

Faisabilité du programme d'investissement «Médinas 2030»:

Etude Pré-opérationnel sur la réhabilitation des centres historiques (médiinas) des villes du Sud et de l'Est Méditerranéen TA2011006 RO FTF

FINAL

VOLUME I – Programme d'Investissement Medinas 2030

Banque Européenne d'Investissement

AEBEL

ARUP

Contacts

David Sims, Pre-Operational Study Team Leader
simsegypt@gmail.com, +20 122 3239270

Rolf Dauskardt, Pre-Operational Study Technical Director
rolf.dauskardt@rebelgroup.com, +31 (0)612506624

L'étude / opération d'assistance technique est financée par le FEMIP Trust Fund, qui a été créé en 2004 et a été financé - à ce jour - de 16 États membres de la Commission européenne, est destiné à soutenir le développement du secteur privé par le financement d'études et de mesures d'assistance technique et la fourniture de private equity.

Les auteurs assument l'entière responsabilité du contenu de ce rapport. Les opinions exprimées ne reflètent pas nécessairement le point de vue de la Banque européenne d'investissement.

Illustration de couverture: Vue aérienne du Citadel du Caire, avec le projet Darb al-Labbana mis en évidence (Darb el-Labbanah Sustainable Development Initiative, PDF presentation 2010)

Remerciements

L'étude pré-opérationnel du Programme Médinas 2030 a été guidé par le Comité scientifique Médinas 2030:

- Cristina Gutierrez-Cortines (*Member, European Parliament*)
Chairperson
- Abouhani Abdelghani (*Directeur Général de l'Urbanisme et de l'Architecture, Ministry of Housing, Morocco*)
- Jellal Abdelkafi (*architect-urbaniste, Tunisia*)
- Sémia Akrouit-Yaïche (*Directrice Générale, Association Sauvegarde de la Médina de Tunis*)
- Abeer Al Saheb (*urban planning consultant, UNHabitat*)
- Rugile Balzekaite (*Policy Officer, Policy and Trust Fund Division, EIB*)
- Ibrahim Chahrour (*Head of Planning and Programming Department, Council for Development and Reconstruction, Lebanon*)
- Abderrahmane Chorfi (*independent consultant, Morocco*)
- Nils Devernois (*Chef de la Division Collectivités Locales et Développement Urbain, Agence Française de Développement*)
- Daniel Drocourt (*Directeur de l'Atelier du Patrimoine - Coordonnateur du Programme des 100 sites historiques du Plan d'action pour la Méditerranée, Programme des Nations Unies pour l'Environnement/ Ville de Marseille*)
- Brian Field (*Urban Planning and Development Adviser, REGU, EIB*)
- Guy Fleuret (*Senior Advisor, Transport and Urban Development, UfM*)
- Christopher Graz (*Project Manager, EuroMed Heritage*)
- Zeina Hariri (*Economic Programmes Coordinator, Al-Darb Al-Ahmar Community Development Company-AgaKhan, Egypt*)
- Eugenia Kazamaki Ottersten (*Head of Regional and Urban Development Division, REGU, EIB*)
- Lourdes Llorens Abando (*Monitoring Officer, REGU, EIB*)
- Gerry Muscat (*Urban Specialist, REGU, EIB*)
- Joan Parpal (*Secretary General, Medcities*)
- Chantal Reliquet (*Senior Urban Specialist, World Bank*)
- Ghassan Samman (*Head of International Relations, Organisation des Villes Arabes*)
- Tina Wik (*Architect, Visiting Professor, Sweden*)

L'étude a été gérée par les membres de la direction des projets BEI, en particulier M. Guy Fleuret (aujourd'hui conseiller principal à l'Union pour le Méditerranée), M. Brian Field, Mme Lourdes Llorens Abando et M. Gerry Muscat. Des contributions substantielles et d'orientation a été fournie par la Caisse des Dépôts et Consignations, en particulier par Michèle Vignes, Maryse Gautier et Jean-Michel Zabiegala. Un soutien a été fourni également par Yasmine Wazzi et Ricarda Braun.

Plusieurs membres de la Banque européenne d'investissement (Division du développement régional et urbain, Division des politiques et fonds d'affectation spéciale et Direction des projets) et CDC a apporté des contributions, en particulier Eugenia Kazamaky, Rugile Balzekaite, Michèle Vignes, Maryse Gautier et Jean-Michel Zabiegala.

Précieuses contributions ont été contribué par plus de 70 professionnels et experts présents aux ateliers de CMI qui s'est tenue à Marseille en Avril et Novembre 2012, ainsi que les contributions globales intellectuelle de Mateu Turro (Université Polytechnique de Catalogne) et Meinholf Spiekermann (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit).

Un grand nombre d'intervenants et de professionnels du Maroc, de Tunisie, d'Egypte, du Liban et de la Jordanie a apporté un soutien inestimable et de l'information au cours de les missions aux pays et les visites des médinas, y compris les fonctionnaires, le personnel de la BEI, experts, investisseurs, propriétaires d'hôtels, de membres d'ONGs et d'autres. La liste complète des contributeurs à l'étude se trouvent dans le volume II du rapport final. La Médina 2030-Etude documentaire préliminaire (BEI, 2010) préparé par Jacques Rousset a fourni une base essentielle pour l'étude.

Acronymes et glossaire

ADER-Fès	<i>Agence pour la développement et la réhabilitation de la médina de Fès</i>
AFD	<i>Agence française de développement</i>
AKTC	<i>Aga Khan Trust for Culture</i>
ARCE	<i>American Research Centre in Egypt</i>
ARRU	<i>Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (Tunisie)</i>
ASM	<i>Association de Sauvegarde de la Medina (Tunisia)</i>
ATO	<i>Arab Towns Organization</i>
AUDI	<i>Arab Urban Development Institute</i>
BCD	<i>Beirut Central District</i>
BEI	<i>Banque Européenne d'Investissement</i>
BM	<i>Banque Mondiale</i>
BID	<i>Business Improvement District</i>
BOT	<i>Build Operate and Transfer</i>
CBO	<i>Community Based Organisation</i>
CDC	<i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>
CDR	<i>Conseil pour la Développement et Reconstruction (Liban)</i>
CHUD	<i>Cultural Heritage and Urban Development (Liban)</i>
CIDs	<i>City Improvement Districts</i>
CIERA	<i>Italian-Egyptian Centre for Restoration and Archaeology</i>
CMI	<i>Centre for Mediterranean Integration</i>
CoMun	<i>Commune-Municipal Network (GIZ)</i>
CSDHC	<i>Centre for Studies and Development of Historic Cairo</i>
DAI	<i>Deutsches Archaeologisches Institut (Cairo)</i>
EEAA	<i>Egyptian Environmental Affairs Agency</i>
ENP	<i>European Neighbourhood Policy</i>
EU	<i>European Union</i>
Euromed	<i>Euro-Mediterranean Partnership</i>
FEDA	<i>Friends of Environment and Development Association (Cairo)</i>
FADES	<i>Fund Arab pour le Développement Economique et Social (Kuwait)</i>
FTF	<i>FEMIP Trust Fund</i>
FEMIP	<i>Facility for Euro-Mediterranean Investment and Partnership</i>
FROPOLOS	<i>Fonds de promotion des logements aux salaries (Tunisie)</i>
GIZ	<i>Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit</i>
IFI	<i>Institution financière internationale (International Financial Institution)</i>
IFAO	<i>l'Institut Francais d'Archaeologie Oriental</i>
JESSICA	<i>Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas</i>
JICA	<i>Japanese International Development Agency</i>
MENA	<i>Middle East and North Africa</i>
MFI	<i>Micro Finance Institution</i>

<i>MHUPV</i>	<i>Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, et de la Politique de la Ville (Ministry of Housing, Urbanism and City Policy) – Morocco</i>
<i>MOMA</i>	<i>Ministry of Municipal Affairs (Jordan)</i>
<i>MOTA</i>	<i>Ministry of Tourism and Antiquities (Jordan)</i>
<i>MSA</i>	<i>Ministry of State for Antiquities (Egypt)</i>
<i>MSME</i>	<i>Micro, Small and Medium Enterprises</i>
<i>NGO</i>	<i>Non-Governmental Organisation</i>
<i>NIF</i>	<i>Neighborhood Investment Facility</i>
<i>PIB</i>	<i>Produit intérieur brut</i>
<i>PME</i>	<i>Petite et moyenne entreprise</i>
<i>PPP(1)</i>	<i>Purchasing Power Parity</i>
<i>PPP(2)</i>	<i>Partenariat public-privé</i>
<i>SCA</i>	<i>Supreme Council for Antiquities (Egypt)</i>
<i>SCBA</i>	<i>Social Cost Benefit Analysis</i>
<i>SEDO</i>	<i>Small Enterprise Development Organisation (Egypt)</i>
<i>SFD</i>	<i>Social Fund for Development (Egypt)</i>
<i>SIG</i>	<i>Systeme d'Information Geographique</i>
<i>TA</i>	<i>Technical Assistance</i>
<i>ToR</i>	<i>Terms of Reference</i>
<i>UfM</i>	<i>Union for the Mediterranean</i>
<i>UNDP</i>	<i>United Nations Development Programme</i>
<i>UNESCO</i>	<i>United Nations Educational Scientific and Cultural Organisation</i>
<i>UPFI</i>	<i>Urban Projects Finance Initiative</i>
<i>URHC</i>	<i>Urban Rehabilitation of Historic Cairo (UNESCO)</i>
<i>USAID</i>	<i>United State Agency for International Development</i>

Table des matières

Synthèse	1
1 Introduction et contexte de l'étude pré-opérationnelle	12
1.1 L'objectif de l'étude pré-opérationnelle et les Termes de Référence	12
1.2 La portée, l'équipe et le calendrier de l'étude	12
1.3 La méthodologie et les activités de l'étude	14
1.4 Object et contenu de ce rapport	15
2 Analyse des médinas	18
2.1 Les cinq pays et leurs médinas de l'étude pré-opérationnelle	18
2.2 Définitions des médinas et les centres de villes historiques d'Etudes	18
2.3 Vue d'ensemble des conditions et tendances actuelles du développement dans le Médinas	21
2.4 Cadres actuelles, initiatives et approches pour la conservation et la réhabilitation de la Medina	28
2.5 Tendances actuelle des pays qui peuvent avoir un impact sur un Programme d'investissement durable Médinas 2030	36
3 Valeur ajoutée et justification d'un programme d'investissement Médinas	38
3.1 Motif d'investissement - Les Médinas ont-elles une plus-value pour villes et pays?	38
3.2 Questions spécifiques par rapport au Business Case pour les Médinas et à la capture de la valeur des Médinas	42
3.3 Nécessité de capturer les plus-values économiques	45
3.4 Potentiel de valeur ajoutée d'un programme d'investissement Médinas	47
4 Programme d'investissement proposé pour l'initiative Médina 2030	48
4.1 Approche stratégique et les principes directeurs	48
4.2 Composantes du programme d'investissement proposé	56
4.3 Proposition Facilité Médinas 2030	78
5 Feuille de route proposée pour le Programme Médinas investissement 2030	86
5.1 Feuille de route pour faire avancer le Programme Médinas investissement 2030	86
5.2 La stratégie et les lignes directrices pour les opérations d'investissement de réhabilitation des médinas dans chaque pays	90
6 Documents et rapports	103
7 Annexe 1: Études de Cas	105

7.1	Étude de Cas 1: Le Caire historique – Aga Khan Trust for Culture, Historic Cities Support Program (1997- 2012)	105
7.2	Étude de Cas 2: Tunis – Le Projet El Hafsia	106
7.3	Étude de Cas 3: Tunis – Le Projet Oukalas	106
7.4	Étude de Cas 4: Maroc : – Agence de Developpement et Rehabilitation de la Medina de Fès	107
8	Annexe 2: Projets Identifiés	108
8.1	Liste de Projets Potentiels au Maroc	109
8.2	Liste de Projets Potentiels en Tunisie	110
8.3	Liste de Projets Potentiels en Egypte	111
8.4	Liste de Projets Potentiels en Jordanie	112
8.5	Liste de Projets Potentiels au Liban	113

Tableaux

Tableau 1	Les pays et les médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle	12
Tableau 2	Typologie des Médinas	19
Tableau 3	Paramètres des pays (tous les chiffres monétaires en USD courants)	21
Tableau 4	Forme de base des médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle	21
Tableau 5	Aperçu des caractéristiques principales des médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle	23
Tableau 6	Cadre juridique et institutionnel pour la réhabilitation des Médinas	29
Tableau 7	Principaux types d'initiatives de réhabilitation dans les médinas et les centres urbains historiques	33
Tableau 8	Principaux projets antérieurs dans les Médinas assistés par des donateurs	35
Tableau 9	Classement Initiale des Médinas couvertes par l'étude Pré-opérationnelle selon le potentiel du tourisme durable	40
Tableau 10	Répartition des bénéfices de différentes types d'interventions dans les Médinas	42
Tableau 11	Système de scoring de l'évaluation du potentiel de réhabilitation	53
Tableau 12	Premier round de Priorisation des Médinas par potentiel de réhabilitation	54
Tableau 13	Identification initiale des projets discrets de réhabilitation de faible montant à avancement de préparation relativement mature	58
Tableau 14	Identification initiale de projets d'Infrastructure et du domaine public à avancement de préparation relativement mature	58
Tableau 15	Composantes d'investissement, Instruments financiers et types d'interventions de réhabilitation	74
Tableau 16	Etude pré-opérationnelle du pipeline de porjets et instruments de financement	76
Tableau 17	Longue liste de partenaires et cofinanciers potentiels du Programme d'Investissement Médinas 2030	84

Tableau 18 Partenaires et co-bailleurs de fonds potentiels de Médinas 2030 actifs dans Réhabilitation Urbaine..... 84

Figures

Figure 1 La méthodologie de l'étude pré-opérationnelle 15
Figure 2 Calendrier de l'Etude pré-opérationnel Médinas 2030 17
Figure 3 Région méditerranéenne Quartier des pays sélectionnés et Médinas 18
Figure 4 Les medinas et les niveaux urbaines **Error! Bookmark not defined.**
Figure 5 Modèle conceptuel de réhabilitation intégrée de Médinas via Partenariat Public-Privé 64
Figure 6 Projets et financement de réhabilitation de la Médina sur base de produits et services 67
Figure 7 Modèle de gestion pour des biens immobiliers historiques détenus par des *Awqaf / Habous* 68
Figure 8 Modèle de District d'amélioration de Médinas 69
Figure 9 Schéma conceptuel du Fonds Médinas 2030 dédié 81

Synthèse

Contexte de l'étude pré-opérationnelle

Le Programme Médinas 2030 est une initiative conçue en 2009 par un certain nombre de partenaires dirigé par la BEI. L'étude pré-opérationnelle est un élément clé de cette initiative, consistant à mener une enquête sur les fondements et les interventions d'un programme d'investissement futur. Les Termes de Référence de l'étude identifie les objectifs suivants: (1) identifier un éventuel Programme d'investissement Médinas 2030 et en estimer sa valeur ajoutée ; (2) étudier et adapter des mécanismes de financement innovants afin de soutenir les opérations de réhabilitation en complément de moyens plus traditionnels ; (3) élaborer des stratégies pour différents types d'opérations de réhabilitation et identifier un portefeuille d'opérations potentielles ; et (4) concevoir une feuille de route, comprenant un calendrier prévisionnel et des indicateurs clés pour le Programme d'investissement Médinas 2030.

L'étude couvrait 17 médinas et centres-villes historiques dans cinq pays (Maroc, Tunisie, Egypte, Liban et Jordanie) et était guidé par la BEI ainsi qu'un Comité scientifique. L'équipe chargée de l'étude comptait cinq membres installés dans la région et en Europe, avec des apports de divers experts supplémentaires. L'étude a été menée entre mars 2012 et février 2013, comprenant des missions sur le terrain dans tous les pays et médinas. Deux réunions du Comité scientifique fut organisées, ainsi que deux ateliers plus vastes sur les médinas.

Méthodologiquement, l'étude a adopté une approche pratique en mettant l'accent sur la situation dans les médinas et les pays eux-mêmes, se traduisant par une interprétation « ascendante » ("*bottom-up*") des tendances, des besoins et des investissements possibles. Dans le même temps, une attention particulière fut portée sur les initiatives, les acteurs et les mécanismes financiers ayant une pertinence potentielle à la réhabilitation des médinas. Cette approche « descendante » ("*top-down*") reconnaît que le contexte macro-financier et –institutionnel, aux niveaux national et surtout international, est important pour un programme d'investissement viable.

Les rapports de l'étude se présentent en deux volumes. Dans ce rapport (Volume 1), les résultats globaux de l'étude et le Programme d'investissement Médinas 2030 recommandé sont décrits. Volume 2 comporte les rapports sur les différents pays, médinas et projets.

Analyse des médinas

L'analyse menée dans les 17 médinas sélectionnées dans cinq pays a révélé une mine d'informations concernant leurs conditions, valeurs patrimoniales, et tendances ainsi que les opportunités et les contraintes rencontrées lors d'une réhabilitation ciblée.

Premièrement, il est évident que le thème des médinas et des centres-villes historiques est complexe. Les cinq pays sont des Etats arabes et à prédominance musulmane ; ils possèdent par conséquent un contexte culturel assez homogène, et leurs médinas également. En dépit de cette similitude, les différences historiques et régionales font qu'aujourd'hui, il n'existe pas de phénomène urbain unique qu'on puisse qualifier de « Médina » à travers toute la région. On dénombre au moins trois typologies urbaines :

Type	Description	Exemples tirés de l'échantillon d'étude
Médina classique	Tissu urbain médiéval bien défini / avec des murs ou des vestiges de murs entourant la ville / des marchés traditionnels étendus (souks) / des édifices historiques de grande valeur / une faible circulation véhiculaire / des cimetières historiques associés	Les cinq médinas marocaines (Casablanca, Tétouan, Salé, Meknès et Essaouira), les quatre médinas tunisiennes (Tunis, Sousse, Sfax et Kairouan), Le Caire historique
Centre-ville historique	Zones traditionnelles centrales de la ville / vestiges du tissu urbain médiéval / quelques marchés traditionnels (souks) / quelques édifices de mérite historique.	Au Liban : Tripoli, Al-Mina, Sidon et Tyr

Type	Description	Exemples tirés de l'échantillon d'étude
Noyau d'une petite ville archéologique	Noyaux de petites villes provinciales / principalement du 19 ^{ème} siècle / morphologie urbaine traditionnelle mais de petite taille / à la proximité immédiate des principaux sites archéologiques préislamiques	Au Liban, Baalbek En Jordanie, Kérak et Jerash

Les médinas et villes historiques varient en taille et en nature. Les populations vont de moins de 5.000 à 375.000 habitants. Certaines médinas sont de petite taille dans de plus grandes agglomérations (par exemple, le Caire historique représente moins de 2 pour cent du Grand Caire), mais peuvent représenter 10 à 20 pour cent de la population de leurs villes (par exemple, Essaouira et Meknès).

Les médinas et les centres-villes historiques étudiées représentent un échantillon d'un plus grand ensemble de médinas et de centres-villes historiques. La région MENA regorge de telles zones urbaines. Par exemple, le Maroc possède 26 médinas autres que les cinq étudiées. L'Algérie dispose de nombreux centres anciens qui pourraient être considérés comme des Médinas classiques, et la Libye en possède au moins sept. Dans les territoires palestiniens, se distinguent le centre-ville ancien de Khalil (Hébron), ainsi que les vieilles cités à Gaza et Naplouse. Enfin, en Tunisie, en Egypte, au Liban et en Jordanie, on trouve dans les villes de province un certain nombre de médinas et centres-villes anciens de taille plus modeste.

Les contextes des pays varient considérablement et la plupart ont été affectés par le Printemps arabe. La population des pays s'élève de 4 à 85 millions d'habitants. Chacun des cinq pays a une population majoritairement urbaine, qui ne fait qu'augmenter. En termes de PIB annuel par habitant, le Liban est de loin le plus riche à 15.600 dollars, et le Maroc affiche le PIB le plus bas avec 4.800 dollars. Dans tous les cas, le tourisme est un facteur important, mais non déterminant dans le revenu national. Les taux de croissance annuels du PIB avant le Printemps arabe étaient bons, mais depuis, ils ont depuis chuté brutalement, se rapprochant de zéro dans certains cas. Ceci souligne que le Printemps arabe a suscité de sérieuses incertitudes politiques affectant la gouvernance dans la plupart des pays, a engendré des graves contraintes fiscales sur le financement de la réhabilitation des médinas, a rendu difficile l'attraction des investissements privés directs étrangers et a sérieusement freiné les flux internationaux de tourisme culturel. Ces aspects négatifs sont partiellement contrés par la sympathie considérable entre les acteurs externes à l'égard du Printemps arabe, et aussi il est prévu que la plupart des impacts négatifs disparaîtront au cours des deux à trois prochaines années.

Une caractéristique frappante des Médinas classiques au Maroc, en Tunisie et en Égypte est une baisse très significative de leur population à partir des années 1960 jusqu'à aujourd'hui. Cette tendance est très prononcée et, dans de nombreux cas, les médinas ont perdu jusqu'à la moitié de leur population. La population des médinas continue de décliner, ou au mieux de se stabiliser, alors que les agglomérations urbaines au sein desquelles elles se situent continuent à s'agrandir, créant une marginalisation accrue des médinas au moins en termes de démographie.

La population des médinas et des centres-villes historiques se situe en moyenne en dessous des indicateurs de pauvreté urbaine au niveau national. Certaines familles, en particulier celles qui vivent dans des poches inaccessibles et qui squattent des bâtiments délabrés, peuvent être désespérément pauvres en souffrant de conditions de logement déplorables. Cependant, la plupart des médinas conservent toujours des éléments des classes sociales moyenne inférieure et moyenne traditionnelle, et il existe une telle variété de types sociaux que celle-ci est à même de contredire les catégorisations simplistes dans l'ensemble des médinas.

Le parc de logements des médinas est varié. Relativement peu de structures résidentielles anciennes ayant un mérite historique survivent encore, et il s'agit pour la plupart de modestes maisons à patio et d'appartements construits ou reconstruits / agrandis au cours des 60 à 80 dernières années. Une grande partie du parc de logement plus ancien dans ces médinas a été sujet à un lent processus de détérioration. Des unités ont été divisées pour les donner en location bon marché, et les propriétaires se sont montrés peu enclins à entretenir leurs propriétés. Il en résulte un sérieux problème de bâtiments abandonnés et les bâtiments menaçant de s'effondrer. L'embourgeoisement des médinas est rare. Le fameux « phénomène de Marrakech » ne s'est pas vraiment étendu aux autres médinas marocaines, et les marchés du logement dans les médinas des autres pays restent à ce jour pratiquement à l'abri de ce genre de demande.

Les économies des médinas sont complexes. De nombreuses médinas voient fleurir des zones de boutiques ou de bazars destinées au tourisme. On trouve dans certaines médinas des restaurants, hôtels, cafés et lieux de divertissement à l'adresse des touristes, et il y a des indications que ces établissements touristiques se généralisent. Dans certaines médinas, à part les zones touristiques, les activités commerciales sont en déclin en raison de la difficulté d'accès pour les clients et de la concurrence extérieure. Toutefois, certaines médinas de taille plus importante continuent d'offrir des marchandises au détail et des services de qualité supérieure et spécialisés qui attirent la clientèle de l'ensemble de la ville. La fabrication à petite échelle et artisanale dans les médinas, une fois une activité économique importante, est certainement en déclin. Toutefois, dans certaines médinas, les ateliers et les petites industries sont toujours pérennes. La production artisanale traditionnelle dans les médinas est, presque sans exception, en déclin depuis des décennies.

Presque toutes les médinas et les centres-villes historiques souffrent d'embouteillages et d'un manque de places de stationnement. De nombreuses municipalités ont créé des parcs de stationnement périphériques et même, dans certains cas, des parkings à plusieurs niveaux, mais la demande en constante augmentation de places de stationnement dépasse toujours l'offre. La circulation à l'intérieur des médinas est principalement piétonne, mais il existe une tendance vers une utilisation croissante de deux-roues motorisés. La nature piétonne des médinas leur donne une longueur d'avance en matière de développement urbain durable, ce qui est un point fort qui devrait être mis à profit.

Un problème qui est commun à toutes les médinas, et qui représente un des principaux obstacles aux interventions systématiques, est le statut bien compliqué de la propriété des biens. Il s'agit d'une cause principale de l'habitat dégradé et même abandonné mentionné ci-dessus. Peu de propriétés sont enregistrées et font l'objet de titres de propriété, et le plus souvent, la propriété est floue. De nombreux édifices privés ont été subdivisés et ré-subdivisés à maintes reprises de manière informelle, et établir clairement la propriété a certainement découragé l'investissement privé au sein des médinas.

Dans les médinas et les centres-villes historiques des cinq pays, différents organismes gouvernementaux ont déployé d'immenses efforts au cours des vingt à trente dernières années afin d'améliorer les infrastructures et les services urbains de base dans les médinas, à tel point que la couverture d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone est presque universelle, et il y a très peu de voies et d'espaces publics qui ne sont pas améliorés. Les services tels que les écoles et les centres de santé sont également adéquats. Il existe dans certaines médinas des poches où les services de traitement des eaux usées sont pauvres et le drainage de surface est insuffisant.

Cadres existants et efforts de réhabilitation des médinas

Il existe dans chacun des cinq pays, des ensembles de lois, décrets, et amendements régissant la protection des monuments, des antiquités et des sites archéologiques et précisant les responsabilités institutionnelles. Il existe effectivement des listes de sites et d'édifices spécifiques concernés par une telle protection juridique. Cependant, il n'existe dans aucun des cinq pays de législation déclarant expressément qu'une médina dans son ensemble (ou même en partie) bénéficie d'une telle protection juridique. Ce cadre juridique et institutionnel est imparfait, puisque la protection des paysages urbains et du tissu urbain historique des médinas n'est en aucun cas considérée comme un élément important de la protection du patrimoine. Toutefois, dans chaque pays, la loi d'urbanisme nécessite des schémas directeurs, des plans d'urbanisme, et / ou des plans d'aménagement urbain détaillés, et ceux-ci font généralement référence spécifique aux zones historiques de la ville et peuvent prescrire des contrôles spéciaux de développement.

Les principaux acteurs institutionnels en faveur de la réhabilitation historique dans chacun des cinq pays sont soit des organismes nationaux ou des autorités municipales. Ceux au niveau national sont les ministères et leurs branches ou les agences spécialisées, et dans tous les cas ils détiennent des mandats au niveau national sur le développement ou le patrimoine. Ils peuvent de temps à autre prendre des tâches spécifiques en matière de réhabilitation des médinas et de protection du patrimoine culturel, mais leurs missions principales sont beaucoup plus vastes et plus importantes. Il convient de souligner qu'aucun des cinq pays n'a encore établi la moindre stratégie / politique nationale et / ou institution au niveau national vouée à la réhabilitation des médinas. Toutefois, on trouve des éléments de politique nationale vis-à-vis les médinas dans la plupart des pays, et au Maroc, un dialogue est amorcé en vue d'établir une politique nationale ferme sur la réhabilitation des médinas. Les autorités locales dans chacun des cinq pays souffrent de la faiblesse de leurs propres sources de revenus et dépendent du gouvernement central pour la plupart des investissements en capital. En dépit des années de soutien, celles-ci restent financièrement et techniquement faibles. Et en tant que fonctionnaires (sauf en Egypte), les dirigeants municipaux sont fréquemment confrontés aux

politiques locales. En outre, pour les taxes foncières, les régimes de permis de construire, les frais d'enregistrement, la vente des droits de développement, etc., la collecte des recettes est généralement très faible et parfois ouverte à la corruption.

Chacun des cinq pays a connu des décennies d'efforts étendus en vue de réhabiliter les médinas et les centres-villes historiques. Pour généraliser, on dénombre cinq principales catégories d'initiatives et d'interventions: (1) la protection / préservation / conservation du patrimoine, (2) l'aménagement des espaces publics, des infrastructures, des services publics, (3) l'aménagement des bâtiments privés, (4) le développement social et économique, notamment en soutenant les investissements privés, et (5) le soutien au commerce et à l'artisanat. Bien que certaines initiatives puissent être regroupées en grands projets d'investissement avec des exécutants simples, presque tous les efforts se composent d'un grand nombre de petites interventions discrètes couvrant de nombreux secteurs de développement et impliquant plusieurs partenaires. Par conséquent, des questions telles que la coordination, la gestion de projets et les frais administratifs généraux représentent un défi permanent.

Dans chacun des cinq pays, les moyens de financement standards pour la réhabilitation des médinas pourrait être qualifiés de mécanismes « free-ride ». Ils ont été et continuent d'être, du point de vue des agences d'exécution, principalement des subventions financés par des allocations budgétaires du gouvernement. Il est important de souligner que les projets de réhabilitation des médinas avec un rendement financier ou un recouvrement des coûts, même partiel, ont été très rares. Les instruments de financement innovants et non traditionnels, ou les PPP, pour la réhabilitation des médinas sont pratiquement inconnus dans les cinq pays. Les programmes pour MPME et de microcrédit sont, en revanche, très communs dans chacun des cinq pays, sauf qu'ils ont pour la plupart une portée nationale et ne s'adressent pas spécifiquement aux résidents, entreprises ou investisseurs des médinas. Les prêts pour l'amélioration des logements dans les médinas sont très rares.

Valeur ajoutée des investissements dans les médinas et raison d'être d'un programme d'investissement

La quantification des retombées socio-économiques de la réhabilitation d'une médina en utilisant des méthodes économiques telles que les études d'impact économique ou des analyses de coûts-avantages sociaux est difficile, en raison notamment de la difficulté à monétiser de nombreux impacts, et le manque de données fiables dans les pays et les médinas. L'analyse à l'échelle du programme est également limitée en raison de la diversité des pays et des médinas. L'évaluation devrait avoir lieu au niveau du projet. Des conseils sont fournis sur les approches à adopter pour l'évaluation au niveau du projet dans le cadre du Programme d'investissement.

L'étude pré-opérationnelle comporte une évaluation qualitative de l'impact socio-économique. Les éléments clés dans la détermination de l'impact socio-économique sont : la valeur d'authenticité, les coûts évités et la valeur de non-usage. La valeur d'authenticité comprend des éléments tangibles (la conception et l'architecture historiques) et intangibles (connexion émotionnelle avec l'histoire). La valeur d'authenticité est surtout obtenue via le tourisme, mais également via d'autres fonctions (par exemple le commerce ou l'attractivité résidentielle). La valeur ajoutée est également visible dans les coûts évités de nouveaux bâtiments ou infrastructures, littéralement les économies réalisées de ne pas avoir à reconstruire la région. Les médinas offrent également une valeur de non-usage, à savoir la valeur que représente aux yeux de la société la possession de tels sites historiques.

Basé sur l'évaluation socio-économique approximative, il semblerait que la plupart des évaluations socio-économiques au niveau de projets s'avèrent positives pour les villes et les pays dans lesquels se situent les médinas. L'analyse de rentabilisation de la réhabilitation des médinas n'est, à quelques exceptions près, pas bien comprise au sein de la région et il existe des caractéristiques qui rendent difficile la saisie de la valeur. Les retombées économiques de la réhabilitation des médinas sont très probablement plus importantes que les rapports financiers directs. Les valeurs de non-usage peuvent être importante, mais ne se traduisent pas facilement en revenus financiers, sauf par des impôts généraux, et la réhabilitation des médinas rencontre des problèmes de « free rider ». L'analyse suggère également qu'il n'existe pas un seule « modèle » d'analyse de rentabilisation de la réhabilitation des médinas, et que l'élaboration des interventions sur mesure est essentielle, en mettant l'accent sur une approche équilibrée et intégrée. La conclusion générale est que les Médinas ajoutent de la valeur aux villes et aux pays dans lesquels elles se situent, et qu'il existe une logique

économique sous-tendant un Programme d'investissement qui prend en charge leur réhabilitation et leur préservation.

Les grandes lignes du Programme d'investissement Médinas 2030

Au cours de l'étude pré-opérationnelle Médinas 2030, cinq pays et 17 médinas et centres-villes historiques furent visités. Grâce à l'identification initiale de projets, une base de données préliminaire des interventions et des investissements susceptibles d'être pertinents pour le Programme d'investissement Médinas 2030 fut développée. Ces 63 projets potentiels qui varient considérablement quant aux détails, importance et ampleur, sont décrits en détail dans le volume II. Sauf quelques exceptions, les agences publiques n'ont pas de programmes ni de projets clairs déjà formulés, et sauf quelques exceptions, les projets furent faiblement développés avec peu de documentation. Cela indique que le développement d'un portefeuille de projets bancables de réhabilitation des médinas nécessite donc un pré-investissement important dans la formulation de projets, et que les institutions existantes dans la plupart des pays n'ont pas de capacités avancées de développement de projets. Pour le peu qui le fait, le thème dominant est le financement par des subventions. Les approches novatrices et les mécanismes financiers sont rares.

L'étude pré-opérationnelle a constaté qu'un pré-investissement important en assistance technique est nécessaire dans les pays et leurs médinas pour (1) aider à la formulation des projets de réhabilitation, et (2) examiner les dimensions les plus systémiques de la réhabilitation et de la gestion des médinas pour assurer la durabilité. On a reconnu l'existence d'une diversité considérable en contextes, cadres, arrangements institutionnels et approches des médinas dans les différents pays, et l'absence d'un modèle unique susceptible d'être adopté. Un Programme d'investissement efficace doit donc pouvoir être utilisé dans ces différents contextes et fournir un soutien varié selon la nécessité.

Dans ce contexte, l'approche stratégique du programme d'investissement proposé se concentre sur:

- Premièrement, soutenir, à travers les activités d'investissement, la mise en place des cadres institutionnels viables - principalement publics - pour la gestion et l'investissement supplémentaire dans la réhabilitation et la conservation des médinas (parvenir à un cadre souhaité).
- Deuxièmement, répondre aux retards potentiels de la mise en place des cadres institutionnels publics, par des investissements pour soutenir un large éventail d'initiatives locales potentielles pour réhabiliter et préserver les médinas (agir dans un cadre réel).

Pour mettre en œuvre cette stratégie, le programme d'investissement est structuré autour de six principes directeurs, à savoir:

1. Communication, sensibilisation et partage de connaissances - poursuivre la sensibilisation dans les pays voisins à l'importance de la réhabilitation des médinas et partager les connaissances sur les approches de réhabilitation.
2. Flexibilité et solutions sur mesure - fournir de différentes formes d'appui aux pays et aux médinas en fonction de chaque contexte
3. Promouvoir des solutions ascendantes et une réactivité enrichissante - encourager et soutenir les pays et les médinas à participer activement au Programme d'investissement
4. Mélange des finances - en combinant l'assistance technique et les subventions pour exploiter des autres sources de financement, en s'appuyant notamment sur l'expérience européenne de mélange des finances.
5. Regroupement des projets – en regroupant de multiples petits projets pour créer une échelle financière, comprenant les sous-principes suivants:

- Mettre de multiples petits projets en groupes couverts par des opérations de prêts globaux ou de prêts-cadres
- Regrouper les projets de réhabilitation des médinas dans de programmes plus larges soit sectoriels soit à l'échelle de la ville
- Créer une intégration en regroupant les différents types de projets (par exemple, d'infrastructure, sociaux, commerciaux)

6. Exploiter les effets d'impact et de démonstration - en combinant les efforts de plusieurs bailleurs de fonds et créer des effets de démonstration au niveau du projet

La portée et la couverture du Programme d'investissement Médinas 2030 doivent être souplement ouvertes à (1) les médinas classiques, (2) les centres-villes historiques et (3) le noyau de petites villes archéologiques. L'intérêt principal doit toutefois être accordé aux médinas classiques où se trouve une valeur potentielle plus grande. Le programme d'investissement doit inclure les cinq pays actuels (le Maroc, la Tunisie, l'Egypte, la Jordanie et le Liban), avec une priorité initiale au Maroc, à la Tunisie et à l'Egypte. D'autres pays tels que l'Algérie, la Libye, la Palestine et la Syrie doivent être inclus selon la réactivité. La marque « Médinas » doit être maintenue pour profiter de l'élan créé.

Un classement initial des possibilités de réhabilitation fut mené sur les médinas comprises dans l'étude (un nombre plus élevé sur le classement indique un potentiel plus élevé). Cela fournit des conseils pour l'intérêt initial accordé aux activités du Programme d'investissement, mais le Programme d'investissement doit être principalement guidé par la réactivité des pays et des médinas participants.

MEDINA	1 Valeur du patrimoine monumental	2 Valeur du patrimoine urbain	3 Stratégie et plans actuels	4 Opportunités de propriétés publiques	5 Potentiel pour la génération de revenus	6 Potentiel du tourisme	7 Appui au partenaire public	Total
Essouaira (M)	4	3	3	4	4	4	3	25
Meknes (M)	4	4	3	2	3	3	3	22
Tunis (T)	4	4	2	3	3	4	2	22
Tetouan (M)	4	4	3	4	3	3	3	24
Casablanca (M)	1	3	2	3	3	2	2	16
Historic Cairo (E)	4	3	1	1	2	3	2	16
Kairouan (T)	4	4	2	2	2	2	2	18
Salé (M)	3	4	1	4	3	2	2	19
Sousse (T)	4	4	1	2	3	3	2	19
Sfax (T)	2	2	1	2	1	1	1	10
Sidon (L)	2	2	1	2	2	1	2	12
Tyre (L)	2	2	1	2	2	1	2	12
Tripoli (+Al Mina) (L)	3	2	1	2	2	1	2	13
Karak (J)	2	1	1	1	1	1	2	9
Baalbek (L)	1	1	0	1	1	1	1	6
Jerash (J)	1	0	0	1	0	1	1	4

Reposant sur l'approche stratégique et les principes directeurs du Programme d'investissement, quatre composantes principales sont proposées pour le Programme d'investissement Médinas 2030. Ces composantes permettent des interventions flexibles et sur mesure pour être formulées dans les différents pays et médinas basées sur les conditions locales, la réactivité et les exigences spécifiques:

1. Des investissements immédiats dans des projets aux médinas en utilisant des opérations existantes (Gains relativement rapides)
2. Création de systèmes de base pour la gestion et le financement durables des médinas (Semaines à court terme)
3. Des programmes de réhabilitation nécessitant des cadres institutionnels solides (Gains à plus long terme)
4. Des mécanismes et des structures de financement alternatifs « ascendants » pour la réhabilitation des médinas (Redondance)

Le raisonnement stratégique des quatre composantes du programme d'investissement est de maximiser les chances d'un impact positif et durable du Programme d'investissement dans les Médinas. La composante 1 permet aux investissements d'être réalisés dans le peu de projets de réhabilitation, publics ou privés, qui peuvent être préparés avec l'assistance technique relativement limitée (élaboration de projets). La composante 2 se concentre sur la fourniture d'une assistance pour établir des arrangements institutionnels (public) efficaces pour les médinas, tels que l'élaboration des politiques nationales ou la préparation des plans intégrés pour le développement des médinas. La composante 3 concerne des programmes intégrés (nationaux) à plus grande échelle pour la réhabilitation des médinas qui sont possibles lorsque le cadre institutionnel (public) est déjà suffisamment en place, ou fut suffisamment développé lors de la composante 2. Enfin, la composante 4 fournit un certain nombre de mécanismes et de structures de financement alternatifs « ascendants » qui peuvent être mis en œuvre dans les médinas indépendamment du cadre institutionnel (public), en se concentrant davantage sur la participation du secteur privé et de la société civile.

Composante 1. Investissements à court terme dans des projets aux médinas en utilisant les opérations existantes (Gains relativement rapides) - Il s'agit d'appuyer l'élaboration des projets et les investissements dans des projets de réhabilitation qui sont déjà à un stade relativement mûr en utilisant principalement des produits de financement existants. Cela comprend un petit nombre d'investissements discrets dans des projets commerciaux, et certains ensembles de projets d'infrastructure et du domaine public. Notons que ces projets sont considérés comme des « Gains relativement rapides » car bien qu'ils soient plus développés, un certain soutien supplémentaire dans l'élaboration des projets demeure nécessaire.

Composante 2. Création de systèmes de base pour la gestion et le financement durables des médinas (Semaines à court terme) - il s'agit de fournir un appui technique principalement pour l'amélioration du cadre et des arrangements institutionnels et financiers pour la gestion et le financement durables des médinas. Cela comprend:

- Des initiatives et des interventions au niveau national (par exemple, développement du cadre politique et juridique, etc.)
- Des initiatives et des interventions au niveau local (par exemple, préparation des plans de réhabilitation intégrés, mise en place des modalités de gestion des médinas, etc.)

Composante 3. Programmes de réhabilitation nécessitant des cadres institutionnels solides (Gains à plus long terme) - Il s'agit de deux formes d'interventions qui nécessitent une mise en place ou un développement d'un cadre institutionnel (public) relativement solide, à savoir:

- Réplication des programmes nationaux de soutien intégré aux médinas - il s'agit de l'introduction de programmes nationaux de soutien intégré, y compris des composantes nationales et la mise en œuvre dans de multiples médinas participantes. Ceux-ci doivent reproduire et améliorer des programmes nationaux similaires qui ont été mis en œuvre dans la région.

- Partenariats public-privé - il s'agit de conclure des arrangements (contractuels) entre les organismes publics et le secteur privé pour la réhabilitation des médinas, ou pour une partie de leur réhabilitation. Bien que ce soit difficile à réaliser car ils nécessitent un cadre institutionnel (public) solide, des opportunités (comme la Kasbah de Tétouan) montrent que les modèles de PPP peuvent avoir un rôle important, et aussi comme partie des programmes de soutien au niveau national.

Composante 4. Des mécanismes et des structures de financement alternatifs « ascendants » pour la réhabilitation des médinas (Redondance) - ce qui implique l'introduction de plusieurs autres mécanismes et structures de financement innovateurs et alternatifs pour la réhabilitation des médinas. Ceux-ci exigent plus de développement « sur place » mais ils maximisent le rôle du secteur privé et de la société civile, ce qui permet à la réhabilitation des médinas d'être soutenue dans la plupart des situations, et où les cadres institutionnels (publics) ne peuvent être établis. Les mécanismes et structures principaux recommandés sont les suivants:

- Le financement de réhabilitation axé sur les marchandises - appliquer à la réhabilitation une nouvelle technique de financement utilisée dans le secteur des énergies renouvelables où le financement de la réhabilitation est canalisé par les fournisseurs de matériaux et les entrepreneurs
- Le modèle de gestion d'actifs pour les dotations religieuses - des modèles dans lesquels le secteur privé est engagé à l'entretien et à l'utilisation des biens historiques détenus par les fondations religieuses
- Les zones d'aménagement - un modèle de financement et de gestion pour la réhabilitation et l'aménagement des zones (historiques) organisé par des acteurs locaux ; un modèle qui affiche une utilisation croissante dans les contextes des pays développés et en développement
- Des « guichets Médinas » additionnels au sein des lignes de crédit aux MPME et de prêts-cadres - canaliser le financement principalement pour des MPME dans les médinas via des opérations de prêt à plus grande échelle avec des banques partenaires locales de partenaires institutionnels
- Le financement du logement et le financement de la réhabilitation des biens - fournir des prêts au logement plus traditionnels (garantis par des hypothèques) ainsi que du financement aux utilisateurs finaux pour l'amélioration des propriétés dans les médinas, essentiellement lié à des programmes de prêts plus larges pour créer une échelle.

Eventuelle Facilité Médinas 2030

Une question clé pour le succès du Programme d'investissement Médinas 2030 sera les arrangements institutionnels mis en place pour la mise en œuvre du Programme. Les résultats de l'étude indiquent systématiquement la nécessité d'une assistance technique supplémentaire dans la région pour élaborer un pipeline adéquat de projets de réhabilitation et idéalement dans un cadre institutionnel approprié. Il existe plusieurs facilités européennes (par exemple, FEMIP, FIV, etc.) et des bailleurs de fonds potentiels (par exemple, la BEI, CDC, AFD, BM, etc.) qui peuvent être pertinents pour la réhabilitation des médinas. Cependant, c'est une considération stratégique si les facilités ou les bailleurs de fonds actuels, agissant seul, seraient capables d'accorder suffisamment d'intérêt et d'attention spécialisée à une mise en œuvre réussie d'un Programme d'investissement Médinas 2030.

La complexité des médinas et leurs contextes nationaux est grande, ainsi que le besoin de solutions soigneusement adaptées tandis que la capacité ciblée de nombreux bailleurs de fonds est limitée. L'étude suggère que, compte tenu des facteurs pertinents - tels que la poursuite de la dynamique Médinas 2030, le maintien d'intérêt suffisant aux médinas, la nature spécialisée de réhabilitation du patrimoine, et le besoin d'impact - l'établissement d'une Facilité Médinas 2030 dévouée est justifiée.

Une Facilité Médinas 2030 dévouée fournirait une capacité institutionnelle et financière pour une sensibilisation soutenue et un partage durable des connaissances au sujet de la réhabilitation et la préservation des médinas en général, et un soutien spécifique aux pays, villes et médinas pour:

1. Préparer leurs activités et initiatives pour la réhabilitation et la préservation des médinas
2. Identifier et élaborer d'autres projets d'investissement pour la réhabilitation des médinas
3. Améliorer les problèmes systémiques affrontant les médinas et établir des approches et des arrangements institutionnels efficaces et durables pour la gestion des médinas

La Facilité Médinas 2030 coparrainée peut impliquer une participation directe ou indirecte des pays partenaires voisins, des bailleurs de fonds et des promoteurs européens, des agences et des financiers, agissant de manière coordonnée afin de maximiser l'impact. En utilisant une approche axée sur la demande pour encourager et récompenser la réactivité des pays partenaires et des médinas, la Facilité fournirait:

1. L'assistance technique (par exemple, renforcement des capacités, élaboration des projets, changements systémiques, etc.) directement et par le biais de subventions AT
2. Le soutien à la préparation des projets et à l'accès au financement en se chargeant de l'élaboration des projets et en fournissant une assistance pour accéder au financement mixte (par exemple, subventions, dettes, actions, garanties) auprès des institutions existantes (par exemple, BEI, CDC, AFD, BM) et des facilités actuelles (par exemple, FIV, FEMIP) (par exemple, l'accès à la dette, les actions, les garanties, etc.)

Une des recommandations principales de l'étude pré-opérationnelle est donc d'établir une telle Facilité Médinas 2030 au niveau régional pour une mise en œuvre efficace du Programme d'investissement proposé. On suggère de lancer celle-ci aussitôt que possible sous la forme d'une petite cellule située en Europe ou dans la région, potentiellement et initialement avec du financement provenant de la FEMIP et / ou de la FIV, et par la suite d'élaborer et d'établir opérationnellement la Facilité même.

La justification d'un Fonds Médinas à créer au niveau régional avec un caractère commercial ou renouvelable (en partie) n'est pas jugée suffisante à ce stade de l'évolution du marché. Cependant, comme le volume des projets de réhabilitation individuels et des grands programmes nationaux d'investissement se développe en raison des travaux de la Facilité Médinas 2030, il est probable que le potentiel d'un Fonds Médinas au niveau régional augmentera. Notons que la possibilité de créer des fonds de nature publique et non commerciale au niveau national dans le cadre des grands programmes nationaux pour la réhabilitation des médinas (par exemple au Maroc) est reconnue et serait incluse dans le support à la formulation des projets fourni par la Facilité Médinas 2030 .

Feuille de route pour faire avancer le Programme d'investissement Médinas 2030

Une feuille de route flexible fut développée pour le Programme d'investissement Médinas 2030 en général, et aussi des lignes directrices particulières pour chaque pays. Les principales caractéristiques de la feuille de route proposée sont les suivantes:

1. Élargir progressivement le programme par types de médina, en se concentrant d'abord sur les dix médinas classiques trouvées au Maroc, en Tunisie et en Égypte, puis sur d'autres médinas dans ces pays (notamment au Maroc)
2. Élargir progressivement le programme par pays, en donnant priorité au Maroc, puis la Tunisie, puis l'Égypte, et enfin le Liban et la Jordanie. D'autres pays ayant d'importantes médinas classiques, comme la Libye, l'Algérie et la Palestine doivent être l'objet de petits efforts d'exploration pour évaluer la réactivité pour leur inclusion
3. Concevoir une grande flexibilité et évaluation périodique dans le Programme Médinas, puisque les projets d'investissement doivent être axés sur la demande
4. Identifier les «points de décision» dans lesquels les chemins critiques de l'expansion du programme, en termes de projets, médinas et pays, sont évalués.

La première phase 2013-2014 (2 ans) : Phase exploratoire

1. Une mise en place d'une petite unité dédiée au sein de la BEI (ou ailleurs) pour le Programme Médinas qui fonctionnera le long de la phase exploratoire. Les tâches incluront:
 - a. Surveiller et assurer la liaison avec les activités simultanées au Maroc (voir ci-dessous)
 - b. Approfondir les contacts et les projets en Tunisie, y compris (1) mettre en place un projet de prêts immobiliers aux médinas sur le modèle trouvé dans le projet Oukalas, (2) identifier les éventuels gains rapides de l'investissement privé par des prêts-cadres existants, (3) s'engager avec les ASM et les municipalités à Sfax, Sousse et Kairouan à des plans complets de réhabilitation, et (4) aider l'ASM Tunis à trouver des financements sous forme de subventions pour les projets
 - c. Visites régulières sur le terrain en Égypte, au Liban, et peut-être en Jordanie
 - d. Accéder à d'autres bailleurs de fonds internationaux et européens

- e. Visites sur le terrain en Libye, en Algérie et en Palestine
 - f. Au cours de la Phase exploratoire, dans tous les pays, l'unité dévouée cherchera d'éventuels investisseurs privés et identifiera d'autres projets d'investissement distincts (gains rapides), et des « guichets Médinas » additionnels au sein des lignes de crédit aux MPME et de prêts-cadres
2. Établir une présence de conseil au Maroc avec les activités suivantes:
 - a. Des plans de pré faisabilité / d'investissement pour des projets intégrés financés par les IFI
 - b. Aider le ministère de l'Habitat au Maroc (MHUPV) dans ses efforts pour créer une institution au niveau national et une facilité de financement pour la réhabilitation des médinas
 - c. Identifier les opportunités d'investissement privé dans les médinas d'Essaouira, Meknès, Tétouan, Salé et particulièrement Casablanca et tenter d'établir un réseau de contacts pour identifier d'autres projets
 - d. Mettre en œuvre de petits projets d'assistance technique au niveau local pour (1) aider les Comités de pilotage de Casablanca et Salé à élaborer leurs plans de réhabilitation unifiés, (2) explorer avec des avocats les pouvoirs d'expropriation pour la réutilisation adaptative dans les médinas, (3) examiner avec le Service de cadastre l'application d'enregistrement systématique des propriétés (« immatriculation d'ensemble ») dans les médinas sélectionnés, en entier ou en partie, (4) créer en collaboration avec le ministère de la Culture un système étendu à plusieurs niveaux pour l'enregistrement des sites et un cadre juridique pour la réutilisation adaptative des structures historiques à des fins commerciales .

La deuxième phase 2015-2019 (5 ans) : Phase d'expansion

1. Le cas échéant, convertir / actualiser la cellule dévouée de la BEI en une Facilité Médinas 2030
2. Etablir potentiellement une présence de conseil en Tunisie en reposant sur l'expérience du Maroc
3. Faire le point des réalisations du Programme d'investissement dans la phase 1, et en particulier une évaluation du degré auquel les gouvernements (et le secteur privé) de chaque pays commencent à participer au programme
4. Autres activités éventuelles de la phase 2:
 - a. Opérationnaliser les premiers prêts aux PME au Maroc et en Tunisie (et dans d'autres pays si ils proposent des projets bancables discrets) pour des gains rapides privés, en utilisant principalement les prêts-cadres / prêts globaux existants aux investisseurs privés
 - b. Reposant sur les enquêtes de la phase exploratoire, préparer le lancement d'un projet de prêts immobiliers aux médinas sur le modèle trouvé dans le projet Oukalas
 - c. Préparer et lancer des projets à grande échelle et de « gains lents », probablement à Essaouira et à Meknès et peut-être dans une ou deux autres médinas au Maroc, avec, espérons-le, le nouveau fonds national comme maître d'ouvrage
 - d. Préparer des études de pré faisabilité pour d'autres projets d'investissement (des gains lents intégrés de prêts souverains et des investissements discrets - tels que des hôtels dans des bâtiments historiques aménagés) dans d'autres médinas marocaines et tunisiennes.
 - e. Au début de la deuxième phase, élaborer un plan quinquennal provisoire pour le Programme en Jordanie, au Liban et en Egypte, et, si nécessaire, initier une / des équipe(s) de consultants d'exploration.
 - f. Lancer une étude d'identification des projets en Libye, en Algérie et en Palestine.

La troisième phase 2020-2030 (11 ans) : Phase de consolidation

Vers 2020, le Programme d'investissement serait pleinement fonctionnel. Il continuera probablement à être géré par la Facilité mise en place au début de la deuxième phase plutôt que par un fonds indépendant, à moins que le volume des investissements augmente considérablement dans la deuxième phase pour justifier un tel fonds.

Dans la troisième phase, il y aurait des équipes de consultants travaillant dans les différents pays, les missions de la Facilité dans les pays partenaires seraient communes, et il y aura une liste croissante des

projets candidats de toutes variétés. En outre, de grands projets intégrés de réhabilitation des médinas doivent être opérationnels d'ici le début de la troisième phase au Maroc et, peut-être, dans d'autres pays. En outre, plusieurs autres mécanismes de financement innovateurs sont censés avoir été lancés, au moins sur une base pilote. En effet, le portefeuille de placements de la Facilité est appelé à devenir substantiel et à augmenter de taille au moins pendant la première moitié de la troisième phase. Compte tenu de cette augmentation des masses des activités, il y aura un besoin de moyens efficaces pour contrôler les projets et les initiatives, et pour fournir les réactions aux nouvelles initiatives du Programme. L'idée à explorer serait de mettre en place des bureaux techniques du programme dans les pays importants pour gérer les plus grands ensembles d'activités.

Stratégies et lignes directrices pour les opérations d'investissement pour la réhabilitation dans chaque pays

Dans le cadre de la Feuille de route du Programme Médinas 2030, les consultants ont élaboré des stratégies de base qui doivent être adoptées dans chaque pays découlant directement des approches stratégiques globales. L'objectif est de tracer des lignes directrices qui sont bien ancrées dans les spécificités de chacun des cinq pays, reflétant la conviction des consultants que, même si une approche régionale pour une Facilité / Fonds Médinas est correcte, c'est au niveau du pays et des médinas que les efforts doivent se concentrer, que les principaux intervenants s'engagent, et que le progrès se réalise.

Pour chaque pays, une stratégie globale est élaborée, les éventuels gains rapides et leurs promoteurs sont identifiés ainsi que les gains lents à plus long terme, y compris les vastes programmes intégrés. De même sont abordées les questions de renforcement structural, principalement institutionnel de nature, ainsi que les questions de financement alternatif. Enfin, une feuille de route réduite est tracée pour appliquer le Programme Médinas 2030 dans chaque pays.

1 Introduction et contexte de l'étude pré-opérationnelle

1.1 L'objectif de l'étude pré-opérationnelle et les Termes de Référence

L'initiative «Médinas 2030» fut conçue à la conférence sur la Biennale de Venise en 2008 ; elle vise à répondre à la question de la réhabilitation des médinas dans tous les pays partenaires méditerranéens. En particulier, l'initiative vise à investir dans la réhabilitation des médinas d'une manière qui assure leur rénovation et préservation durables d'ici à 2030, grâce à une stratégie intégrée par un certain nombre d'acteurs dirigé par la Banque européenne d'investissement (BEI) et comprenant l'Agence Française de Développement (AFD), la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et la Banque mondiale, sous l'égide du Centre de Marseille pour l'Intégration en Méditerranée (CMI) et en collaboration avec les décideurs politiques nationaux et les autorités locales.

L'étude pré-opérationnelle est un élément clé de l'initiative Médinas 2030 et une étape nécessaire avant le lancement de tout programme d'investissement. L'étude pré-opérationnelle doit justifier la logique qui soutient un programme d'investissement futur en examinant les possibilités d'intervention par la BEI et les autres partenaires dans les médinas des cinq pays cibles et de vérifier la valeur ajoutée d'un tel programme. Les consultants de l'étude pré-opérationnelle ont été guidés par des Termes de Référence rédigés par la BEI. Ces TdR précisent les objectifs suivants:

- 1 Déterminer la portée d'un programme d'investissement potentiel Médinas 2030 et estimer la valeur ajoutée d'un tel programme;
- 2 Etudier et adapter des mécanismes de financement innovants pour soutenir les opérations de réhabilitation qui pourraient compléter les moyens plus traditionnels tels que les prêts et les subventions;
- 3 Elaborer des stratégies et des lignes directrices pour les différents types d'opérations de réhabilitation et identifier un portefeuille d'opérations éventuelles, et
- 4 Concevoir une feuille de route, y compris un calendrier proposé, et des indicateurs clés qui peuvent être utilisés plus tard pour surveiller efficacement le progrès du Programme d'investissement Médinas 2030.

1.2 La portée, l'équipe et le calendrier de l'étude

La portée de l'étude pré-opérationnelle fut rétrécie pour ne pas inclure les six pays d'origine en raison des événements ayant lieu en Syrie, et se concentre ainsi sur cinq pays et 17 médinas et centres-villes historiques, comme suit:

Tableau 1 Les pays et les médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle

Pays	Cité historique / Médina
Moroc	Casablanca, Sale, Meknes, Tetouan, Essaouira
Tunisie	Kairouan, Sfax, Sousse, Tunis
Egypte	Le Caire
Jordanie	Kérak, Jerash
Liban	Tripoli, Al Mina (à l'intérieur de Tripoli), Baalbek, Tyre (Sur), Sidon

Un Comité scientifique fut établi pour fournir des conseils et d'agir à titre d'intermédiaire de communication entre les consultants de l'étude, les partenaires financiers et les pays partenaires méditerranéens. Le comité se compose de représentants de la BEI, l'AFD, la CDC et la Banque mondiale, ainsi que des experts du développement urbain et des représentants des ministères nationaux et des autorités locales des cinq pays partenaires. À la Banque européenne d'investissement, la Direction des projets (PJ) et la Direction des

opérations en dehors de l'Union européenne et des pays candidats (OpsB) sont responsables de la gestion et du suivi technique de l'étude.

L'équipe de consultants se composait de:

- **M. David Sims**, urbaniste / économiste et chef d'équipe
- **M. Wout Korving**, spécialiste financier
- **Dr. Nicholas Warner**, historien de l'architecture
- **M. Serge Yazigi**, spécialiste du logement
- **M. Rolf Dauskardt**, directeur des opérations d'assistance technique

En plus de l'équipe principale, une gamme de spécialistes fournit des apports à court terme. Tout au long de l'étude pré-opérationnelle, l'équipe se situait dans la région, avec M. Sims et Dr. Warner au Caire et M. Yazigi à Beyrouth. M. Korving, en tant que spécialiste financier, était installé à Rotterdam, de même que M. Dauskardt.

L'étude se conformait au plan de travail prévu pour la période d'étude (de mars 2012 à février 2013), tout d'abord approuvé dans le rapport initial de l'étude, et avec les dates des visites sur le terrain ajustées autour de la période du Ramadan. Ce plan ajusté fut présenté dans le premier rapport d'étape et les dates de présentation des livrables furent respectées pour le reste de l'étude. Ce plan de travail révisé est présenté à la figure 2.

Les activités et événements principaux de l'étude pré-opérationnelle étaient comme suit:

- Une réunion de lancement a eu lieu dans les bureaux de la BEI à Paris, le 2 mars 2012, en présence des Consultants et des représentants de la BEI et de la CDC.
- Une réunion du Comité scientifique du Programme Médinas 2030 a eu lieu au CMI à Marseille le 23 Avril 2012 où les Consultants ont présenté leur rapport initial et le plan de travail.
- Un atelier intitulé « Le développement durable dans la médina » réunissant plus de 50 participants a eu lieu les 24 et 25 avril 2012 à Marseille et pendant lequel les consultants ont servi de modérateurs et d'animateurs.
- La situation au Caire historique et l'analyse de son potentiel d'investissement ont été examinés par les consultants au cours du mois de mai 2012. De même, des enquêtes préliminaires ont été menées au Liban.
- Des premières consultations avec la BEI à Luxembourg concernant les mécanismes de financement ont été effectuées au cours du mois de mai 2012.
- Une visite sur le terrain au Maroc et à ses médinas cibles a été réalisée par les Consultants au cours de la période du 3 au 15 juin 2012.
- Une visite sur le terrain en Tunisie et à ses médinas cibles a été réalisée par les Consultants au cours de la période du 3 au 17 juillet 2012.
- Une visite sur le terrain en Jordanie et à ses médinas cibles a été réalisée par les Consultants au cours de la période du 3 au 10 septembre 2012.
- Des autres consultations avec la BEI à Luxembourg ont eu lieu en septembre 2012.
- Une visite sur le terrain au Liban a été réalisée par les Consultants au cours de la période du 12 au 16 septembre.

- Les travaux sur le terrain au Caire ont été suivis en septembre 2012.
- Une séance de remue-méninges sur le Programme Médinas 2030 a été organisée dans les bureaux de la BEI à Luxembourg le 16 octobre 2012. Un certain nombre d'institutions partenaires dans le programme étaient représentées et les Consultants ont présenté un certain nombre de points de discussion.
- Une deuxième réunion du Comité scientifique a eu lieu au CMI de Marseille le 13 novembre 2012 où les consultants ont présenté leurs conclusions préliminaires et recommandations de concept.
- Un atelier intitulé « Mise en œuvre de projets durables dans la médina », qui a réuni plus de 60 participants, a eu lieu les 13 et 14 novembre 2012 pendant lequel les Consultants ont servi de modérateurs et d'animateurs. L'atelier a été un événement important où les conclusions préliminaires et recommandations de concept des consultants ont été discutées.
- Plusieurs réunions de consultation sur les conclusions avec la BEI et la CDC à Paris, Bruxelles et Luxembourg.

Comme spécifié dans les Termes de Référence, un certain nombre de rapports ont été préparés et présentés en français et en anglais. Les rapports suivants ont été achevés et remis:

- Rapport initial – le 16 avril 2012
- Rapport d'étape 1 - le 16 juin 2012
- Rapport d'étape 2 – le 18 août 2012
- Rapport d'étape 3 – le 13 octobre 2012
- Brouillon du rapport final, le 8 décembre 2012

Ce rapport final est présenté le 28 janvier 2013. Une présentation du rapport final sera fixée par la BEI à la fin janvier ou au début février.

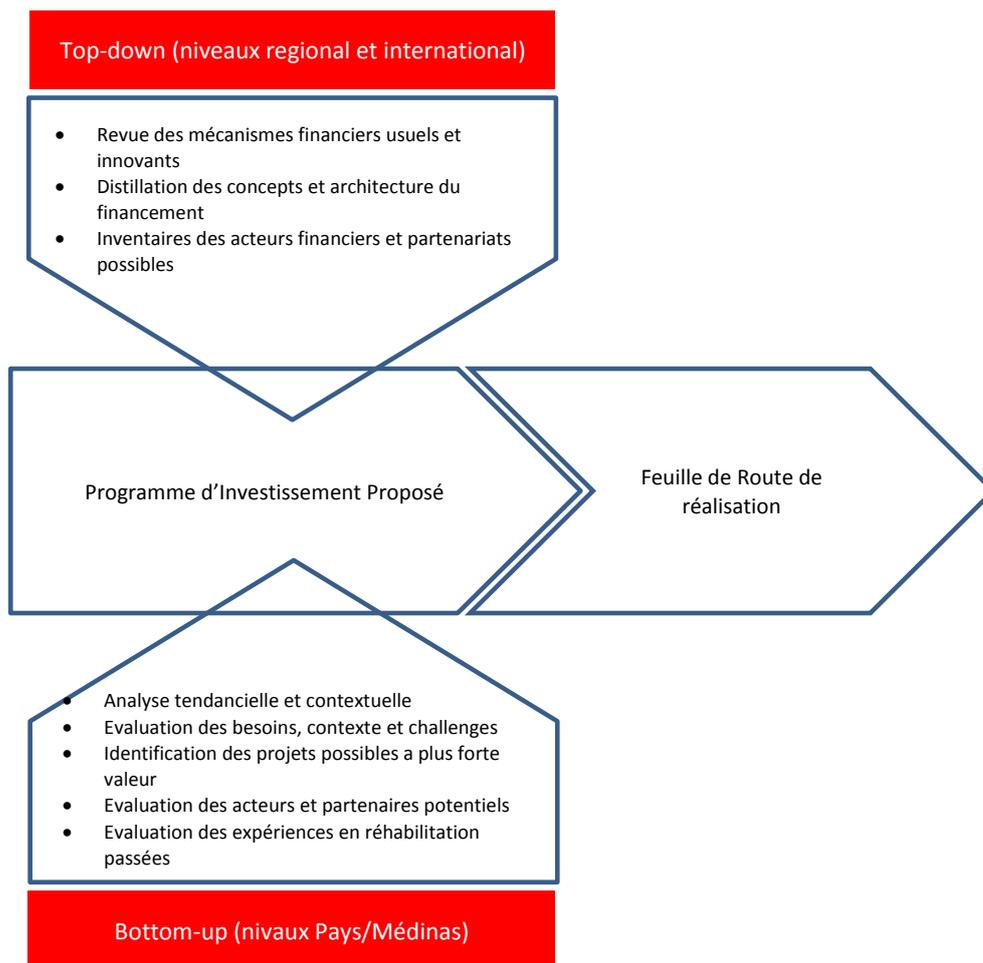
1.3 La méthodologie et les activités de l'étude

Au cours de l'étude, les Consultants avaient adopté une approche pratique qui met principalement l'accent sur les médinas elles-mêmes et le contexte de leurs pays, en reposant sur la conviction que cette orientation « ascendante » ("*bottom-up*") va produire la meilleure compréhension des tendances et des besoins et donc des investissements possibles qui seront efficaces et ajouteront le plus de valeur.

D'autre part, des efforts considérables ont également été consacrés à examiner les mécanismes financiers possibles et les sources de financement potentielles pour la réhabilitation des médinas ; ce qu'on pourrait appeler une approche « descendante » ("*top-down*") qui reconnaît que le contexte macro-financier et - institutionnel (aux niveaux national et surtout international) doit également être compris afin de concevoir un programme qui peut exploiter un large éventail de sources de financement.

Le point de départ pour la conception finale d'un programme Médinas 2030 se trouve au croisement des deux approches, ascendante et descendante. C'est bien là qu'une synthèse, à la fois globale et pour chaque pays, peut être développée. Cette rencontre de vecteurs peut être illustrée graphiquement, comme c'est le cas dans la figure 1.

Figure 1 La méthodologie de l'étude pré-opérationnelle



Une autre approche méthodologique adoptée par les Consultants se rapporte à l'échelle et l'horizon de temps. Nous avons pris pour acquis qu'un Programme Médinas 2030 efficace dans plusieurs pays ne peut pas être établi dans un délai court. Il existe un certain nombre de facteurs externes ainsi que de contraintes internes qui imposent une approche détaillée et flexible au cours des quatre à cinq prochaines années au moins. Ce n'est qu'en établissant de la flexibilité informée dans le processus - en termes de portée géographique, combinaisons de partenaires, gamme d'ensembles d'investissements, et disponibilité des ressources – qu'un programme efficace et couronné de succès peut être développé pour mener à la réalisation des objectifs d'un programme de réhabilitation des médinas à l'horizon 2030.

1.4 Object et contenu de ce rapport

Ce rapport final présente les principales analyses, conclusions et recommandations des Consultants au sujet d'un programme d'investissement possible Médinas 2030. Compte tenu de l'ampleur de l'étude, les rapports ont été organisés en deux volumes.

Volume Un (ce rapport) fournit l'analyse, la conception du Programme d'investissement Médinas 2030 proposé et des mécanismes de mise en œuvre y afférents, et une Feuille de route pour la mise en œuvre. Il contient un résumé des résultats pays par pays ainsi qu'une présentation de la logique, la stratégie, et les recommandations principales pour avancer vers un programme Médinas 2030.

Volume Deux contient les rapports de pays distincts pour chacun des cinq pays et leurs médinas. Chaque rapport présente les analyses de base du contexte du pays, ainsi que l'analyse détaillée de chaque médina incluse dans l'étude. Ceci se concentre sur les défis et les obstacles rencontrés dans chaque pays et médina, et mène au développement ultérieur du Programme d'investissement Médinas 2030 en prenant cette diversité en compte d'une manière efficace. On y trouve aussi des informations sur les projets spécifiques

identifiés dans chaque pays et médina lors de l'étude. Chaque rapport de pays contient les éléments suivants:

- Contexte du pays et de l'urbanisme
- Les centres-villes historiques: définition, étendue et valeur culturelle / patrimoniale
- Cadre juridique pour la préservation du patrimoine historique
- Analyse des tendances et évaluation des besoins
- Projets et initiatives de réhabilitation passés et présents
- Les responsabilités institutionnelles actuelles et les promoteurs potentiels de projets
- Financer la réhabilitation: sources, rendements et stratégies
- Elaboration de la politique nationale actuelle pour les médinas
- Pipeline de projets éventuels
- Base de données des projets éventuels
- Personnes rencontrées et bibliographie sélective

Le contenu de ce rapport - Volume I Programme d'investissement Médinas 2030 - comprend les sections suivantes :

- Section 1 : Introduction et contexte de l'étude pré-opérationnelle
- Section 2 : Analyse des médinas, qui comprend une description des cinq pays, 16 villes et 17 Médinas couverts par l'étude ; un aperçu des conditions et des tendances de développement dans les médinas ; les cadres, initiatives et approches actuels pour la conservation et la réhabilitation des médinas ; et les tendances des pays en rapport avec le Programme d'investissement Médinas 2030.
- Section 3 : Valeur ajoutée et justification d'un Programme d'investissement Médinas, qui comprend la logique d'investissement s'articulant autour de la question « Les médinas ajoutent-elles de la valeur aux villes et pays? » ; les problèmes particuliers concernant l'analyse de rentabilisation (*business case*) pour les médinas et la capture de la valeur des Médinas ; et la valeur ajoutée potentielle d'un programme d'investissement Médinas 2030.
- Section 4 : Programme d'investissement proposé pour l'initiative Médinas 2030, qui comprend l'approche stratégique et les principes directeurs proposés, les instruments d'investissement proposés, et une Facilité Médinas 2030 proposée.
- Section 5 : Feuille de route proposée pour le Programme d'investissement Médinas 2030, qui comprend une feuille de route globale pour faire avancer le Programme d'investissement Médinas 2030, et des stratégies et des directives pour les opérations d'investissement pour la réhabilitation dans chacun des cinq pays inclus dans l'étude.
- Section 6 : Documents et rapports consultés par l'étude.
- Annexe 1 : Etudes de cas qui informent la conception du programme d'investissement
- Annexe 2 : Projets identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle pour une éventuelle inclusion dans le Programme d'investissement

2 Analyse des médinas

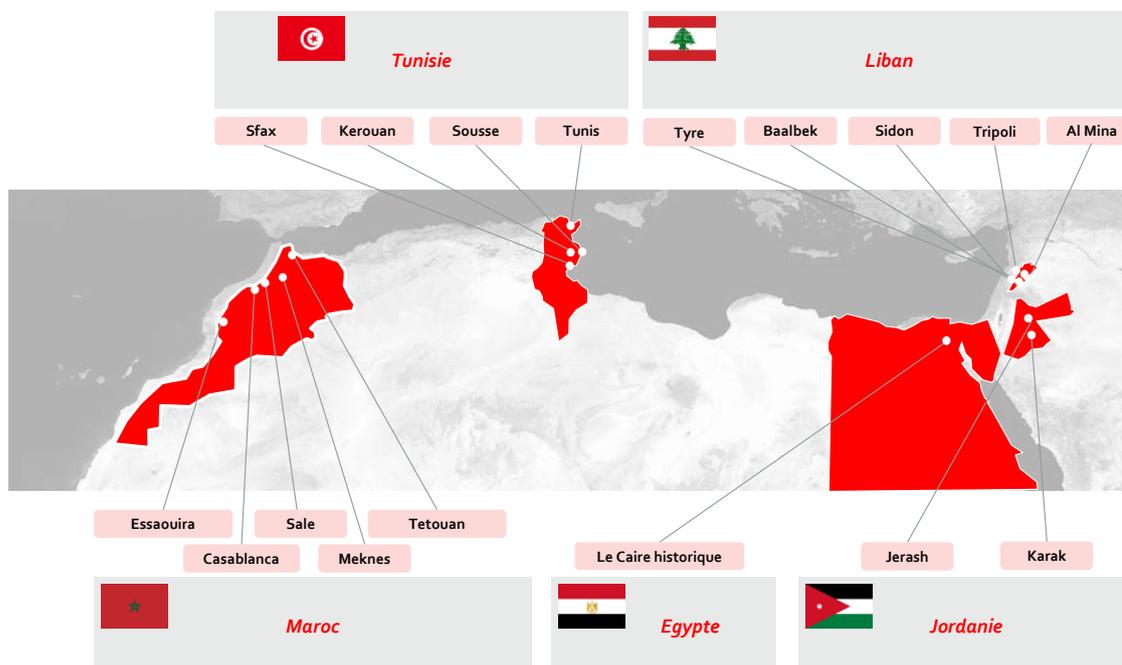
Dans cette section, les analyses de la situation, les tendances, les opportunités et les contraintes dans les cinq pays et leurs centre villes historiques sont résumées. Les conclusions tirées de ces analyses sont mises en évidence ce qui sous-tend les recommandations pour un programme Médinas 2030, présentées dans les parties suivantes 4 à 7. Pour les lecteurs qui désirent obtenir plus de détails sur la situation dans les médinas et certains pays, s'il vous plaît se référer aux rapports des cinq pays figurant dans le Volume II.

Comme on le verra dans cet partie, le sujet de médinas et centres urbains historiques est complexe, en dépit du fait qu'ils présentent des problèmes et opportunités similaires en fonction de leur valeur culturelle commune partagée. Chaque Medina est unique et les contextes dans lesquels ils se trouvent diffèrent de pays en pays et même région en région. Ainsi, en résumant les analyses des médinas, il est inévitable que, par souci de clarté certaines généralisations sont faites. Ainsi, il est important de se référer aux rapports nationaux dans le Volume II pour une compréhension plus précise des médinas.

2.1 Les cinq pays et leurs médinas de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle a été porté sur cinq pays - le Maroc, la Tunisie, l'Egypte, la Jordanie et le Liban - dans la région du voisinage méditerranéen.

Figure 3 Région méditerranéenne Quartier des pays sélectionnés et Médinas



2.2 Définitions des médinas et les centres de villes historiques d'Etudes

Les consultants ont été chargés d'étudier la faisabilité d'un programme d'investissement Médinas 2030 dans 17 médinas et centre villes historiques sur cinq pays. Tous les pays sont arabes et majoritairement musulman et donc ont un arrière-plan culturel rassembleur: dans chacun d'eux la Médina ou centre historique fournit une clé de voûte de l'identité nationale. En dépit de cette similitude, les différences historiques et régionales ainsi que l'impact de l'évolution du XXe siècle ont fait en sorte qu'aujourd'hui, il n'y a pas de phénomène urbain unique qui peut être appelé la «Médina» à travers toute la région. En fait, il est possible de distinguer au moins trois typologies urbaines, comme indiqué dans le Tableau 2. Ces trois types sont appelés ici «Medina classique », " centre-ville historique » et le «noyau d'une petite ville archéologique».

Tableau 2 Typologie des Médinas

Type	Description	Exemples tirés de l'échantillon d'étude
Médina classique	Tissu urbain médiéval bien défini / avec des murs ou des vestiges de murs entourant la ville / des marchés traditionnels étendus (souks) / des édifices historiques de grande valeur / une faible circulation véhiculaire / des cimetières historiques associés	Les cinq médinas marocaines (Casablanca, Tétouan, Salé, Meknès et Essaouira), les quatre médinas tunisiennes (Tunis, Sousse, Sfax et Kairouan), Le Caire historique
Centre-ville historique	Zones traditionnelles centrales de la ville / vestiges du tissu urbain médiéval / quelques marchés traditionnels (souks) / quelques édifices de mérite historique.	Au Liban : Tripoli, Al-Mina, Sidon et Tyr
Noyau d'une petite ville archéologique	Noyaux de petites villes provinciales / principalement du 19 ^{ème} siècle / morphologie urbaine traditionnelle mais de petite taille / à la proximité immédiate des principaux sites archéologiques préislamiques	Au Liban, Baalbek En Jordanie, Kérak et Jerash

Ces catégories peuvent bien sûr être mise en doute, et il ya certainement des nuances entre les deux. Par exemple, certains pourraient se demander si le Caire historique est une «Medina classique » puisque la distinction entre le coeur de la Médina du Caire et ses zones urbaines environnantes est floue, et il y a d'importants pôles historiques qui se trouvent bien au-delà des limites normalement acceptés du Caire historique . En outre, certains pourraient dire que le noyau historique de Tripoli au Liban devrait être appelé une «Medina classique », et la Médina de Tyr pourrait être appelé, en plus d'un«centre-ville historique », un « noyau d'une petite ville archéologique » en raison de la proximité des ruines gréco-romaines. La catégorisation indique cependant de grandes différences physiques et typologique entre les villes choisies pour être incluses dans le Programme.

En outre, il faut reconnaître que, dans chaque catégorie se trouvent des variations considérables, en particulier en ce qui concerne «Médinas classiques ». Celles-ci varient considérablement en taille et caractère dans les différents pays. Ainsi, par exemple, les médinas du Maroc varient d'une population de 5.000 à 200.000. Certaines sont intégrées dans une agglomération beaucoup plus grande, comme à Casablanca, et sont presque insignifiant de la population et de l'économie. Inversement, certaines médinas au Maroc représentent 10 à 20 pour cent de la population de la ville entière (par exemple, Fès, Essaouira et Meknès). En Tunisie, la Médina de Tunis, y compris ses faubourgs avec une population de 100.000 habitants est près de dix fois plus importante en termes de population et de superficie que ceux de Sfax, Sousse, et Kairouan. Même ainsi, la Médina de Tunis a une population qui ne représente que 4,5 pour cent de la grande agglomération urbaine. Le faible encombrement démographique des Médinas classiques atteint l'extrême en Egypte, où la population totale du Caire historique de 370.000 (centre historique ainsi que les quartiers périphériques plus âgés) représente moins de 2 pour cent de celle du Grand Caire. La tendance du déclin démographique, par rapport aux grandes agglomérations dans la plupart des médinas classiques est de plus en plus prononcée. Les populations des Medinas continuent de diminuer, ou au mieux se stabilisent, alors que les agglomérations urbaines dans lesquelles elles sont situées continuent à s'étendre inexorablement.

2.2.1 D'autres médinas dans la région

Les 17 Médinas et centres-villes historiques sélectionnées pour l'étude ne peuvent pas être considérés isolément. La région est très riche en zones urbaines similaires, à la fois dans les cinq pays étudiés, et dans les pays voisins. Les points suivants devraient être gardés à l'esprit, car il y a une logique implacable d'inclure dans la suite au moins une partie de ces zones urbaines au sein d'un Programme Médinas 2030:

- Outre les cinq Médinas étudiés au Maroc, il ya 26 autres médinas trouvés dans de grandes et petites villes à travers le pays (principalement dans la moitié nord). Et cela n'inclut pas les kasbahs isolés et les ksours.

- En Algérie, il ya un certain nombre de centres anciens qui pourraient être considérés Médinas classiques, en particulier la fameuse Medina ou kasbah d'Alger la capitale. Il ya aussi un vieux quartier d'Oran et deux autres à Tlemcen et Mostaganem (Tijditt).
- Outre les quatre Médinas étudiés en Tunisie, il ya un certain nombre de plus petites médinas et des kasbahs dans les petites villes, en particulier ceux qui sont situés à l'intérieur.
- En Libye il ya au moins sept centres villes historiques qui pourraient être considérés comme au moins partiellement «Médinas classiques», y compris la très nette Médina de Tripoli et les médinas ou centres historiques des villes de Benghazi, Derna, Gharya, Mourzouk, Hun, Waddan, et Tazirbu.
- En Egypte, il n'y a pas d'autres centres villes historiques importants qui correspondent à la valeur patrimoniale du Caire historique, bien que les villes de Rashid et Fuwwa dans le delta ont des noyaux de la période ottomane. Alexandrie possède également un petit «quartier turc» qui contient des éléments historiques.
- Dans les territoires palestiniens le centre-ville ancien de Khalil (Hébron) se distingue, et il ya aussi de vieilles villes a Gaza (Daraj et les quartiers de Zeitoun) et à Naplouse (six quartiers). C'est sans parler de la vieille ville de Jérusalem elle-même (al-Quds), dont la primauté en tant que Medina classique et site du patrimoine mondial est sans conteste.
- En Jordanie, il ya peu de centres urbains historiques, bien que la ville provinciale de Salt a un assemblage très important de bâtiments du 19ème siècle d'une valeur architecturale.
- Au Liban, outre les centres urbains inclus dans cette étude, il n'y a que quelques autres petits centres ville de grande valeur historique, comme Jbeil (Byblos), Zahlé, Jezzine, et Beit al-Din.
- En Syrie, les centres anciens de Damas, Alep et Hama sont bien sûr de très importantes Médinas du point de vue historique, culturel et architectural. Ces trois villes ont été initialement incluses dans la liste des Médinas cibles pour l'Etude pré-opérationnelle, mais ils ont été abandonnées en raison du conflit qui se déroule dans le pays.

Il faut ajouter qu'adjacent à la plupart des médinas au Maroc, en Tunisie et en Egypte se trouvent «Villes nouvelles» ou «districts étrangers». Ceux-ci ont été construits à partir de la fin du 19ème siècle et contiennent une richesse de grande valeur du patrimoine architectural de style néo-classique hybride coloniale et néo-islamique, de l'art nouveau et du l'art déco. Beaucoup de cette architecture a maintenant plus d'un siècle d'âge. En même temps ces domaines représentent aujourd'hui des quartiers animés d'affaires et de loisirs du centre-ville qui attirent les touristes et certainement ajoutent de la valeur aux villes. Ils fournissent également un contrepoint intéressant aux Médinas adjacentes d'un point de vue urbain. Les premiers exemples incluent «Villes nouvelle» du centre-ville de Rabat (récemment inclus dans l'enregistrement des sites de patrimoine de UNESCO), Casablanca, Tétouan, Tunis et du Caire. Le «Villes nouvelles» de Tunis et Tétouan (Ensanche) ont déjà fait l'objet d'une préservation de l'architecture et des études de revitalisation.

2.2.2 Contextes nationaux et urbain au Maroc, en Tunisie, en Egypte, au Liban et en Jordanie

Les principaux paramètres de ces cinq pays sont résumés dans le Tableau 3. En termes démographiques, l'Égypte est de loin le plus grand pays, suivie par le Maroc, la Tunisie, la Jordanie et le Liban finalement. Les taux annuels de croissance de la population est le plus élevé sont en Jordanie et en Egypte (2,2 et 2,0 pour cent) et les autres sont entre 1 à 1,3 pour cent. Les cinq pays ont une majorité des populations urbaines, avec ceux de l'Egypte, le Liban, et la Jordanie à plus de 70 pour cent. Au Liban, en Jordanie et en Tunisie, les villes capitales comptent pour un très grand pourcentage des populations nationales. D'autre part, plusieurs villes du Maroc ont des populations importantes, avec Casablanca en tête avec 3,25 millions.

En termes de PIB par habitant (PPA) Le Liban est de loin le plus élevé à US \$ 15,600, suivi par la Tunisie à US \$ 9,500, l’Egypte à US \$ 6.600, et la Jordanie à US \$ 5,900. Le plus bas est le Maroc à US \$ 4.800. Il est intéressant de comparer les taux de croissance annuels du PIB en 2010 (l'année avant le printemps arabe) avec le taux en 2011. Dans tous les pays, sauf le Maroc, la croissance annuelle du PIB a chuté de façon spectaculaire, se rapprochant de zéro dans certains cas. Dans tous les cas, le tourisme est un facteur important, mais pas écrasant au revenu national.

Tableau 3 Paramètres des pays (tous les chiffres monétaires en USD courants)

Paramètre	Maroc	Tunisie	Egypte	Liban	Jordanie
Population du pays 2010-2011	31,9 million	10,9 million	82,5 million	4,4 million	6,5 million
Croissance annuelle estimée de la population (2010)	1,05%	1,2%	2,0%	1,3%	2,2%
% de la population urbaine (2010/2011)	58%	65%	70% (43%)*	87%	79%
PIB estimé en PPP (2010)	\$171 billion	\$104 billion	\$519 billion	\$61 billion	\$38 billion
Croissance PIB annuelle estimée en PPP 2010	4,9%	3,1%	5,1%	7,5%	5,5%
Croissance PIB annuelle estimée en PPP 2011	4,3%	0,0%	1,8%	1,5%	2,5%
PIB per capita estimé en PPP 2010	\$ 4.800	\$9.500	\$6.600	\$15.600	\$5.900
Estimation de la Population de la plus grande agglomération urbaine (2008-2010)	3,25 million (Casa-blanca)	2,5 million (Grande Tunis)	18 million (le Grande Caïre)	2,0 million (Beyrouth)	2,5 million (Grande Amman)
Estimation de la contribution du tourisme au PIB 2010	17 to 20%	6 to 8%	6 to 10%	n.a.	14%

* Officielle 2006

Sources: sites mariés de CIA World Factbook, Indexmundi, ou Global Finance

Ces chiffres montrent que les contextes nationaux des cinq pays varient considérablement, avec une différence considérable du PIB par habitant. Cependant, dans tous les cas, le tourisme est un contributeur important à l'économie, la vie urbaine est très dominante, et le printemps arabe a un très négatives, si à court terme, impact macro-économique (sauf au Maroc).

2.3 Vue d'ensemble des conditions et tendances actuelles du développement dans le Médinas

La composition de base des médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle et leur contexte dans les villes plus larges est fournie dans les Tableau 4 et 5 ci-dessous.

Tableau 4 Forme de base des médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle

Médina ou centre historique	Type de Medina	Superficie (hectares)*	Population actuel estimé	Population % de la population metro	Statu site patrimoine mondial	Projets des bailleurs de fonds principaux
Essouaira (M)	Petit Médina classique	30	16.700	24%	énuméré	aucun
Meknes (M)	Grande Médina classique	150	39.500	10%	énuméré	aucun
Tunis (T)	Grande Médina classique	266	100.000	4%	énuméré	WB Culture Project and WB Urban 3

Médina ou centre historique	Type de Medina	Superficie (hectares)*	Population actuel estimé	Population % de la population metro	Statu site patrimoine mondial	Projets des bailleurs de fonds principaux
Tetouan (M)	Grande Médina classique	50	24.000	9%	énuméré	aucun
Casablanca (M)	Grande Médina classique	47	39.000	< 2%	aucun	aucun
Le Caire historique (E)	Grande Médina classique	490	325.000	1,8%	énuméré	Aga Khan
Kairouan (T)	Grande Médina classique	78	23.000	15%	énuméré	WB Culture Project et AFD
Salé (M)	Grande Médina classique	90	29.000	3,6%	proposé	aucun
Sousse (T)	Petit Médina classique	39	< 5.000	2,5%	énuméré	WB Culture Project et AFD
Sfax (T)	Petit Médina classique	24	4.200	< 1%	proposé	WB Culture Project et AFD
Saida (L)	Centre ville historique	28	< 10.000	< 5%	aucun	WB/AFD CHUD project
Tyr (L)	Centre ville historique	18	< 5.000	< 5%	énuméré (site archaeol.)	WB/AFD CHUD project
Tripoli (+Al Mina) (L)	Centre ville historique	97 + 38	28.000 + 10.000	6,3%	aucun	WB/AFD CHUD project
Karak (J)	Petit ville archaeologique	48	< 4.000	< 20%	aucun	WB Tourism et Urban Project
Baalbek (L)	Petit ville archaeologique	17	< 3.500	< 3,5%	énuméré (site archaeol.)	WB/AFD CHUD project
Jerash (J)	Petit ville archaeologique	27	< 2.000	< 5%	aucun	WB Tourism et Urban Project + USAID

M = le Maroc, la Tunisie T =, E = Egypte, L = le Liban, J = la Jordanie

*Surfaces calculées exclus les cimetières du Caire historique, la cité impériale de Meknès, et les ruines archéologiques de Tyr, Jerash, et Baalbek.

Tableau 5 Aperçu des caractéristiques principales des médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle

MEDINA / CENTRE HISTORIQUE	Evolution de la population	Mesure de la détérioration du logement	Propriétés waqfs (habous)	degré de pauvreté relative **	Commerce d'ordre supérieur	Problèmes de circulation, l'accessibilité et le stationnement	Etat des infrastructures et services	L'insécurité et la criminalité	L'intégration avec le tissu urbain	Institution responsable de la Médina
Essouaira (M)	diminuer	modérée	<5%	moyen	significatif	bas	bon	haut	acceptable	Commune / Wilaya
Meknes (M)	diminuer	haut	10-15%	haut	très significatif	modérée	acceptable	modérée	acceptable	Commune / Wilaya
Tunis (T)	diminuer lentement	modérée	aucun*	moyen	très significatif	haut	bon	haut	très bon	municipalité / ASM
Tetouan (M)	diminuer	modérée	10-15%	moyen	bas	modérée	acceptable	modérée	très bon	Commune / Wilaya
Casablanca (M)	diminuer	haut	5-10%	haut	significatif	haut	acceptable	modérée	bon	Commune / Wilaya
Le Caire historique (E)	diminuer lentement	haut	15-20%	moyen	très significatif	haut	mauvais	bas	bon	Governorate
Kairouan (T)	diminuer	haut	aucun*	haut	bas	bas	acceptable	bas	bon	municipalité
Salé (T)	diminuer	haut	5-10%	haut	bas	modérée	acceptable	modérée	bon	Commune / Wilaya
Sousse (T)	diminuer dramatiquement	modérée	aucun*	bas	très significatif	bas	bon	bas	acceptable	municipalité
Sfax (T)	diminuer dramatiquement	haut	aucun*	haut	bas	bas	acceptable	modérée	acceptable	municipalité
Sidon (L)	stable	bas	5-10%	ND	bas	bas	bon	ND	bon	municipalité
Tyre (L)	stable	bas	5-10%	ND	bas	bas	acceptable	ND	bon	municipalité
Tripoli (L)	diminuer	haut	10-15%	haut	significatif	modérée	acceptable	ND	acceptable	municipalité
Al Mina (L)	stable	bas	ND	ND	ND	bas	bon	ND	acceptable	municipalité
Karak (J)	stable	bas	aucun	moyen	significatif	modérée	bon	bas	mauvais	municipalité
Baalbek (L)	stable	bas	ND	ND	bas	bas	acceptable	ND	bon	municipalité
Jerash (J)	stable	bas	aucun	bas	bas	bas	bon	bas	bon	municipalité

ND = non disponible

* Habous ont été nationalisées

** Par rapport aux moyennes urbaines

En ce qui concerne les tendances de développement des médinas, dans le discours sur Médinas - en particulier la «Médinas classique» dans le Maghreb - il y a un récit souvent entendu de leur évolution et de la dégradation lente qui peut être paraphrasée comme suit:

Entre 1930 et 1980, les médinas ont connu des changements fondamentaux, en raison de la pression démographique et la dynamique urbaine. Médinas, déjà surpeuplée, sont devenu des endroits attrayants pour les familles rurales migrantes qui cherchent le moins cher des logements, principalement dans les propriétés gérées et abandonnée. Ces gens étaient pauvres, sans instruction et surtout mal préparés à la vie urbaine. En même temps les familles bourgeoises traditionnelles des Medina ont décampé progressivement à des villas dans les nouvelles banlieues des villes, pour poursuivre des modes de vie modernes axés sur les voitures. Soit ils ont abandonné leurs vieilles maisons à cour de Medina ou les louaient - pièce par pièce - aux vagues de migrants ruraux. Le résultat a été la paupérisation progressive de la population Médina et la dégradation concomitante à la fois du parc de logements et de la vie communautaire traditionnel Medina. De nombreux bâtiments privés de mérite historique ont été abandonnés et d'autres se sont effondrés ou sont menacés de ruine. Aux même temps les Médinas ont perdu leur fonction de centres culturels et économiques ou "âme" de la ville, devenant quartiers marginalisés et négligés au sein de les grandes métropoles qu de plus en plus suivent la logique de la mondialisation.

Dans quelle mesure ce point de vue est-il correct? Les sections suivantes fournissent une analyse plus approfondie et montrent que même s'il ya eu dégradation de l'environnement bâti et les changements dans la vie communautaire et économique, la situation est moins catastrophique et beaucoup plus complexe.

2.3.1 Composition de la population et les changements

Une caractéristique frappante de Médinas classiques au Maroc, en Tunisie et en Égypte est une diminution très significative de la population des médinas à partir des années 1960 jusqu'à aujourd'hui. Cette tendance est très prononcée, et dans de nombreux cas les médinas ont perdu jusqu'à la moitié de leur population. Il semble que les taux de déclin de la population ont ralenti et maintenant la plupart des médinas classiques ont des numéros de population relativement stables. Les données démographiques sur les centres villes historiques et les petites villes archéologiques du Liban et de la Jordanie ne sont pas disponibles, mais des informations anecdotiques semblent indiquer que ces zones urbaines ont également connu le déclin des populations, mais à un rythme plus lent.

Au cours des dernières décennies, la composition de la population des médinas a également changé. La famille élargie de classe moyenne a pratiquement disparu, et les familles dirigées par des commerçants, artisans, maîtres érudits religieux et les professionnels ont également diminué considérablement. En revanche, les migrants ruraux et les pauvres familles urbaines se sont installés dans les médinas en raison de l'hébergement pas cher et modeste qu'on y trouve. Ces personnes pauvres et marginalisées trouve des possibilités d'emploi dans les économies informelles considérables dans et autour des médinas.

La situation au Liban et en Jordanie est moins claire. Dans les centres historiques des villes de Tripoli et Sidon, il ya certaines concentrations de familles démunies, mais dans les petits centres-villes et zones de souks de Baalbek, al-Mina, Jerash, et Karak les populations semblent plus mélangés. En tout état de cause, les populations de ces zones sont extrêmement petites.

2.3.2 Logement dans médinas et les tendances du marché du logement

Le parc de logements de Médinas est varié. Relativement peu de vieilles structures résidentielles de mérite historique survivent encore, et la plupart sont de modestes maisons à cour et des appartements construits ou reconstruits / élargits dans les 60 à 80 dernières années. Dans certaines Médinas comme au Caire et en particulier dans les petits centres ville au Liban, il ya eu, dans les vingt-cinq dernières années, une insertion significative de tours d'appartements (généralement dix à quinze étages) qui ont modifié le paysage..

Une grande partie du parc de logement dans les Médinas a connu un lent processus de détérioration. Dans la plupart des médinas cette situation est née de la migration des familles originaires à revenu moyen des médinas aux établissements de banlieue, une tendance initiée dans les périodes coloniales. Ces résidents ont ensuite été remplacés par les migrants à faible revenu payant des loyers minimaux (ou squattant), vivant dans les propriétés assujetties à la propriété multiple. Les revenus locatifs générés se sont avérés insuffisants pour l'entretien du parc de logements, même dans les cas où une propriété unique existe (par exemple dans

des structures appartenant aux ministères de fondations religieuses). Les propriétaires privés ont peu incités à maintenir leurs propriétés. En fait, certains propriétaires préfèrent que leurs bâtiments se désintègrent et s'effondrent de telle qu'ils sont vidés de locataires et peuvent vendre ou réaménager le terrain. Le résultat de ce processus, qui est toujours en cours dans certaines médinas, est un problème grave de bâtiments susceptibles de s'effondrer. Les tentatives de réhabilitation ou de remplacement de ces bâtiments sont d'importants efforts dans les médinas du Maroc et, dans une moindre mesure, les médinas Tunisiennes et le Caire historique.

Un facteur qui a contribué à la détérioration du logement dans les médinas est le mauvais fonctionnement des marchés de propriété formels visant à régler l'enregistrement et le transfert. Cette situation est décrite dans la section suivante. Évidemment, ce facteur décourage l'investissement dans et l'amélioration du parc de logements dans une médina.

L'embourgeoisement dans les Médinas - dans le sens d'unités de logement étant acquises et améliorées / reconstruites pour une demande du marché supérieure - est extrêmement rare. Le célèbre «phénomène Marrakech» n'a pas étendu à plus d'une poignée de cas dans d'autres villes marocaines, et les marchés du logement dans les médinas et les centres historiques des villes d'autres pays restent jusqu'à présent pratiquement à l'abri de ce genre de demande.

2.3.3 Propriétés, leur titrage et l'investissement

Un problème qui est commun à toutes les médinas, et qui est peut-être le principal obstacle entravant les interventions systématiques, est le statut de propriétés. Il s'agit d'une cause importante de l'habitat dégradé et même abandonné mentionné ci-dessus. Bien que la plupart des Médinas aient une sorte de cadastre des biens, la plupart sont complètement dépassées. Peu de propriétés sont enregistrées et intitulées, et la plupart de la propriété est en confusion, en particulier en matière d'héritage, en s'appuyant sur des moyens semi-formels et informels de transfert de propriété. En fait, qui possède réellement une propriété particulière n'est souvent pas connue, et les demandeurs d'une propriété peuvent être nombreux. Beaucoup de propriétés privées (bâtiments) ont été sous-divisées et subdivisées à nouveau de manière informelle, et d'établir clairement la propriété a certainement découragé l'investissement privé dans les médinas. Cette confusion sur la propriété est aggravée par le fait que la location de logements et même des salles est extrêmement fréquente, ce qui rend la libération des propriétés pour l'investissement difficile et introduit également la dimension complexe de la justice sociale dans l'équation.

2.3.4 Niveaux de vie et la pauvreté

Que les populations des médinas et centres-villes historiques sont égaux ou inférieurs aux indicateurs moyens nationaux de pauvreté urbaine est une observation bien connue, mais les données sont rarement disponibles pour confirmer l'étendue de la pauvreté ou de ses tendances. Certaines familles, en particulier celles qui vivent dans les poches inaccessibles et squattent dans des bâtiments délabrés, peuvent être désespérément pauvres et souffrir de conditions de logement déplorables. Cependant, la plupart des médinas conservent toujours des éléments des couches sociales moyenne-inférieure et moyenne traditionnelle, et il y a une telle variété de types sociaux que de défier les catégorisations simplistes dans l'ensemble des médinas. Il est intéressant de noter que, bien que la pauvreté et même la délinquance sont considérées par certains comme étant considérables dans les médinas, il existe très peu de données récentes durs à l'appui de cette affirmation.¹ En outre, il n'existe pas d'études disponibles qui montrent les changements sociaux au fil du temps. Les Médinas deviennent-elles encore plus pauvres, ou les anciennes tendances se sont inversées? Les familles résidentes montrent-elles du progrès en termes d'analphabétisme et de chômage ou pas? Informations sur les conditions de vie dans les médinas et sur leurs tendances pourraient certainement être améliorées.

¹ En début des années 1990 une étude socio-économique de Fès faite par la Banque mondiale a indiqué que 36 pour cent de la population était sous le seuil de pauvreté standard, un taux beaucoup plus élevé que la moyenne nationale. (*Banque mondiale, le patrimoine culturel et le développement: Un cadre d'action au Moyen-Orient et Afrique du Nord, Juin 2001*). Les études menées dans la préparation du Projet Hafsia dans la Médina de Tunis dans les années 1970 et 80 ont également montré que la pauvreté, l'analphabétisme et le chômage étaient plus élevés que les moyennes nationales urbaines. L'analyse des données du recensement de 1996 dans les points Caire aux indicateurs de pauvreté considérables. Une récente (2010) étude du quartier Tizimi de la Médina de Meknès a réalisé une enquête par sondage de 100 pour cent de l'ensemble des 3044 familles dans cette zone défavorisée, mais n'a malheureusement pas enregistré les indicateurs de pauvreté et n'a pas de comparer ce qu'il a trouvé aux moyennes nationales.

2.3.5 Conditions de conservation, le patrimoine bâti et la réutilisation adaptée

La plupart des composantes majeures du patrimoine bâti des médinas et centres-villes historiques bénéficient de la protection juridique de l'inscription au titre de monuments nationaux. Cela concerne principalement les mosquées, les madrasas, les petites structures liées au culte religieux, les établissements publics tels que des fontaines d'eau ou les dispensaires de bienfaisance et certains bâtiments historiques commerciaux tels que wikalas / khans / funduqs. Les maisons historiques les plus importantes sont souvent enregistrés (et sont souvent transformés en musées ou laissés vides). Seulement à Tunis sont les paysages urbains particuliers protégés. La grande majorité du tissu traditionnel des médinas, fournissant le tissu urbain de raccordement, n'est pas enregistré et sous la menace de réaménagement. Le cadre juridique pour réutilisation systématique adaptative des monuments historiques, afin de s'assurer qu'ils continuent de contribuer à la vie économique et sociale des médinas, est absent (voir ci-dessous) et des lignes directrices claires dans ce domaine sont nécessaires pour assurer une réhabilitation durable.

Les projets de conservation, où ils sont effectués, ont tendance à se concentrer sur les monuments religieux spécifiques, et dans de nombreux cas les mêmes bâtiments ont été restaurés à plusieurs reprises au cours du siècle dernier. Les initiatives significatives « conservation de zone » sont extrêmement rares, et cette absence ne peut être remplacé par la remise en état des façades de la rue seuls sans référence aux conditions de tracé intérieur. Normes de conservation sont variables, et il ya peu d'ateliers permanents de conservation spécialisés pour la construction de l'artisanat dans quelconque des médinas. La pensée n'a pas encore passé de projets spécifiques aux processus à long terme et des mécanismes de surveillance et d'entretien sont absents.

L'archéologie urbaine dans les médinas est presque inconnue, mais il est à noter que la dimension archéologique est un élément important de la réhabilitation des médinas (cf. Beyrouth centre-ville, Le Caire historique et ses murs ayyoubide) qui pourrait rembourser l'investissement. La présentation des zones archéologiques à l'intérieure des médinas et les centres villes historiques bien que coûteuse, crée de la valeur patrimoniale supplémentaire, car elle offre une autre fenêtre sur le passé.

La préservation du patrimoine immatériel est en outre une activité aléatoire. Dans certains cas, il a été supprimées (intentionnellement ou non) par les parties indiquant l'intention de la modernisation, et dans d'autres considéré comme une partie importante de l'identité culturelle locale. Un exemple de ceci serait la suppression de la célébration populaire de la fête du saint dans le Caire historique comparé à la valorisation du « Festival des Cierges » à Salé.

2.3.6 Les Économies des Medina, le Tourisme et l'Artisanat

La plupart des Médinas ont des zones touristiques en plein essor, où les magasins sont saturés avec à la fois les produits traditionnels et plus modernes et des souvenirs pour les visiteurs internationaux et même nationaux. Bien sûr, ce genre d'activité commerciale dépend des tendances générales dans les industries touristiques nationales qui, actuellement, sont déprimés dans quatre des cinq pays étudiés. Et la localisation régionale de Medina est un facteur crucial, ceux à une distance raisonnable des stations touristiques de la côte - comme Essaouira et Sousse - ont un avantage comparatif certain. Dans certaines Médinas il ya des aussi des restaurants, hôtels, et lieux de divertissement qui s'occupent des touristes, et il ya des indications que ces types d'établissements sont de plus en plus fréquent.

Dans certaines médinas, à l'exception des zones touristiques, les activités commerciales sont en déclin en raison de la difficulté d'accès pour les clients et la concurrence avec les centres commerciaux modernes et des « malls » dans les zones suburbaines. Cependant, ce n'est pas toujours le cas et les bazars centraux dans les grandes médinas offrent encore marchandises de détail et des services d'ordre supérieur et spécialisés qui attirent une clientèle provenant d'autres parties de la ville. Les souks des médinas de Tunis et de Casablanca, et le Muski - 'Ataba zones bazar du Caire historique en sont des exemples.

La production artisanale de fabrication et de l'artisanat dans les médinas, une fois une activité économique importante, est certainement en déclin, en raison de problèmes d'accessibilité et aux goûts changeants. Toutefois, dans certaines médinas les ateliers et petites industries prospèrent toujours, pour la fabrication de chaussures par exemple dans le Caire historique et à Sfax. Cependant, beaucoup de ces grappes industrielles ont des problèmes environnementaux qui leur sont associés.

La production artisanale traditionnelle et la vente dans les médinas sont, presque sans exception, en déclin et l'ont été pendant des décennies. Cela s'est traduit par une perte irréversible des compétences et des savoir-faire qui sous-tendent ces activités économiques. Le tourisme a contribué à ralentir ce déclin, et dans de nombreuses médinas les efforts déployés par le gouvernement, les municipalités et les ONG se poursuivent pour soutenir les collectifs artisanaux, relancer les compétences, et fournir de nouveaux débouchés pour leurs produits, avec un succès mitigé. Il ya relativement peu de prise de conscience que les compétences d'artisanat peuvent et doivent être utilisées pour créer des produits modernes, et qu'il ya une valeur dans le savoir-faire traditionnel qui va au-delà du produit purement traditionnel.

2.3.7 Problèmes de circulation, l'accessibilité et le stationnement

Presque toutes les médinas et les centres historiques des villes souffrent de congestion de la circulation et de manque de places de stationnement. Ceci est à prévoir étant donné qu'elles sont situées dans les épicentres de ce que sont souvent d'énormes agglomérations urbaines et que l'accès des véhicules dans les Médinas est soit inexistant ou limitée à quelques grandes routes pénétrantes. Cela provoque une tension sur la périphérie, où les véhicules doivent se garer et décharger. De nombreuses municipalités ont créé des parcs de stationnement périphériques et même dans certains cas, les garages de stationnement à plusieurs étages, mais la demande sans cesse croissante de l'espace dépasse toujours l'offre.

L'accès des transports en commun (bus, tram et métro, dans certains cas) jusqu'au bord des Médinas est généralement suffisant - du moins aussi bon que dans d'autres zones urbaines centrales.² Cependant, la circulation à l'intérieur des Médinas est principalement à pied,³ mais il ya une tendance vers une utilisation croissante de véhicules motorisés à deux roues.

L'une des grandes valeurs des Médinas est le fait que la plupart sont des zones exclusivement piétonnes préservées des véhicules, et avec d'importants avantages environnementaux et de mode de vie. En comparaison avec les quartiers urbains modernes, la nature piétonne des Médinas leur donne une avance en matière de développement urbain durable. L'argument est effectuée dans une étude récente que c'est une force qui devrait être mise à profit, et qu'il existe un certain nombre de mesures qui pourraient maintenir et même étendre les zones piétonnes et améliorer l'accessibilité à l'intérieur et vers les Médinas, principalement grâce à un meilleur contrôle aux points de pause-, l'introduction de véhicules spécialisés de taille réduite, de meilleurs trottoirs, et d'autres mesures simples.⁴ Toutefois, dans les médinas visité dans cette étude présente pratiquement aucune de ces mesures étaient encore en preuve. Il serait intéressant d'évaluer les efforts précédents de contrôle de la circulation et de parking pour les leçons apprises, en particulier ceux effectués à Karak, Jerash, Sidon, Essaouira et Meknès.

Il faut ajouter que la question de trafic et d'accessibilité de la Medina est l'une a la quelle toutes les médinas et centres-villes historiques de la région font face, et il représente un sujet qui pourrait bien bénéficier d'un échange d'expériences, d'une prise de conscience de l'application de solutions nouvelles et technologies vertes appropriées et des solutions complètes de trafic.

2.3.8 Infrastructure publique et des services sociaux

Dans les médinas et centres-villes historiques dans les cinq pays, différents organismes gouvernementaux ont déployé des efforts considérables au cours des vingt à trente dernières années pour améliorer l'infrastructure et les services urbains dans les médinas, dans la mesure où la couverture en eau, eaux usées, électricité et téléphone est presque universel, et il ya très peu de d'espaces publics qui ne sont pas pavées et non amélioré.⁵ Services sociaux tels que les écoles et les centres de santé sont également appropriées, bien que l'on pourrait, dans certains cas critiquer la qualité des services offerts.

² Dans certaines villes (comme à Alexandrie et au Caire) nouvelles lignes de métro sont prévues qui déservront les médinas et pénètrent dans les centres-villes historiques, et ces projets va considérablement améliorer l'accessibilité des personnes et de réduire la nécessité pour les véhicules de surface.

³ In Tizimi, une partie de la Medina of Meknes, une étude socio-économique a indiqué que 81 pourcent des voyages faits par les habitants étaient exclusivement par pied.

⁴ Co-operation for Urban Mobility in the Developing World (CODATU) / Transitec, September 2012. 'Medina Accessibility: a guide for policy makers' [Jointly funded CMI, AFD, EIB, WB study].

⁵ Des exemples remarquables de l'infrastructure publique et les améliorations « street-scape » peuvent être trouvées à Tunis, Kairouan, et Jerash. Dans le Caire historique des améliorations au paysage de rue le long d'une artère principale (Rue Moez) ont été effectuées récemment.

Il ya des poches dans certaines médinas où les services de traitement des eaux usées sont pauvres et le drainage de surface est insuffisant. En outre, les tuyaux et les câbles associés aux services d'infrastructure de base sont souvent installés au hasard et peuvent compromettre l'esthétique du paysage urbain, un problème qui est souvent abordé dans le cadre des nombreux projets qui répondent à des circuits spéciaux pour les touristes dans les médinas.

2.3.9 L'insécurité et la criminalité

Il est dit que l'insécurité un problème dans certaines médinas, en particulier hors des routes principales et à la tombée de la nuit, avec le pickpocket et avec l'agression plaintes les plus courantes. Le trafic de drogue a aussi un lieu dans les médinas. On ne sait pas dans quelle mesure ces préoccupations sont réelles et dans quelle mesure ils sont un mythe, mais le résultat est que de nombreux visiteurs évite complètement certains Médinas quand la nuit tombée. En conséquence quelques établissements de vocation touristiques orientés, dont elles sont nombreuses, restent ouverts le soir dans certaines médinas de Tunisie et du Maroc.

2.3.10 Intégration physique et économique des médinas dans le tissu Agrandir la ville

Certains observateurs estiment que les médinas sont isolées, non intégrés, marginalisés et marigots dans le contexte plus urbain. Pour la plupart des médinas, il est difficile d'accepter ce point de vue. Les Médinas classiques qui sont étudiées dans le cadre du Programme Médinas 2030 »conserver dynamiques d'ordre supérieur 'activités commerciales dans leurs souks traditionnels. Ils sont facilement accessibles, au moins jusque dans les périmètres de Medina, les deux véhicules et les transports publics, bien que le stationnement et la congestion reste un problème insoluble. Habituellement, les habitants des quartiers résidentiels adjacents ne sont pas sensiblement mieux lotis que ceux dans les médinas. En effet, il semble que «la marginalisation» est une concept vague et quelque peu péjoratif. Certes, les médinas et les centres historiques des villes étudiées ici sont moins isolées et marginalisées que les vastes et de plus en plus pauvres quartiers informels périphériques qui entourent les agglomérations les plus urbaines.

2.3.11 Construction de la base de connaissances des Médinas

Dans les analyses des médinas et des centres urbains historiques menées dans cette étude, un point important qui se dégage est le manque de connaissances précises et ciblées sur les grandes questions touchant les médinas. Plus précisément, il semblerait que l'amélioration, plus up-to-date de connaissances sur les habitants de médinas et les dernières tendances socio-économiques sont nécessaires pour mieux informer ceux qui sont en encourageant une plus grande diversité sociale de leur population. En outre, des meilleures informations sont nécessaires sur les économies des médinas, leurs possibilités d'investissement, et leurs marchés immobiliers. Il n'y semble avoir aucune information systématique sur la valeur et l'échange des terrains dans diverses parties des médinas, les parcelles qui sont enregistrés, la demande pour les différents types de logement ou même sur les transferts des propriétés et des investissements immobiliers des dernières années. En outre, les calculs de rendements financiers indirects (via la propriété a augmenté les taxes et la TVA reçus, etc) résultant de derniers investissements de l'espace public ne sont pas connus. Enfin, il semblerait logique que dans chaque Medina-il y en a la mise à jour fondées sur le SIG parcelle par parcelle sur les inventaires de toutes les propriétés enregistrées, les bâtiments de la ville historique / valeur architecturale, les bâtiments risquent de s'effondrer, et d'autres données qui permettraient de mieux informer les décideurs municipaux et autres. La plupart des médinas ne sont pas, après tout, très grand et donc de tels systèmes n'ont pas besoin d'être compliqué ou cher à mettre en place. Certaines municipalités ont commencé les premiers éléments de ces systèmes et devraient être supporter pour les achever.

2.4 Cadres actuelles, initiatives et approches pour la conservation et la réhabilitation de la Medina

L'étude a porté sur les cadres existants, des initiatives et des approches de la conservation et de la réhabilitation de Médinas au cours des cinq pays et leurs médinas.

2.4.1 Cadres juridiques pour la conservation et la réhabilitation de la Medina

Dans les cinq pays, il existe des ensembles de lois, décrets, et les modifications relatives à la protection des monuments nationaux, des antiquités et des sites archéologiques. Ces cadres juridiques spécifient aussi des institutions nationales (ministères en général) qui sont responsables des monuments classés et la protection du patrimoine en général. Dans certains cas, cette législation datant de la période coloniale /

protectorat. Qui leur sont associés sont des listes des monuments et des bâtiments spécifiques et des sites archéologiques qui relèvent de la protection juridique tels, y compris dans certains cas de référence à la «zone tampon». Beaucoup des monuments historiques les plus importants et les structures trouvées dans les médinas et les centres-villes sont légalement protégés. Cependant, dans aucun des pays, on a une loi qui déclare expressément dans son ensemble Médina ou centre-ville historique (ou même une partie d'un), comme relevant telle protection juridique, ni des institutions spécifiques chargées de la responsabilité exclusive de tel.

Tableau 6 Cadre juridique et institutionnel pour la réhabilitation des Médinas

Aspect juridique et institutionnel	Maroc	Tunisie	Egypte	Liban	Jordanie
Il existe une législation d'enregistrer de protéger / préserver les monuments et sites historiques	oui la plus récente 1980s	oui la plus récente 1994	oui la plus récente 1983	oui la plus récente 1933	oui la plus récente 2006
Institution(s) nationaux responsable pour patrimoine culturel	oui	oui	oui	oui	oui
Il existe une législation de protéger des batiments privés avec un valeur historique ou architectural	non	loi permettant seulement	non	non	non
Il existe lois pour protéger le tissu urbain historique et « streetscapes” des Medinas	non	non	non	non	non
Il existe legislation permettant l'expropriation des propriétés détériorées pour le réaménagement par l'État	seulement en cas de effondrement immédiat, et pas le terrain	non	non	non	non
L'enregistrement des biens fonctionnelle et systèmes de cadastre couvrant médinas	oui, mais plusieurs propriétés pas couvertes	oui, mais plusieurs propriétés pas couvertes	oui, mais complètement dysfonctionne l	oui	oui, mais pas mise au jour
Au niveau national, institution dédiée à la protection et la réhabilitation des Medinas	non, mais sous construction actuellement	non	non	non	non

Comme souvent remarquer par les observateurs, ce cadre juridique et institutionnel est imparfaite, car dans aucun cas existe systématiquement la protection et l'entretien des paysages urbains de la Médina et le tissu historique de la ville - ce qui est souvent appelé une «zone de conservation» - considérée comme un élément important de la protection du patrimoine . cependant, dans chaque pays il existe des lois d'aménagement qui nécessite des plans directeurs, de la ville, la structure et / ou les plans détaillés d'aménagement urbain. Dans la plupart des cas, ces documents de planification et de leurs règlements d'exécution font spécifiquement référence à des zones historiques de la ville et de prescrire des contrôles spéciaux de développement sur les nouvelles constructions dans ces domaines. Ces contrôles limitent normalement hauteurs de nouvelle construction et peut spécifier un coefficient de exploitation maximal, ,mais ne font aucune prescription sur les matériaux, la masse, le style ou la typologie.⁶ Dans la plupart des pays l'application de ces contrôles n'est pas correct. Actuellement dans l'historique Caire, en partie en raison d'événements politiques, le contrôle du développement est inexistant.

Même avec les règlements particuliers d'urbanisme et la bonne 'application,, les propriétaires des particuliers, des structures non cotées d'une valeur historique ou patrimoniale dans médinas sont généralement libres de modifier et de reconstruire ces structures comme ils le souhaitent, avec des effets qui portent bien souvent a atteindre à l'intégrité architecturale d'une région et ses rues. Ceci est une plainte fréquente dans médinas au Maroc et en Tunisie, et du Liban et en Jordanie immobiliers dans et autour des

⁶ En Egypte, le Caire historique a été déclaré zone «caractéristiques spéciales» dans laquelle la propriété existante et les lignes de construction sont à respecter (annulant les plans précédents élargissements de rue) et la hauteur des nouvelles constructions limitée à deux ou trois étages selon un décret par le gouverneur du Caire.

centres urbains provinciaux ont déjà irrévocablement changé toute intégrité architecturale qui existait autrefois.

En ce qui concerne la législation pour la réutilisation adaptative des monuments historiques inscrits, on ne sait pas si l'une des parties prenantes du gouvernement (par exemple les ministères de la culture, du tourisme, antiquités, ou les fonds de dotation) ont sérieusement envisagé de rédiger un nouveau règlement qui permettrait au une reutilisation des propriétés historiques à des fins autres que celles pour lesquelles ils ont été construits. Par exemple, si activités génératrices de revenus tels que les restaurants ou les hôtels devaient être inséré dans une structure historique, un ensemble de règles claires devraient être rédigé, qui définit les limites de ce qui pourrait être fait en termes de construction et de démolition, même à créer l'environnement approprié pour la réussite de la réutilisation. Et cela implique un niveau d'expérience actuellement défaut de la plupart des autorités gouvernementales chargées de la protection du patrimoine. Ce point d'achoppement est la raison principale pour laquelle les musées et les centres culturels sont les seuls types d'activité trouvés dans convertis enregistré structures historiques en Médinas.

Allié à une exigence de la législation des paramètres pour la réutilisation adaptative est une exigence de créer un système plus nuancé et plus inclusive pour l'enregistrement des structures historiques qui paie beaucoup plus d'attention à la trame urbaine et beaucoup plus d'attention aux caractéristiques spécifiques du contexte bâtie qui fournissent effectivement sa «valeur ajoutée». Par exemple, une rue dans une Médina pourrait avoir un motif particulier de porte, ou même heurtoirs de porte, ce qui rend cette rue unique. Quelle est la législation qui existe actuellement pour arrêter les portes soit retiré et vendues? Dans le même temps, les terrains à bâtir derrière les portes ne sont pas sûrs et abandonnés. La liberté peut être accordée pour enregistrer les façades et reconstruire les cours intérieures complètement et dans quelle mesure devrait l'utilisation de matériaux modernes être déterminés juridiquement dans ces circonstances? Ce n'est que par l'attention aux détails tels que les caractéristiques essentielles spatiales et physiques des médinas peut être préservée, dans le même temps créer les conditions favorables pour la réussite de réutilisation qui garantit un avenir durable.

2.4.2 La politique, les institutions et la gestion de la réhabilitation de la médina

Tout d'abord, il convient de marquer qu'aucun des cinq pays n'ont pas encore adopté quelque chose d'approchant une stratégie nationale vouée à la réhabilitation des médinas ou les centres historiques des villes. Toutefois, des éléments de politiques nationales vers Médinas peuvent être trouvés dans la plupart des pays, comme suit:

- Le Maroc est le seul pays qui envisage actuellement une approche nationale et une dialogue politique sur la législation appropriée, les institutions, et le financement pour la réhabilitation des médinas. Cela est en cours sous l'égide de trois ministères dirigé par le Ministère de l'habitat. En outre, grâce au travail des agences urbaines (organismes de planification régionaux relevant du Ministère de l'Habitat et des comités spécialisés, les plan de réhabilitation complète et les plans de mise à niveau ont été préparés pour un certain nombre de médinas. En outre, le Maroc est unique par le fait qu'elle a créé une agence exécutive spécialisée avec pouvoirs de l'État pour la Médina de Fès [ADER-Fès]) qui a été actif avec un certain nombre des initiatives de réhabilitation, tant dans le passé et actuellement.
- La Tunisie a des éléments de stratégies spécifiques de réhabilitation pour Medina- et des programmes intégrés dans les documents d'aménagement, et en plus la Tunisie a développé des institutions uniques au niveau médina nommé «Les associations de la Sauvegarde de la Médina" (ASM). Ils sont des associations civiles dédiés constituées des professionnels concernés et des habitants qui travaillent de près avec les municipalités pour promouvoir la conservation et la réhabilitation dans leurs Médinas respectifs. L'ASM de Tunis est particulièrement importante et a parrainé et coordonné un certain nombre de projets de réhabilitation primés.
- Ni l'Egypte, le Liban, ni la Jordanie ont des stratégies de réhabilitation des médinas ou centre villes historiques, et ils n'ont pas les institutions locales dédiées à la réhabilitation de ces zones. Cependant, au Liban, le projet CHUD sous CDR a développé certaines approches programmatiques pour faire face aux centres historiques des villes et le CDR a acquis une expérience considérable pour traiter les

questions de réadaptation.⁷ Et même en Jordanie il ya des éléments de stratégies nationales pour les centres historiques des villes et les zones adjacentes archéologiques qui ont été développés dans le cadre du Ministère du Tourisme et des Antiquités. En Jordanie, le développement de nouveaux projets touristiques et diversifié semble un élément primordial de ses approches stratégiques vers les villes historiques. En Egypte, le Ministère de la culture a mené et financé les travaux de réhabilitation les plus récentes dans le Caire historique, mais il ya d'autres organismes et des autres postes budgétaires concernés. La coordination entre les différents acteurs a été déplorable à ce jour, et en aucun cas on peut dire qu'il existe une stratégie globale et des plans de même de penser à la réhabilitation du Caire historique.⁸

Les principaux acteurs institutionnels de la réhabilitation historique dans chacun des cinq pays sont les organismes nationaux ou les autorités des villes. Ceux qui ont des activités dans les médinas au niveau national sont les ministères et leurs succursales ou agences spécialisées, et dans tous les cas ces autorités ont des mandats plus larges et à l'échelle nationale. Ils peuvent de temps en temps à accomplir des tâches spécifiques à la réhabilitation des Médinas et la protection du patrimoine culturel, mais leurs missions principales sont beaucoup plus larges et plus importantes. Des exemples de ces organismes nationaux ayant une certaine expérience et une expertise dans la médina ou dans la réhabilitation de les villes historique comprennent:

- ARRU en Tunisie (qui traitent principalement l'amélioration des zones urbaines mal desservies et les bidonvilles)
- CDR au Liban (le super-ministère du gouvernement en charge de tous les efforts de développement économique, physique et social du pays)
- La MSA / SCA en Egypte, qui, bien qu'un joueur très important dans le Caire historique, gère aussi les monuments historiques et les sites archéologiques dans tout le pays, y compris les sites très étendus pharaonique et copte, gréco-romaine et les monuments islamiques.
- Le Ministère de l'habitat, l'urbainise, et la politique de la ville (MHUPV) au Maroc (un ministère extrêmement important à la fois pour la planification et du logement au niveau national) et Al Omrane (une société d'État dont le principal travail est la construction de lotissements et de nouvelles villes satellites dans différentes régions du pays).
- Le ministère du Tourisme et des Antiquités de Jordanie, dont les activités principales sont à l'échelle du pays et incluent la gestion de tous les sites d'antiquités et aussi la promotion du tourisme et le développement des projets touristiques.
- Les autorités religieuses de dotation dans les cinq pays (habous, awqaf, ou leurs successeurs dans le cas de la Tunisie), qui gèrent un grand nombre de propriétés historiques dans la plupart des médinas, et parfois réaliser la réhabilitation des bâtiments, souvent en partenariat avec d'autres organismes.

Dans les cinq pays les principales institutions au niveau des villes qui ont des rôles importants dans la réhabilitation et la revitalisation des médinas sont les municipalités, même si parfois des autorités locales de plus haut niveau sont également impliquées, comme les gouverneurs et walis.⁹ Ces municipalités ont de

⁷ Au Liban, il convient de noter qu'il ya l'expérience unique du réaménagement du centre de la vieille ville de Beyrouth par la société Solidere, habilitée par la législation spécialisée.

⁸ Un plan global financé par le PNUD pour Le Caire historique a été élaboré en 1997 mais reste largement ignoré. L'Aga Khan Development Trust a réalisé des efforts considérables pour remettre en état les monuments et espaces publics, pour améliorer le logement, et d'impliquer la communauté de Darb el Ahmar du Caire historique, mais le projet est actuellement fermé et n'a pas développé de plans détaillés. UNESCO Centre du patrimoine mondial, avec son projet en cours pour le Caire historique (URHC), vient de produire son premier rapport qui inclut des recommandations pour contrôler le développement et préserver des rues, mais l'impact ultime de ce travail sur les principaux acteurs est inconnu car il reste une proposition qui doit encore être adopté par le Gouvernement

⁹ La municipalité qui a eu le rôle le plus actif dans la réhabilitation de toutes les 17 médinas est probablement la municipalité de Tunis. D'autres municipalités ont également joué un rôle instrumental, mais le plus souvent en étroite coordination et en vertu des accords de cofinancement avec des institutions nationales. Des exemples de cette coordination au niveau de la planification

nombreux problèmes de développement à traiter, et leur principale préoccupation est de gérer la croissance très rapide et l'évolution des énormes agglomérations urbaines à l'intérieur de leurs frontières. De nombreuses municipalités, en particulier en Tunisie et au Maroc, ont fait des efforts considérables pour améliorer leurs médinas, mais avec leurs autres fonctions, il est compréhensible que parfois ils ne peuvent pas consacrer toute son attention aux problèmes complexes rencontrés par médinas. De plus, tel que mentionné dans la section suivante, les municipalités sont dans la plupart des cas, financièrement et techniquement faible, en restant redevable au contrôle du gouvernement central et des allocations budgétaires. Les Municipalités au Maroc, en Tunisie et en Jordanie peuvent contracter des prêts de développement, mais presque ne jamais le faire. Municipalités au Liban et en Egypte ne peuvent pas emprunter.

Dans aucun des cinq pays on peut dire qu'il ya un organisme de réhabilitation dédiée avec une autorite total pour un particulier Medina ou historique centre urbain. L'exemple le plus proche est l'ADER-Fès, qui est un organisme de réadaptation qui fonctionne à Fès al-Bali. Cette agence a été créée dans les années 1980 et a mené à bien un certain nombre de projets. Même si elle peut accepter des prêts des IFI, ces crédits doivent être sanctionnés à l'avance par la DGCL du ministère marocain de l'Intérieur. Le modèle de l'ADER-Fès n'a pas été répliqué, à ce jour, dans toutes les autres villes marocaines. Il faut ajouter qu'en Tunisie, il ya le phénomène de ASM, les associations civiles très actives dont le seul objectif est d'essayer de préserver et revitaliser les médinas en partenariat avec les municipalités concernées. Ces organisations, cependant, n'ont pas de statut juridique défini.

En résumé, il est évident que les actions portant sur les défis considérables physiques, sociales et économiques qui se posent sur les médinas et les centres urbains historiques doivent faire face à un paysage institutionnel qui est loin d'être parfait. Il y a une multiplicité d'acteurs à différents niveaux et un manque de concentration institutionnelle. Ces facteurs rendent la coordination une lutte constante. En effet, il n'est pas une "gestion" structuré des médinas, sauf quand il ya un grand projet multi-sectorielle, intégré qui se concentre sur une Medina particulier et génère les fonds nécessaires à la réhabilitation.

2.4.3 Le financement de la réhabilitation de la médina

Dans les cinq pays d'études, les mécanismes standard de financement pour la réhabilitation des Medinas pourraient être appelés des mécanismes "free-ride". Ils ont été et continuent d'être, du point de vue des agences d'exécution, principalement des subventions financées par des allocations budgétaires du gouvernement. Ces subventions sont de trois types principaux:

- Le financement structuré de projets intégrés, principalement dans le cadre des prêts souverains par les IFIs par le biais du gouvernement central et alloués directement aux autorités municipales ou par le biais d'unités d'exécution des projets
- Les allocations budgétaires annuelles du gouvernement central, soit directement aux organismes de l'État d'exécution ou aux municipalités par le ministère chargé des collectivités locales. Ceux-ci ont tendance à être plutôt ad hoc et parfois précaire.
- Les dons ciblés par des fonds de dotation spéciales et notamment au développement étrangère et les institutions de conservation. Ceux-ci sont principalement destinées à la conservation des monuments historiques, mais peut aussi avoir une portée plus large de réhabilitation Medina (tels que le Fonds Hassan II au Maroc et les agences Aga Khan dans la ville historique du Caire.)

Il est important de marquer que dans les médinas et les centres-villes historiques les projets de réhabilitation avec le rendement financier tout ou même partiel ou de recouvrement des coûts ont été rares. Outils de financement novateurs et non traditionnels pour la réhabilitation de la Medina sont pratiquement inconnus dans n'importe quel pays. Et partenariats public-privé pour la réhabilitation Medina sont très rares, en dépit de quelques tentatives de moins intégrés projets financés par les IFI pour lancer composants PPP.

stratégique sont Essaouira et Tétouan, grâce à l'appui du wali (ou gouverneur) et avec l'appui technique des Agences Urbaines respectif (sous la direction de l'urbanisme dans le MHUPV).

MPME et les programmes de prêts micros sont, en revanche, très commun dans les cinq pays, à l'aide des banques commerciales, des ONG et des institutions de micro finance dédiées. Pourtant, dans la plupart des cas, il s'agit à l'échelle nationale dans sa portée et ne visent pas spécifiquement aux résidents des Medina, des entreprises ou des investisseurs.

Prêts pour l'amélioration de l'habitat dans les médinas est rare, mais il est un cas intéressant d'un système de prêts hypothécaires pour les propriétaires de la Médina de Tunis. En outre, l'Aga Khan Development Trust a reçu une subvention pilote de petite taille, plus programme de prêts pour des améliorations d'unités de logement dans le Darb al-Ahmar du Caire historique.

On ne connaît pas les mécanismes de financement dédiés / réservé pour la réhabilitation des medinas,, soit à l'échelle nationale ou locale. En d'autres termes, il n'y a pas des levées spéciales dédiées ou un pourcentage des taxes pour les efforts de réhabilitation de la Medina. De même, il n'y a pas des dotations (« endowments »)spécifiques connu pour le financement durable des médinas, comme le loyer génératrices de propriétés ou d'autres actifs dont les rendements sont affectés à la réhabilitation ou d'amélioration de la Medina. Il ya, cependant, le cas de la récemment créée communauté des ONG de développement "al-Mazalla" dans le Caire historique, dont le financement de base provient d'une part des revenus du parc Al-Azhar et un parking et un centre commercial associé (sous construction). En outre, il convient de noter que le gouvernement marocain envisage l'imposition d'une taxe sur la vente de sable de construction qui sera utilisés pour le financement des Medinas et pour le logement (HMR).

Les Investissements du secteur privé dans les médinas se trouvent essentiellement dans les logements et à petite échelle dans des locaux commerciaux, et moins fréquemment pour l'adaptation des structures anciennes ou la construction de nouveaux locaux pour l'exposition de l'artisanat et des restaurants et des petites hôtels. L'investissement des nouveaux logements par les promoteurs est presque inconnu dans les médinas .

Il convient d'ajouter que les autorités locales dans les cinq pays souffrent de pauvres sources de revenus et dépendent du gouvernement central pour la plupart des investissements en capital. En dépit d'années de programmes de soutien pour ces municipalités, elles restent financièrement faibles et souffre de manque de capacités techniques. Et, comme les élus (sauf en Egypte), les dirigeants municipaux sont fréquemment secoués par la politique locale, en particulier dans le climat politique actuel. En outre, pour les taxes foncières, la collection est généralement très pauvres et parfois sujet à la corruption. Ainsi, la prudence est requise lors de l'examen des mécanismes de financement pour les médinas qui sont lié a les insitations, comme celles qui sont communes en Europe.

2.4.4 Aperçu des initiatives de réhabilitation passées et en cours

Les Médinas et les centres-villes historiques des cinq pays sont déjà passés par des décennies d'efforts de réhabilitation. Celles-ci ont été réalisées par des organismes nationaux et locaux, des ONG, des fondations privées et d'autres partenaires, souvent soutenus par les donateurs internationaux et les institutions financières internationales. Pour résumer, il ya cinq grandes catégories d'initiatives et d'interventions, comme indiqué dans le Tableau 7:

Tableau 7 Principaux types d'initiatives de réhabilitation dans les médinas et les centres urbains historiques

CATÉGORIE DE RÉHABILITATION	Exemples
La protection du patrimoine / préservation / conservation	Restauration de mosquées, zaouias, madrasas, les kasbahs (citadelles), des murs et des portes, des khans, des caravansérails, des bazars couverts, etc également la construction et la rénovation des musées et la rénovation des maisons historiques importants
Amélioration des espaces publics, des infrastructures, des services publics	Établir des circuits touristiques, pavage, aménagement paysager, l'éclairage des rues, embellir les places publiques, l'amélioration des infrastructures, la réhabilitation des bureaux de poste, écoles, postes de police, les soins de santé, etc

CATÉGORIE DE RÉHABILITATION	Exemples
L'amélioration du propriétés privés	Réparation de logements détériorés, l'amélioration des façades des bâtiments, la démolition des bâtiments qui s'effondrent et la réinstallation des habitants, des prêts pour l'amélioration du logement, des prêts pour le développement des affaires, y compris les hôtels et les restaurants, etc
Le développement social et économique, y compris l'appui a l'investissement privé	Prêts aux petites et moyennes entreprises, le microcrédit pour la génération de revenus, le soutien aux entreprises, la formation professionnelle et, des programmes de anti-pauvreté, la construction de logements sociaux (rarement), etc
Soutien au commerce et artisanat traditionnel	Réparation et amélioration des bazars traditionnels et le renforcement des espaces associés, création / reconstruction de l'espace pour ateliers et des points de vente de produits, de petits prêts pour les producteurs, le soutien aux producteurs collectifs, un soutien du marketing.

Bien que certaines initiatives puissent être regroupées en grands projets d'investissement avec des maîtres d'ouvrage uniques,, presque tous les efforts sont essentiellement composés d'un grand nombre de petites interventions discrètes qui s'étendent sur un certain nombre de secteurs de développement et impliquent un certain nombre de partenaires. Ce cas est inhérent dans la nature de la réhabilitation de la Medina, et par conséquent la coordination, la gestion de projet et les frais administratifs généraux constituent un défi constant. A titre d'exemple, nous pouvons considérer le développement de circuits touristiques au sein d'une Médina (sur la base d'une subvention). Un tel projet impliquera diverses autorités chargées des infrastructures, la municipalité, l'autorité responsable des routes, les propriétaires immobiliers, les propriétaires de magasins, les fonctionnaires du ministère de la culture, les bureaux de Awqaf, et bien sûr différents entrepreneurs et prestataires de services.

Les grands projets intégrés de réhabilitation des Médinas et des centres-villes historiques sont généralement conçus conjointement par les institutions financières internationales et les organismes nationaux et sont financés par des prêts adossés à des garanties souveraines. Tous les pays étudiés, à l'exception de l'Egypte, ont bénéficié au moins d'un tel projet de réhabilitation. Certains pays ont même bénéficié de plusieurs de ces projets.. Ils ont tendance à présenter un certain nombre de composantes qui couvrent au moins certains aspects des cinq types généraux d'interventions.

Les initiatives peuvent provenir des autorités locales ou nationales, bien que le parrainage national semble dominer et, bien sûr, le financement tend à provenir du niveau national (soit à partir des allocations budgétaires nationales auprès des ministères ou des municipalités soit prêts souverains des institutions IFIs, soit des subventions des bailleurs de fonds administrées à travers les autorités centrales).

Dans le passé, il ya eu une pléthore des parties externes et les bailleurs de fonds, comme la Banque mondiale, l'USAID, l'AFD, l'Aga Khan, GIZ, JICA, l'UNESCO et un certain nombre de différents programmes de l'Union Européenne spécifiques à la réhabilitation des Médinas de la Méditerranée. L'assistance technique ainsi qu'un renforcement des capacités sont presque toujours des caractéristiques importantes. Cependant, dans les cinq pays couverts, aujourd'hui il n'ya apparemment aucun projet d'investissement en cours d'élaboration par ces organismes externes précédemment cités et ayant pour but à la réhabilitation des médinas et / ou des centres-villes historiques

Il est important de comprendre quelles sont les Médinas qui ont déjà été sujettes à de tels grands projets de réhabilitation intégrés. Étant donné que ces projets ont tendance à être « comprehensive » ou « intégrée », et impliquent énormément d'études antérieures, ils représentent des expériences desquelles des leçons peuvent être tirées et peuvent pointer vers d'autres initiatives qui pourraient être étudiées. D'autre part, ces projets antérieurs ou en cours ont peut-être déjà couvert la totalité des potentiels de réhabilitation que l'on trouve dans une Médina ou un centre-ville historique donné, et ce, en particulier dans les zones plus petits (Liban et Jordanie). Le Tableau 8 présente les 17 Médinas et note les grands projets multisectoriels récentes ou en cours. Pour une description détaillée de ces projets, se référer aux rapports de pays dans le Volume II.

Dans certains cas, des évaluations de la réussite et de l'impact des projets majeurs énumérés dans le Tableau 8 ont été réalisées. Les projets de la Banque mondiale sont évalués à leur complétion dans les «rapports

d'achèvement de projet», Ces rapports, extrêmement utiles, sont disponibles notamment pour les projets réalisés à Fès et en Tunisie, A titre d'exemple, le projet de Fès a été évalué comme étant globalement «insatisfaisant» et ce pour un certain nombre de raisons, et d'importantes leçons ont été tirées de ce projet : (1) L'inversion du déclin urbain des villes historiques est une entreprise à long terme ; (2) la participation sociale est essentielle pour la réhabilitation réussie du parc de logements historiques; (3) La tenure des terres et des bâtiments constitue un problème critique dans la réhabilitation des villes historiques; (4) les municipalités devraient envisager de déléguer les opérations de réhabilitation urbaine aux organismes compétents ; et (5) les projets de réhabilitation urbaine devraient être conçus en fonction d'objectifs et de design simples.¹⁰ Ces critiques constructives ne sont pas toujours faits pour des projets menés par des organismes autre que la Banque mondiale. Ainsi, il n'existe aucune évaluation disponibles du projet Aga Khan mené dans une partie du Caire historique,, ni pour les projets de l'USAID à Fès et en Jordanie (probablement parce que ces projets sont encore en cours). Il est d'une importance évidente que les leçons tirées de ces projets de réhabilitation devront être étudiées avec soin lors de la phase de conception des projets financés par les IFIs dans le cadre du programme d'investissement Médinas 2030.

Tableau 8 Principaux projets antérieurs dans les Médinas assistés par des donateurs

MEDINA	Projet et statut	Type	Coûts du projet	Contributions donateurs
Fès (M)	Banque mondiale "Fez Medina Rehabilitation" 1998-2005, multisectorielle <u>Statut: fermé 2005</u> L'espace public et l'amélioration de la circulation à Fès al-Bali, renforcement des capacités Promoteur: ADER-Fès (délégué par Ministère de l'Interior)	Financement IFI sous prêt souverain	US\$ 27,6 million	Pret BM US\$ 9,6 million
	USAID Millennium Challenge Corporation; "Artisan and Fez Medina Project" 2008-2013 <u>Statut: en cours</u> Soutien de l'artisanat et la réhabilitation majeure d'une zone de Fès Promoteur : ADER-Fès (délégué par Ministère de l'Interior)	Don	US\$ 111 million	US\$ 111 million
Sousse Kairouan Tunis (T)*	BM "Tunisia Cultural Heritage", 2001-2011 <u>Statut: fermé fin 2011</u> Renforcement du cadre, le développement juridique et institutionnel, les produits culturels et développement des sites Promoteur: Ministère de la culture	Financement IFI sous prêt souverain	US\$ 23,8 million	Pret BM US\$ 17 million
Sousse Kairouan Sfax (T)	Agence Française du Développement "National Rehabilitation Program of Lower Income Areas" (PNRQP) composant Quartiers Anciens, Commencement 2010: <u>Statut: en cours</u> Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques. Promoteur: ARRU	Financement IFI sous prêt souverain	Euro 5 million (circuits touristiques seulement)	ND
Le Caire historique (E)	Aga Khan Trust for Culture, "Darb al-Ahmar Community Development Project" et "Al Azhar Park," 1998-2012; <u>Statut: fermé fin 2012</u> ; Promoteur: société local et ONG établis par le AKTC	Don	ND	ND
Tyre Sidon Tripoli Baalbek (L)	BM, Italien, et AFD co-financement, "Cultural Heritage and Urban Development Project" (CHUD), 2004 – 2009 prorogé jusqu'au <u>2014/2017</u> [y compris la ville de Jbeil]. Réhabilitation et amélioration des infrastructures urbaines et de sites archéologiques, de la conservation et de gestion Promoteur: CDR	Financement IFI sous prêt souverain	US\$ 150 million	US\$ 62,5 million plus additional financing US\$ 27 million (BM) et 21 million (AFD)

¹⁰ World Bank, "Implementation Completion Report, (Scl-44020 Scl-44030 Tf-29646) on Two Loans in the Amount of Euro 8.9 Million to the Kingdom of Morocco and the Municipality of Fes for the Fes Medina Rehabilitation Project," June 2006. Pour le projet Tunisia Cultural Heritage le classement global était "moderately unsatisfactory." Voir World Bank, "Implementation Completion and Results Report (IBRD 7059-Tun) on a Loan in the Amount of Eur 19.2 Million (US\$17.0 Million Equivalent) to the Republic of Tunisia for a Cultural Heritage Project," June 2012.

MEDINA	Projet et statut	Type	Coûts du projet	Contributions donateurs
Karak Jerash (J)**	BM: "Cultural Heritage Tourism, and Urban Development Project" [y compris aussi Madaba, Ajlun, and Salt] 2007-2013 <u>Statut: en cours</u> L'amélioration des espaces publics et des bâtiments historiques, la circulation et le stationnement, le développement économique local ; Promoteur: MOTA	Financement IFI sous prêt souverain	US\$ 28 million	US\$ 17 million
Karak Jerash (J)	USAID/Jordan "Tourism Development Project II" également appelé Siyaha, (2008-2013) <u>Statut: en cours</u> La gestion du site archéologique, l'interprétation et la promotion des investissements en Petra, Amman et Jerash; Promoteur: MOTA	Don	US\$ 31.5 million	US\$ 31.5 million

Remarque: M = Maroc, T=Tunisie, E = Egypte, L = Liban, J = Jordanie, ND = non-déterminé

* un prêt de la Banque mondiale *avait déjà été accordé* pour un projet en Tunisie: Troisième projet de développement urbain », 1982-1993; évalué à 25 millions de dollars, qui comprenait *quelques* réhabilitations de Medinas à Tunis et dans d'autres villes

** Ce projet a été précédé par deux autres projets de la Banque mondiale, *Premier et Second Projets de Tourisme en Jordanie*

Il convient de souligner que les projets de réhabilitation énumérés dans le Tableau 8 ne comprennent pas un nombre considérable de petits projets financés par divers bailleurs de fonds dans les villes ciblées par le Programme Médinas 2030. Un grand nombre de ces petits projets ont été développés par des programmes financés par l'Union Européenne et impliquent la planification, la sensibilisation, le renforcement des capacités et l'échange d'expertise, la signalisation et la documentation promotionnelle. D'autres petits projets ont été financés par des fondations privées, par les instituts culturels étrangers, et par les Etats du Golfe. Pour plus de détails, se référer aux rapports de pays du volume II. En conclusion, il est clair qu'un certain nombre d'initiatives ont été menées par les différents sponsors afin de soutenir des Médinas.

2.5 Tendances actuelle des pays qui peuvent avoir un impact sur un Programme d'investissement durable Médinas 2030

Il est important de résumer les impacts récents du printemps arabe dans les cinq pays étudiés, d'autant qu'ils se rapportent aux médinas de la région et dans le cadre du Programme Medinas 2030 qui sera mis en œuvre au cours des prochaines années.

- Tout d'abord, le printemps arabe a suscité de graves incertitudes politiques qui affectent la gouvernance en Egypte, en Tunisie et (dans une moindre mesure mais toujours significative) au Liban et en Jordanie. Même le Maroc n'est pas épargné. La réforme des constitutions, des structures gouvernementales et des processus électoraux en cours, bien que bienvenue, a suscité de grandes incertitudes. Certains éléments du gouvernement, en particulier du gouvernement local, sont presque paralysés, au moins en ce qui concerne la prise de décisions importantes :
- En raison de la baisse des revenus et de l'accumulation de la dette publique, les gouvernements des cinq pays (à l'exception du Maroc) font actuellement l'objet de sévères contraintes budgétaires et les différents organismes gouvernementaux se font la concurrence pour recevoir une part du budget discrétionnaire. Étant donné que dans tous les pays la réhabilitation des Médinas s'appuie largement sur les attributions de subventions budgétaires, il est inévitable que certaines des flux financiers vers les projets Medinas va diminuer ou même s'arrêtent avec le temps.
- Au vu du climat politique actuel incertain, il est difficile d'attirer les investissements directs privés étrangers, notamment vers le secteur du tourisme et de tout autre secteur dont pourraient bénéficier les médinas.
- Dans la plupart des médinas les investissements se basent majoritairement sur les bénéfices du tourisme, cependant, les flux de touristes internationaux dans tous les pays sauf le Maroc sont nettement inférieures à la moyenne et le resteront probablement vont continuer pour un certain temps malgré, des proclamations optimistes émises par les divers ministres du tourisme

- Les acteurs externes (donateurs internationaux et bilatéraux), ont déjà exprimé leur sympathie vis-à-vis du printemps arabe. Dans ce contexte, le soulèvement de fonds et l'engagement externe pour la réhabilitation des Medinas devrait être plus facile.

Cette étude de l'impact du printemps arabe ne devrait pas diminuer l'enthousiasme pour un programme Médinas 2030. On s'attend que le pluspart des impacts négatifs disparaissent au cours des deux à trois prochaines années, tandis que l'intérêt et le soutien externe pour les pays du printemps arabe sont susceptibles de croître. Ainsi, il est nécessaire de prévoir une approche qui donne la priorité aux certains pays et qui, dès aujourd'hui, prend des mesures préparatoires afin d'être prêt pour les investissements programmatiques et les activités de demain.

3 Valeur ajoutée et justification d'un programme d'investissement Médinas

Dans cette section, l'attention est accordée aux sous-jacents dimensions socio-économiques et la justification des médinas et des investissements associés pour les Médinas de réhabilitation et de conservation. L'étude pré-opérationnelle n'a pas pour but de quantifier les effets socio-économiques ou des investissements de médinas. Cette quantification pour le patrimoine urbain et le renouvellement historique est par définition difficile à cause de la complexité des causalités socio-économiques et la difficulté de déterminer des valeurs monétaires, et pour les médinas, il est impossible en raison de l'absence de données fiables pour les pays et les médinas couverts. L'objectif de l'analyse est donc mis sur les sous-jacents relations socio-économiques et les causalités, en s'appuyant en particulier sur la littérature connexe, plutôt que d'une quantifiés analyse coûts-avantages au niveau du programme. Comme nous l'avons cependant, nous voyons un rôle pour analyse coût-bénéfice dans le programme d'investissement lié à des projets individuels et des investissements.

L'analyse présentée dans ce chapitre porte d'abord sur les causalités et les principes économiques sous-jacents Médinas et se demande si et comment ajouter de la valeur aux médinas des villes et des pays. Deuxièmement, l'accent est mis sur l'analyse de rentabilisation liée à Médinas, et les défis et les questions spécifiques concernant la valeur de capture de la réadaptation Medina. Dans la situation de statu quo dans laquelle la valeur potentielle des médinas se détériore et se perdre à la société, l'analyse présentée dans la troisième section met en évidence la pertinence du Programme d'investissement pour faciliter une inversion de tendance. Recommandations relatives aux approches permettant d'évaluer la création de valeur économique dans les projets de réhabilitation Medina sont faites. L'analyse conclut qu'il semble y avoir une justification défendable pour un programme d'investissement dans la réhabilitation et la préservation des médinas.

3.1 Motif d'investissement - Les Médinas ont-elles une plus-value pour villes et pays?

Il est généralement admis que les centres-villes historiques (tels que Médinas) puissent avoir une grande valeur économique, et, par conséquent, que la préservation historique constitue un bon investissement.¹¹ Trois catégories de valeurs de centres-villes historiques peuvent être identifiées:

- la valeur d'authenticité;
- les coûts évités de nouveaux bâtiments et infrastructures;
- les valeurs de non-usage.

3.1.1 Valeur d'authenticité liée au tourisme

Un centre historique de la ville a un aspect distinctif et unique, qui est absent dans de nombreux centres urbains modernes. Les bâtiments, souvent appartenant à différentes périodes historiques ayant de différents styles de construction, sont plus diversifiés. Ils incorporent également plus d'éléments d'artisanat que des bâtiments modernes et fonctionnels. La configuration des rues et des places est caractéristique et souvent unique. Même savoir simplement que l'on est dans un endroit qui a été en usage depuis des siècles et qui a été témoin de nombreux événements historiques crée un sentiment émotionnel qui ajoute de la plus-value à un lieu.

La plus grande valeur économique de l'authenticité réside dans les possibilités de développement touristique et toutes les activités apparentées: hébergement, restauration, boutiques de souvenirs, visites de musées, etc. Mais il y a aussi d'autres fonctions qui bénéficient de la location dans un lieu authentique: le commerce de détail (un authentique réglage ajoute à l'expérience de shopping), la fonction résidentielle (un cadre authentique ajoute à la qualité du cadre de vie) et les bureaux (le cadre authentique confère une image

¹¹ Pour un examen du sujet, voir Randall Mason (2005), *Economics and historic preservation: A guide and review of the literature*, document de travail préparé pour le Brookings Institution Metropolitan Policy Program. D'autres cas et des discussions sont présentés dans le compte rendu de la conférence internationale sur *Urban heritage in Europe and the Mediterranean: economic and social development* (Arles, 22 et 23 Avril 2010, organisée par l'Alliance of European Cultural Cities A.V.E.C.) et dans le *Proceedings of the Xth International Conference of the Organization of World Heritage Cities* (Quito, 2009), dédié au thème *Historic Cities and their Survival in a Globalized World*.

distinctive à l'occupant des bureaux, ce qui est important pour certains types de prestataires de services, en particulier dans les secteurs créatifs et culturels).

Bien que certains observateurs préfèrent que la restauration des Médinas n'est pas redevable aux besoins du tourisme culturel, il est vrai que une grande partie du potentiel d'investissements socio-économiquement intéressants (et financièrement rentables) des investissements publics et privés se fonde directement sur les activités liés au tourisme international et local (hôtels, restaurants, boutiques, magasins artisanaux, musées, festivals, etc.), ou vise à attirer les touristes (restauration de monuments, circuits pédestres, la signalisation, le stationnement, la rénovation de bâtiments, musées, etc.)

L'importance des activités touristiques a été mis en évidence dans un rapport récent de la Banque mondiale sur le potentiel d'investissement dans les Médinas marocaines.¹² Ce rapport recommande de focaliser les investissements sur les Médinas ayant le plus grand patrimoine culturel, le plus grand potentiel économique, et les plus grands besoins de la population résidente. Il souligne que le développement du tourisme durable est crucial et qu'il faut considérer les Médinas en fonction de leurs potentialités touristiques régionales. Un «Indice du Potentiel Touristique» pour les 31 Médinas au Maroc a été établie, comprenant huit critères, décrit ci-dessous:¹³

- L'importance du patrimoine: la qualité urbaine et architecturale de l'ensemble historique, son état de conservation et de présentation, et ses monuments classés.
- Classification sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO: la visibilité internationale d'un tel enregistrement renforce le potentiel touristique d'un site de façon substantielle.
- La proximité de la mer ou de sites naturels ou archéologiques, qui crée la possibilité de combiner le tourisme récréatif et le tourisme culturel, ou l'écotourisme et le tourisme culturel.
- La proximité de pôles touristiques, qui crée des opportunités pour exploiter la demande existante.
- Niveau d'accessibilité: la présence d'un aéroport, de liaisons directes à des destinations nationales ou internationales, et l'accès au réseau des autoroutes principales permettent d'accroître considérablement le potentiel touristique.
- Facilités d'hébergement: la présence d'hôtels et de maisons d'hôtes adéquates pour répondre à la demande est essentielle pour attirer les flux de visiteurs.
- Les festivals culturels et fêtes traditionnelles: attractions saisonnières qui peuvent améliorer la visibilité de la ville historique et peuvent déclencher la croissance.
- D'importantes activités artisanales et commerciales dans les objets de valeur culturelle: ces éléments sont une partie essentielle de l'attractivité d'une ville historique.

Dans l'étude de la Banque mondiale les potentialités touristiques de l'ensemble des 31 médinas au Maroc ont été évaluées à l'aide de ces huit critères, chacun recevant un score de oui / non. Les scores ont été additionnés de sorte que chaque médina ait reçu un score total entre 0 et 8.¹⁴ En utilisant les mêmes critères et la méthodologie que la Banque mondiale, un classement préliminaire en fonction du potentiel touristique durable des 17 médinas dans l'étude pré-opérationnelle a été établie est présentée au Tableau 9 (remarquez que les scores portant sur les médinas marocaines ont été directement reprises du rapport de la Banque mondiale).

¹² Kingdom of Morocco, "Development strategies for Morocco's historic towns," World Bank Policy Note, Final Report, June 2008.

¹³ Ibid, p. 45.

¹⁴ Ceux ayant marqué le plus étaient comme suivant : Marrakech avec 9 points (un point supplémentaire a été ajouté parce que Marrakech a une double inscription sur la liste du patrimoine mondial)Essaouira avec 8 points; Fès et Meknes avec 7 points; Tétouan, Rabat, Tangier, et al-Jadida avec 6 points; et Casablanca avec 5 points.

Tableau 9 Classement Initiale des Médinas couvertes par l'étude Pré-opérationnelle selon le potentiel du tourisme durable

MEDINA	Site Patrimoine UNESCO	Biens patrimoines Importants	Bon accès par air / terre	Qualité des hôtels	À proximité des sites de la mer ou de la nature	L'artisanat et des PME culturelles	Festivals culturels	Bassins touristiques à proximité	SCORE
Essouaira (M)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	8
Meknes (M)	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	7
Tunis (T)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	8
Tetouan (M)	Oui	Oui			Oui	Oui	Oui	Oui	6
Casablanca (M)			Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		5
Historic Cairo (E)	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	7
Kairouan (T)	Oui	Oui				Oui		Oui	4
Salé (M)		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui	5
Sousse (T)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui			Oui	6
Sfax (T)		Oui		Oui				Oui	3
Sidon (L)		Oui	Oui		Oui				3
Tyre (L)	Oui	Oui			Oui				3
Tripoli (+Al Mina) (L)		Oui			Oui	Oui			3
Karak (J)		Oui			Oui			Oui	3
Baalbek (L)	Oui	Oui					Oui		3
Jerash (J)		Oui	Oui				Oui		3

M = le Maroc, T = la Tunisie, E = Egypte, L = le Liban, J = la Jordanie

Les résultats de l'évaluation du potentiel touristique durable des médinas feront partie, dans la section 4, des critères de classement pour le potentiel de réhabilitation des Médinas.

3.1.2 Coûts évités de nouveaux bâtiments et infrastructures

Tous les centres-villes historiques actuellement remplissent certaines fonctions. Selon le cas spécifique ces fonctions peuvent inclure le commerce de détail, l'administration publique, les services personnels et professionnels, l'habitation, le tourisme, etc. Ces fonctions doivent de toute façon être accommodées quelque part, soit dans le centre historique ou ailleurs dans la ville. Compte tenu de tous les coûts, il est souvent financièrement, économiquement et écologiquement plus efficace de remettre en état les centres-villes historiques que de les démolir et de les redévelopper à partir de rien, ou que de les laisser se détériorer à tel point qu'ils ne peuvent plus fonctionner.

Par exemple, Rypkema, un économiste réputé dans le domaine de la préservation historique, souligne que les bâtiments historiques incorporent une grande quantité d'«énergie incarnée».¹⁵ Cette «énergie incarnée» représente la dépense totale d'énergie lors de la création de l'immeuble et de ses matériaux constitutifs. Quand un bâtiment historique est démoli, l'énergie incarnée est en grande partie ou même totalement jetée. Cela peut avoir un impact important sur la consommation d'énergie. Rypkema cite une recherche australienne dans laquelle on a calculé que l'énergie incarnée du parc immobilier existant de l'Australie était équivalente à dix ans de consommation d'énergie (non seulement par les bâtiments, mais par tous les consommateurs d'énergie en Australie).

Le même argument s'applique également aux coûts purement financiers. Alors que les bâtiments modernes sont souvent plus fonctionnels et par conséquent ont des coûts d'exploitation annuels plus bas, quand on inclut les coûts de démolition et de reconstruction, le coût total du cycle de vie est souvent plus bas au cas d'une préservation et rénovation, qu'au cas de la construction d'un bâtiment neuf. Si un centre-ville historique est laissée à se détériorer à un point tel qu'il ne peut plus remplir ses fonctions, ces fonctions doivent être déplacés vers d'autres endroits de la ville (par exemple la périphérie), ce qui entraîne des coûts supplémentaires pour les anciens occupants du centre historique et pour le secteur public (le gouvernement de la ville et d'autres autorités responsables de l'infrastructure de la ville). Dans une évaluation globale du rendement social et financier des investissements dans la préservation des centres historiques il faut prendre en compte tous ces coûts évités.

3.1.3 Valeur de non-usage

Les gens attachent une valeur à la préservation des sites historiques, même si elles n'y vivent ou travaillent pas, ou n'ont aucune intention de les visiter. Ils apprécient la simple existence de ces sites pour des raisons diverses: ils les considèrent en tant qu'une partie de leur identité nationale ou culturelle (valeur d'existence), et / ou ils veulent préserver la possibilité de les visiter dans le futur (valeur d'option) et / ou s'ils veulent les conserver pour leurs descendants (valeur de legs). Par conséquent, ils sont prêts à payer pour la préservation de ces sites, même s'ils en tirent aucune valeur d'usage directe. Il est intéressant de souligner que la présence de préférences de non-usage n'est pas limitée à des individus out des nations affluents.. Des recherches récentes ont démontré que les citoyens du Vietnam attachent une valeur de non-usage substantielle importante à la préservation du site du patrimoine mondial de My Son, qui dépasse de loin les coûts du projet de conservation et l'estimation du chiffre d'affaires des visiteurs.¹⁶

3.1.4 Répartition de la valeur

L'analyse a également compris un examen de la répartition parmi les parties prenantes des effets d'une réhabilitation des Médinas. Dans une analyse coûts-avantages approfondie la répartition des coûts ainsi que les bénéfices du projet de réhabilitation parmi toutes les parties est étudiée. Dans ce cas-ci une approche simplifiée a été adoptée qui consiste d'une estimation des retombées principales de différentes types de projets de réhabilitation. Le résultat de cette analyse est présenté dans le Tableau 10:

¹⁵ Donovan Rypkema (2007), *Sustainability, Smart Growth and Historic Preservation*, présentation à la conférence Save Our Heritage Organization, San Diego.

¹⁶ Tran Huu Tuan et Stale Navrud, (2008), "Capturing the benefits of preserving cultural heritage", dans *Journal of Cultural Heritage*, vol. 9, p. 326-337.

Tableau 10 Répartition des bénéfices de différents types d'interventions dans les Médinas

TYPES DE INTERVENTIONS REHABILITATION	Répartition des principaux avantages					
	Augmenter la valeur patrimoniale et sensibilisation culturelle	Promotion du tourisme	Augmenter les revenus du gouvernement	Faciliter les investissements privés	Bénéfices à la population locale	Encourager une plus grande diversité sociale
(1) La réhabilitation des infrastructures de base				XXXX	XXXX	
(2) Réparation et rénovation des monuments	XXXX	XXXX	XXXX			
(3) Amélioration des espaces publics et des circuits	XXXX			XXXX		
(4) Programmes d'amélioration du logement / propriété				XXXX	XXXX	XXXX
(5) Rénovation et réutilisation des bâtiments historiques	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX		
(6) Améliorer les espaces commerciaux et les opportunités commerciales		XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
(7) Programmes locaux de développement et lutte contre la pauvreté					XXXX	XXXX
(8) Appui au artisanat traditionnel		XXXX				
(9) Équipements sociaux et du développement communautaire					XXXX	XXXX
(10) Amélioration de la gestion et de la capacité		XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	
(11) La réforme juridique et réglementaire			XXXX	XXXX		
(12) Titrage et l'amélioration du marché immobilier			XXXX	XXXX		
(13) Introduire des technologies		XXXX		XXXX	XXXX	

La conclusion principale de cette analyse simplifiée de la répartition des effets est que la réhabilitation des médinas peut produire des bénéfices pour plusieurs parties prenantes : le grand public (par la valeur générale attachée au patrimoine), les touristes, les finances publiques, le secteur privé et les habitants de la ville et de la Médina.

3.2 Questions spécifiques par rapport au Business Case pour les Médinas et à la capture de la valeur des Médinas

L'étude pré-opérationnelle a constaté que le business case des Médinas et de leur réhabilitation n'est généralement pas bien compris ou articulé au sein des pays et des Médinas en question, à quelques exceptions près. Cela tient en partie à la communication et la sensibilisation. Cependant, il y a aussi des dimensions génériques du business case des Médinas qui présentent des défis spécifiques à la réalisation du business case et à la capture de la valeur générée.

3.2.1 Rendement financier et rendement économique

Dans de nombreux projets de préservation Medina le rendement économique est susceptible d'être (nettement) plus grand que le rendement financier. Il y a deux raisons principales à cela est le cas.

- La valeur de non-usage peut être importante, et ne peut pas être convertie en recettes financières (sauf par la fiscalité générale de l'ensemble des habitants d'une ville ou d'un pays).
- Le réaménagement de centres historique produit de grands avantages externes, qui échappent à la portée de l'investisseur. Par exemple, supposons qu'un projet de conservation soulève les valeurs de propriété dans le centre historique de la ville. L'investisseur ne peut capturer que les gains de valeur des propriétés en sa possession propre. Les autres propriétaires parasitent sur l'investissement de l'investisseur.
- Ce décalage entre le rendement économique et financier demande des solutions innovantes telles que le développement collaboratif de toutes les parties prenantes les plus ou (de sorte que les effets externes soient internalisés) ou des mécanismes de financement spéciaux pour saisir les avantages et les convertir en flux financiers qui peuvent être utilisés pour financer les investissements ('tax increment financing', par exemple). Ces considérations font partie de la conception du Programme Médinas d'investissement 2030, bien que la faiblesse de la gestion des finances publiques dans la quasi-totalité des médinas limite la possibilité d'appliquer les instruments financiers qui sont utilisés dans d'autres pays pour le financement de projets de réhabilitation et de développement urbain et qui sont orientés la capture de la valeur créée par ces projets.

3.2.2 L'approche sur mesure est essentielle

L'ampleur et la nature de la valeur (potentielle) économique d'un centre-ville historique dépendent fortement des conditions locales spécifiques. Par exemple, les valeurs découlant de l'authenticité ne peuvent être exploitées que si le niveau d'authenticité est suffisamment élevé. Pas tous les centres-villes historiques peuvent (ou doivent) être développés en tant que centre touristique important. Seulement les centres-villes qui sont suffisamment distinctifs (qui contiennent des bâtiments historiques principaux et / ou des quartiers historiques intacts d'une certaine ampleur) sont appropriés à une telle fonction. La préservation des bâtiments en tant qu'alternative à la démolition et la reconstruction n'est faisable que si les bâtiments historiques peuvent être rendus suffisamment fonctionnels pour les exigences actuelles, et si elles ne sont pas vétustes jusqu'à un point où en effet la démolition et le réaménagement à partir de rien est la seule option viable.

Il est donc impossible de définir un business case général pour tous les investissements dans la préservation d'une Médina. Le contenu et le rendement (à la fois socio-économique et financier) d'un programme d'investissement dépendront des circonstances locales et des objectifs de planification urbaine. Dans certains cas, la conservation n'est pas la meilleure option de développement.

Basé sur l'expérience internationale, il est néanmoins possible de formuler une conclusion générale et des recommandations en ce qui concerne les investissements dans la préservation des centres-villes historiques (comme les Médinas).

- La conclusion générale est qu'il existe de nombreux exemples d'investissements réussis dans la préservation des quartiers historiques et des sites historiques. Le succès dans ce cas signifie que le quartier historique a été remis en état, que les bâtiments historiques ont été préservés et restaurés en bon état, et que le quartier et ses bâtiments remplissent des fonctions utiles à la société et sont une partie essentielle du tissu urbain.
- La recommandation générale est que le projet de préservation doit poursuivre un développement équilibré, harmonieux et durable du centre historique, ce qui implique une «approche intégrée». Ceux-ci sont des critères très généraux, dont l'opérationnalisation dépend, encore une fois, des circonstances locales et des objectifs politiques. Essentiellement, cela signifie que les plans de développement ne devraient pas produire des effets indésirables (congestion, pollution de l'environnement, des dommages à l'authenticité du site, le déplacement de la population locale et les

activités économiques, etc.), ou, si certains effets indésirables sont quand-même présents, que ceux-ci sont dûment pris en compte et éliminés ou atténués (par exemple en fournissant de nouveaux logis pour les habitants déplacés, des investissements adéquats dans les infrastructures complémentaires, etc.)

La recommandation ci-dessus n'exclut pas des projets de conservation qui sont fortement orientés à une fonction seulement (par exemple, le tourisme, le commerce de détail, habitation haut de gamme), à condition que ces fonctions sont les plus appropriés pour la valorisation des caractéristiques distinctives du centre historique, et que toutes les activités déplacées reçoivent une compensation adéquate.

Dimensions économiques et multi-parties prenantes de revitalisation Beyoğlu historique, Istanbul *

Beyoğlu, l'un des quartiers historiques d'Istanbul, a connu un important processus de transformation et de revitalisation au cours des deux et demi dernières décennies. A l'origine un quartier de banlieue attaché à la ville ancienne et historique de Galata, Beyoğlu s'est développé entre le 16^e et le 18^e siècle en une zone internationale et cosmopolite. C'était un endroit où les Européens et les autres migrants non-turcs se sont installés autour d'un certain nombre de postes de mission diplomatique. En outre Beyoğlu abritait un centre-ville animé de commerce et de la manufacture à cause de sa proximité avec la mer et les zones portuaires le long des côtes de la célèbre baie de la Corne d'Or. La région a connu une période particulièrement prospère durant l'apogée de l'Empire ottoman au 18^{ème} siècle.

La désintégration politique et économique de l'empire ottoman au cours du 19^{ème} siècle ont entraîné une baisse des activités de commerce, de l'industrie et des activités diplomatiques et a conduit à une détérioration des fonctions urbaines de Beyoğlu, autrefois si vivantes et diversifiées. Plus tard, pendant les années 1950, la croissance urbaine rapide résultant de l'avènement des migrants ruraux a encore aggravé les défis pour les autorités de la ville. Alors des migrants à faible revenu sont arrivés au quartier en grand nombre, ses rues étroites historiques convenaient de moins en moins aux classes moyennes inférieure et supérieure, et ses petits lots n'offraient pas assez d'espace aux activités commerciales en plein essor. Ce déclin a conduit à une chute substantielle des prix de l'immobilier, à des taux d'inoccupation élevés et finalement à l'abandon.

Les années 1980 ont toutefois vu le lancement d'une reprise de Beyoğlu. Le facteur clé a été la création en 1985 d'une association à but non lucratif pour l'embellissement et la conservation de Beyoğlu par des commerçants locaux. Cette association a convaincu le gouvernement de la ville de convertir en zone piétonne la rue principale entre la place Taksim et Tunel Plaza près de la Corne d'Or, selon un plan préparé par l'Université d'Istanbul. Cela a ouvert la voie à de nombreuses actions concertées des acteurs publics et privés: construction de parkings à étages à proximité de la zone piétonne, la réintroduction du tramway, l'organisation d'un concours pour l'embellissement des façades et la transformation des bâtiments, l'installation d'éclairage et de mobilier urbain décoratif et, en 2000, l'ouverture d'une ligne de métro entre Beyoğlu et le nouveau quartier d'affaires situé au nord.

Les résultats des efforts de revitalisation ont été spectaculaires. Ils sont visibles dans l'augmentation substantielle du nombre de magasins, restaurants, bars, galeries d'art et espaces culturels. Le nombre de visiteurs et les valeurs immobilières se sont multipliées. Le quartier est devenu une plaque tournante pour les intellectuels, les artistes et les jeunes professionnels urbains, et les taux d'occupation ont augmenté de façon spectaculaire à partir de leurs faibles niveaux d'avant 1980.

La gentrification, une augmentation des activités commerciales et touristiques, et une hausse des valeurs foncières ne constituent pas une réussite dans tous les projets de préservation du centre historique, mais ils le sont dans le cas de Beyoğlu, qui est particulièrement bien placée pour remplir ces fonctions et les a remplies dans le passé. Le cas de Beyoğlu confirme plusieurs facteurs de réussite présentés antérieurement dans cette section :

- un plan de développement durable adaptés aux particularités du site (paysage urbain historique ayant des vues spectaculaires sur le front de mer et une fonction traditionnelle de rue principale)
- des actions concertées publics et privés des parties prenantes principales (de sorte que les

prestations de réadaptation soient internalisés)

- investissements publics dans les infrastructures publiques suivis par des investissements complémentaires du secteur privé dans la transformation et la rénovation de bâtiments historiques.

* Vedia Dokmeci, Ufuk Altunbas et Burcin Yazgi (2007) «La revitalisation de la rue principale d'un quartier distingué Vieux à Istanbul», en *Europe Vol études de planification. "Effets de la revitalisation de centre ville historique d'Istanbul" 15, n° 1, et Evren Ozus et Vedia Dokmeci (2005), dans Revue internationale immobiliers Immobilier vol. 8 No. 1: pp 144 à 159*

3.3 Nécessité de capturer les plus-values économiques

Dans la section précédente, la plus-value économique de réhabilitations de Médinas a été décrite de façon qualitative. Une question cruciale dans l'évaluation économique des interventions est l'évolution probable sans les interventions. Dans le cas des Médinas, nous avons observé (voir Rapport d'étude pré-opérationnelle final - Volume II) qu'au cours des dernières décennies, la détérioration de la plupart des médinas a eu lieu plutôt de manière continue. Les institutions de gouvernance et la dynamique socio-économique n'ont pas pu inverser cette tendance.

Bien que n'étant pas nécessairement identiques pour tous les pays concernés, les priorités actuelles et les développements dans la plupart des pays et des villes concernées ne semblent pas capables de réellement changer les tendances affectant les médinas. En conséquence, la détérioration continuée des Médinas rendrait la génération des revenus économiques décrits dans la section précédente plus difficile à réaliser. Dans le cas d'une intervention par la création d'un programme d'investissement Medina, on eut s'attendre par contre à une augmentation de la probabilité d'une réversion des tendances dans les Médinas. L'évaluation qualitative de l'ampleur des revenus potentiels économiques d'un tel réversion semble justifier un investissement substantiel.

L'évaluation réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle a été basée sur l'identification des causalités, les avantages potentiels et les développements économiques évolution prévisible des médinas avec et sans aucune intervention. Une telle analyse peut bénéficier d'une évaluation économique plus profonde, mais la quantification significative des effets économiques de la préservation du patrimoine et de la situation des médinas, en particulier, est difficile. Recommandations pour la démarche à suivre lors de la formulation et de l'évaluation des projets au sein du Programme Médinas d'investissement 2030 sont donc faites.

3.3.1 Approches mesurer la valeur économique de la réhabilitation et la conservation

Bien qu'il soit généralement admis que la préservation des centres-villes historiques crée une valeur économique, mesurer cette valeur est difficile. Études d'évaluation économique ont été réalisées pour de nombreux projets de préservation historique.³⁷ En fonction de la méthodologie, deux groupes d'études peuvent être distingués, à savoir: 1. études d'impact économique, et 2. études coûts-avantages.

Études d'impact économique

Des études d'impact économique mesurent les activités économiques générées par la réalisation du projet de préservation au cours de sa phase de construction. Elles mesurent l'impact des dépenses liées à la réalisation du projet sur l'économie régionale (dans la plupart des cas, principalement dans le secteur de la construction et les fournisseurs du secteur de la construction) en termes d'emploi et de valeur ajoutée.

La méthode de l'étude d'impact économique a un certain nombre d'insuffisances graves qui en font un instrument imparfait pour l'évaluation des projets de conservation. Tout d'abord, elle a une portée très limitée. Elle se concentre sur les coûts du projet, et non sur sa valeur. Deuxièmement, dans la plupart des cas, aucune analyse contrefactuelle est faite de l'impact économique d'un investissement d'une ampleur similaire (en termes de dépenses) dans un projet de développement n'est pas lié à la préservation historique. Probablement, cet impact aurait été à peu près identique.

Une étude d'impact économique bien faite est très utile, cependant, pour l'identification et la quantification des liens économiques entre le centre historique de la ville et le reste de la ville ou de la région. Il permet de

³⁷ Voir Mason (2005), op. cit. et Donovan Rypkema, Caroline Cheong et Randall Mason (2011), *Measuring Economic Impacts of Historic Preservation, A Report to the Advisory Council on Historic Preservation*.

démontrer comment l'impact économique de la Médina est répartie dans toute la région voisine à travers les relations d'entrée-sortie.

Études coûts-avantages

L'objectif d'une analyse coûts-avantages sociaux (ACAS) est l'identification et l'évaluation monétaire de l'ensemble des impacts d'un projet de préservation historique. Une ACAS examine les coûts ainsi que les avantages (valeurs) d'un projet. En théorie, il s'agit d'un instrument très approprié pour l'évaluation socio-économique d'un investissement dans la préservation d'un centre-ville historique. Dans la pratique, la réalisation d'une ACAS est entravée par des problèmes de données. De nombreux avantages ne sont pas directement exprimés en termes monétaires (par exemple les avantages sociaux et culturels). Certains ne sont même pas directement observables (par exemple des valeurs de non-usage). En conséquence, les avantages doivent être déduits indirectement à partir des données observables à l'aide de méthodes spéciales, qui sont reprises de la théorie et la pratique de l'évaluation économique des effets sur l'environnement (émissions, la perte de biodiversité, etc.) Des exemples de telles méthodes sont les suivantes: prix virtuels, régressions hédoniques et évaluation contingente. La conséquence est que les analyses coûts-avantages sont difficiles à réaliser, et peuvent néanmoins produire des résultats ayant une marge d'incertitude élevé. Il ya aussi un risque que les exécutants d'une analyse coûts-avantages se concentreront uniquement sur les coûts et les avantages qui peuvent être quantifiés et évalués, et auront une tendance à ignorer les coûts et les avantages qui sont difficiles à analyser, même si celles-ci sont très pertinentes. Ainsi, alors que l'ACAS est en principe complète (contrairement à une étude d'impact économique), il peut en pratique se révéler à avoir une portée restreinte et asymétrique vers les effets pour lesquels des données suffisantes pour une analyse quantitative sont disponibles.

En particulier l'estimation des valeurs de non-usage (souvent l'avantage le plus important) se heurte à des difficultés méthodologiques. Pour les valeurs de non-usage uniquement des méthodes d'évaluation contingente sont disponibles. Ils consistent essentiellement d'enquêtes dans lesquelles les répondants gens sont interrogés sur leur volonté de payer pour un certain bien (dans ce cas-ci la préservation d'un site historique). Les questions doivent être soigneusement encadrées et les enquêtes effectuées avec soin afin d'éviter des fausses déclarations délibérées par les répondants. Même si les résultats de l'enquête sont fiables, il y a encore le problème de l'extrapolation des résultats de l'enquête à toute la population des non-utilisateurs du site.

3.3.2 Approche recommandée pour l'évaluation économique lors de la formulation et l'évaluation du projet

En vue de la formulation et l'évaluation des projets au cours de la mise en œuvre du Programme d'investissement Medina 2030, les recommandations suivantes portant sur l'évaluation économique sont donnés.

- Les évaluations doivent être menées au niveau du projet ou le niveau de la Médina (programme de projets au sein d'une seule Médina). Une évaluation couvrant plusieurs ou toutes les médinas n'est pas significatif compte tenu de la grande diversité des médinas.
- La portée et le niveau de détail (et donc le coût) de l'évaluation doivent être adaptés à l'importance de l'investissement qui est envisagée. Pour de très grands investissements une analyse coûts-avantages sociaux peut être effectuée (mais alors suffisamment budgétisée afin de permettre une approche et des résultats de haute qualité). Pour la plupart des projets une approche éclectique est proposé. Cette approche peut inclure les critères suivants:
 - la durabilité des objectifs de développement;
 - business case financier réaliste (comprenant les coûts et les revenus monétaires), lequel qui peut même montrer un rendement insuffisant pourvu que le financement de l'écart de viabilité soit réglée);
 - soutien par les parties prenantes.

Les critères exacts doivent être définis au niveau du projet, en tenant compte des objectifs spécifiques du projet (qui seront différents pour chaque Médina).

3.4 Potentiel de valeur ajoutée d'un programme d'investissement Médinas

L'étude pré-opérationnelle conclut qu'il existe un besoin pour un programme d'investissement dans les Médinas qui met l'accent sur la préservation et la réutilisation des Médinas plutôt que sur la construction nouvelle. De nombreux centres historiques des villes et Médinas contiennent des caractéristiques uniques qui ne se trouvent pas ailleurs dans la ville (ni d'ailleurs dans le reste du pays dans de nombreux cas). Ces caractéristiques uniques ont sans aucun doute une valeur économique, explicitée le plus souvent sous la forme de tourisme, bien que la valeur économique est souvent difficile à mesurer et difficile à convertir en flux de revenus financiers qui peuvent être utilisés pour financer des investissements. En démolissant la Médina, ou en le laissant tomber en ruine, ces caractéristiques uniques sont perdus. Les fonctions (potentiellement) réalisées par la Médina, et qui sont basées sur les caractéristiques uniques de la Médina, sont perdus avec elle. En fonction de la Médina spécifique, ces fonctions comprennent : tourisme culturel, le commerce de détail, les industries créatives et des services, un habitat authentique, etc. En perdant sa Médina, la ville perd une partie unique de son tissu social, culturel et économique.

Les caractéristiques économiques complexes de la préservation du patrimoine en général, et la situation spécifique des Médinas, en particulier, où même les données de base sont dans la plupart des cas indisponibles, rend la quantification de la plus-value du Programme d'Investissements aux Médinas 2030 difficile, et dans certains cas même dénuée de sens. D'un point de vue qualitatif sur les causalités et la valeur économique générale, l'étude pré-opérationnelle conclut que un programme d'investissement dans la réhabilitation et la préservation des Médinas peut être justifié. Cette conclusion est renforcée par l'observation qu'une continuation de l'état actuel produira une détérioration progressive des Médinas. Une justification existe donc pour un programme d'investissement qui peut intervenir avec souplesse afin de permettre, les avantages économiques de la Médina de réhabilitation à réaliser en catalysant un «retournement de tendance».

Il n'existe pas de recette toute faite pour la préservation et à la revitalisation d'un Médine. La valorisation optimale de Medina dépend fortement des conditions locales et des objectifs politiques. Des Médinas ayant des bâtiments et quartiers très authentiques sont éligibles pour le développement du tourisme culturel. Autres sont mieux adaptés pour le commerce de détail, l'artisanat ou les industries créatives. Certains ont déjà perdu trop de leur caractère distinctif de sorte que la conservation ne soit plus une option viable. Le Programme d'Investissements aux Médinas 2030 doit donc être très flexible par rapport aux types de projets entamés, ainsi que par rapport aux parties concernées.

4 Programme d'investissement proposé pour l'initiative Médina 2030

Rationnelle et une valeur ajoutée dans l'investissement dans la réhabilitation des Médinas. La réhabilitation et la préservation de ces quartiers historiques représente une valeur ajoutée unique pour les villes et pays concernés, ainsi que pour les intérêts de préservation européens et internationaux plus étendus. L'étude montre que Médinas sont par nature des zones assez complexes de l'environnement urbain, avec l'implication de multiples parties prenantes, de secteurs multiples et de relations politiques, administratives et socio-économiques complexes, en relation directes avec le développement des localités concernées. L'étude a également montré que, même s'il existe des points communs aux Médina Médinas et à leur réhabilitation et conservation, il existe par ailleurs des différences significatives entre leurs contextes nationaux et intrinsèques respectifs. Cela souligne qu'un programme visant à soutenir la réhabilitation d'une Médina doit intégrer flexibilité et réactivité aux différences nationales et locales, tout en favorisant et en renforçant les pratiques durables de réhabilitation et de conservation.

Dans ce contexte, un programme d'investissement proposé pour la l'initiative Médina 2030 a été développé. Ce programme d'investissement proposé examine avec soin les réalités des Médina Médinas concernées et leurs contextes nationaux, ainsi que les intérêts des investisseurs européens, nationaux et locaux, qui ont pour objectif leur réinsertion durable et leur préservation. Le programme d'investissement proposé est présenté en quatre parties:

En tenant compte des conclusions de l'étude, une approche stratégique et des principes directeurs pour le programme d'investissement proposé sont décrits. Cela traduit de quelle manière une intervention durable peut être élaborée dans le contexte de diversité des relatif des Médinas et contextes nationaux sous-jacents.

- Les composantes d'investissement proposées par le programme d'investissement sont ensuite détaillées. Celles-ci comprennent à la fois des instruments pour permettre des mesures rapides et relativement discrètes à entreprendre, tout en tenant compte de la gestion plus systémique et du financement des Médinas sur le long terme.
- Une considération importante pour les sponsors de l'initiative Médinas 2030 tient à la meilleure façon de mettre en place une capacité d'intervention efficace et durable pour continuer de faire avancer le soutien de Médina réhabilitation de Médinas et de l'articulation des futures opérations de financement en Méditerranée méridionale et orientale. Un Fonds Medina 2030 est décrit comme la stratégie recommandée pour la création d'un mécanisme de soutien durable et pour la mise en œuvre du Programme d'investissement dans la région dans le futur.

4.1 Approche stratégique et les principes directeurs

L'approche stratégique suivie pour le programme d'investissement doit prendre en considération la situation spécifique des pays et des Médina Médinas concernés, mais aussi s'inspirer de l'expérience des partenaires européens dans l'élaboration de projets d'investissement appropriés pour la réhabilitation et le développement. Les Médinas sont des domaines urbains complexes et des interventions pour soutenir leur réinsertion durable et leur préservation nécessitent en conséquence subtilité et sensibilité. Il existe aussi un risque que les investissements dans la réhabilitation de Médinas ne restent que «ponctuels», et un soin particulier est nécessaire pour le programme d'investissement afin de pérenniser la gestion à long terme des Médina Médinas de manière durable. Enfin, l'étude montre de façon concluante que des investissements supplémentaires dans l'assistance technique sont nécessaires pour mieux définir les besoins d'investissement des projets de réhabilitation et mieux organiser la gestion durable des Médinas. Cet investissement additionnel à la fois dans les projets et dans le soutien continu des Médinas semble apporter une valeur ajoutée et être justifié.

4.1.1 Approche stratégique

Compte tenu du cadre institutionnel actuel, relativement limité, le programme doit se focaliser sur la nécessité de réhabiliter les Médinas à la fois dans un scénario de l'amélioration des cadres institutionnels et

dans un scénario alternatif où ce cadre institutionnel resterait limité. En d'autres termes, le programme devrait être en mesure de concentrer ses interventions à la fois sur les autorités en charge de son exécution, et sur les Médinas dans lesquelles aucune autorité d'exécution ne peut être clairement identifiée.

Dans ce contexte, l'approche stratégique majeure du programme d'investissement comprend deux dimensions interdépendantes:

- les activités d'investissement soutenant la mise en place d'un développement durable, principalement dans les cadres institutionnels publics pour la gestion et la poursuite des investissements Médina de réhabilitation et de conservation dans la Médina (obtenir un cadre souhaité).
- Deuxièmement, pour répondre à des délais potentiels dans la mise en place de cadres institutionnels publics, grâce à des investissements pour de soutien d'un large éventail d'initiatives locales potentielles pour réhabiliter et préserver les Médinas (acte dans un cadre réel).

4.1.2 Principes directeurs

En prenant en compte les résultats de l'étude et les réalités des pays et de leurs Médinas, le programme d'investissement est guidé par six principes, listés ci-dessous:

1. Communication, sensibilisation et partage des connaissances
2. Solutions « sur mesure » et flexibilité
3. Promouvoir les solutions *Bottom-Up* et récompenser la Réactivité
4. Mixer les sources de financement
5. Grouper les projets
6. Utilisation de l'influence de l'impact créé et d'exemplarité des résultats

Principe directeur 1. Communication, sensibilisation et partage des connaissances

L'étude a révélé qu'il existe en général un manque de prise de conscience de l'importance Médinade réhabilitation et de conservation d'une Médina, et en particulier une connaissance limitée de la valeur ajoutée et de la rentabilité des investissements dans les Médinas. Ceci s'illustre dans la faible priorité donnée aux Médinas à l'échelon national et une focalisation locale stratégique limitée sur la réhabilitation de Médinas. Deux questions sont pertinentes:

- a) Médinas, notamment sur la base de l'expérience européenne en terme de préservation de l'héritage culturel et de réhabilitation des villes historiques.
- b) b. Le besoin de partager connaissances et expérience dans la manière pratique de réaliser la rentabilisation des Médinas, à la fois entre l'Europe et ses partenaires du Sud et de l'Est méditerranéens ainsi qu'au sein de la région elle-même.

Principe directeur 2. Solutions sur mesure et flexibilité

Il ne semble pas qu'il y ait un « modèle unique » de réhabilitation Médinas. Les conditions varient dans les pays et les MédinaMédinas elles-mêmes. Certains pays (comme le Maroc) ont un nombre important de Médinas et semblent prêts à mettre en action un programme national d'investissement. Dans d'autres pays, il y a moins de Médinas et donc moins de pertinence (et d'appétit local) pour qu'un programme national soit organisé. De même, certaines Médinas ont déjà développé des plans de réhabilitation et des projets d'investissements, tandis que d'autres sont très faiblement organisés ou pas du tout préparés. Il existe aussi des différences juridiques, institutionnelles et administratives fondamentales entre les pays, comme entre ceux où les collectivités locales sont habilitées à emprunter et ceux où cela est exclus.

Le programme d'investissement doit donc être en mesure de répondre avec souplesse à ces circonstances et fournir à la fois l'investissement et l'assistance technique en fonction de ce qui est nécessaire.

Principe directeur 3. Promouvoir les solutions Bottom-Up et récompenser la Réactivité

Bien qu'il n'y ait un rôle important pour des investissements extérieurs « top-down » et un soutien à la réhabilitation des Médinas, il est clair que les solutions et les acteurs locaux sont au cœur des efforts de réhabilitation durable et de préservation. Il est également clair que dans certains cas les Médinas locales s'engageant déjà activement dans et sont préoccupés par leur réhabilitation, tandis que dans d'autres presque rien n'est fait au niveau local.

En tant que tel, le programme d'investissement devrait encourager et promouvoir des solutions de réhabilitation « bottom-up » façonnées par les acteurs locaux et nationaux eux-mêmes, et récompenser la réactivité nationale et locale démontrée dans la réhabilitation des Médinas. Cela implique d'investir dans les pays et les Médinas qui démontrent l'intérêt et la motivation à s'engager activement dans leur réhabilitation et leur préservation.

Principe directeur 4. Mixer les sources de financement

L'étude a révélé que la réhabilitation implique en grande partie des projets permettant de réaliser la valeur économique, qui sera largement capturée par la Société à terme, mais qui ont de faibles caractéristiques de rendement au terme immédiat. La plupart des interventions et projets de réhabilitation sont d'un caractère d'Intérêt Général, avec peu de retombées commerciales directes.

Simultanément, les ressources publiques nationales et locales sont limitées pour permettre ces investissements, en raison de la faiblesse des recettes publiques des systèmes sous-jacents, la concurrence avec d'autres priorités budgétaires, et les limites en termes d'endettement public. Cette situation de création d'impact économique et de développement potentiel par l'investissement, combiné avec des ressources publiques limitées, précises le point où l'Europe a fait des progrès considérables en termes de combinaison des instruments de financement.

Mixer les sources a pour but d'ajouter des subventions à un projet pour permettre d'accroître son taux de levier (tels que des prêts ou le capital- risque) et entreprendre ce projet sur une base plus durable. Les sources supplémentaires peuvent inclure: des subventions gouvernementales, des apports d'organismes donateurs, les programmes institutionnels européennes et internationaux d'aide au développement, les investisseurs privés, des financements commercial et des injections en capital-risque et autres fonds propres. Deux niveaux de mixage sont appropriés pour le programme d'investissement:

- a) Combiner assistance technique et investissements en capital dans des projets donnés ;
- b) Au niveau individuel (projet), mixer des subventions à et des sources supplémentaires (exemple : dette)

Principe directeur 5. Le regroupement des projets

Les projets individuels, discrets impliqués dans la réhabilitation des Médinas sont principalement des investissements de faible valeur. À quelques exceptions près, chacun de ces projets autonomes est trop faible pour compenser les coûts de transaction ou en termes de viabilité (voire les deux à la fois). Cependant, il existe un potentiel considérable de par le groupement d'un certain nombre de petits projets ensemble pour atteindre un effet d'échelle suffisant. Un tel investissement combiné en de multiples projets peut être facilité par l'implication d'organismes intermédiaires, tels que les gouvernements nationaux ou locaux, ou encore des organismes de crédit commerciaux locaux. Les activités existantes de prêts globaux (banques intermédiaires privés) et prêts-cadres (intermédiaires Souverains) sont à cet égard pertinents. Il existe trois dimensions pertinentes justifiant le cumul projet:

- a) Le regroupement de plusieurs petits projets dans un package couvert par un prêt-cadre ou une opération de prêt globale ;
- b) Le groupement de projets de réhabilitation de Médinas au sein de programmes sectoriels élargis ou à l'échelle d'une ville donnée ;

- c) Générer l'intégration par regroupement de même nature (infrastructure de type sociale vs. commerciale) dans des packages spécifiques (par thème)

Principe directeur 6. Utilisation de l'influence de l'impact créé et d'exemplarité des résultats

L'on compte de nombreux acteurs et sponsors impliqués dans le patrimoine culturel et la réhabilitation urbaine, y compris les Gouvernements, les organismes donateurs, les organismes publics, les agences de développement, les investisseurs financiers, différents experts, des entreprises privées et, plus largement la Société Civile. De nombreuses initiatives pour la réhabilitation des Médinas eu été lancées, par interventions directes de promoteurs spécifiques et, dans certains cas, assurant une coordination entre promoteurs multiples. Globalement, l'impact soutenu réalisé par les commanditaires et les acteurs concernés peut être améliorée par une meilleure coordination des initiatives individuelles.

Médinas peut être considérablement renforcée au moyen d'exemples servant d'inspiration sur la manière dont celle-ci est efficacement réalisée et gérée durablement dans la pratique. Alors que les pays européens ont de conséquents exemples et cas concrets à partager, il est vital que des cas et approches robustes similaires soient démontrés dans la région elle-même. Ces effets d'exemplarité locaux peuvent accroître effectivement la sensibilisation générale, en illustrent concrètement la valeur ajoutée des Médinas et de quelle manière la rentabilité peut être réalisée, et de fournir des exemples d'approches techniques et financières déjà testées. Il existe un potentiel considérable pour construire un nouvel élan pour la réhabilitation des Médinas dans la région par simple effet d'exemplarité.

4.1.3 Portée et champ d'application du programme

Il existe deux considérations étroitement liées à la portée et la couverture du programme d'investissement Médinas 2030, à savoir la définition de la «Médina» à inclure dans le programme, le pays et l'étendue régionale.

En ce qui concerne la définition des Médinas, comme souligné dans la section 2.1 ci-dessus, il est possible d'en définir trois types, sur la base des 17 Médinas couverts dans l'étude pré-opérationnelle:

1. «Médinas classiques»
2. «Centres-villes historiques »
3. «Noyau de petites villes archéologiques »

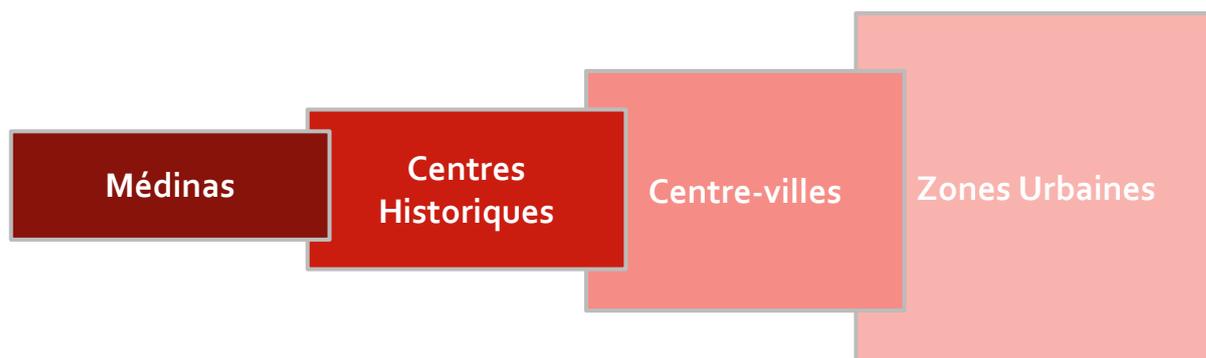
Ceux-ci sont très différents les uns des autres dans leur nature et leur valeur patrimoniale. Par exemple, la Médina classique contient le plus grand nombre de monuments historiques et bâtiments de valeur architecturale, est clairement physiquement définie, et son tissu urbain tend à représenter un ensemble médiéval unifié. Un centre-ville historique peut aussi contenir un nombre important de bâtiments historiques ou au moins des vestiges d'un tissu urbain traditionnel, mais ils sont moins distincts et comprennent généralement l'ajout d'un nombre conséquent de structures modernes. Le noyau de petites villes archéologiques peut quant à lui conserver une partie à caractère historique traditionnelle (au moins datant au début du 20^e siècle), mais sa valeur patrimoniale reste limitée et est très concentré en termes géographique.

En termes de champ d'application, de l'étude pré-opérationnelle a porté sur une sélection de 17 Médinas et centres historiques de villes réparties dans cinq pays de la région. Comme il est indiqué dans la section 2.1 ci-dessus, ceci ne couvre qu'une partie des Médinas présentes dans la région, et il existe de nombreux autres Médinas dans ces cinq pays (notamment au Maroc), comme dans d'autres pays voisins non compris dans l'étude.

Définition d'un cadre optimal pour le programme d'investissement nécessite un équilibre entre les points communs physiques et fonctionnels des zones concernées, le degré de spécialisation des interventions nécessaires, et l'échelle requise pour justifier l'investissement. Un équilibre est également nécessaire entre la concentration sur les centres urbains les plus vastes dans lesquelles se trouvent les Médinas, ainsi que les exigences spécifiques des Médinas et les interventions associées. La question est de s'assurer que l'accent est mis sur une Médina donnée n'est pas confondu avec les problématiques urbaines plus étendues. Après tout, les investissements réalisés à ce jour depuis 2008 dans l'initiative Médinas 2030 ont créé une identité de

marque autour du terme «Medinas» en tant que contexte de mobilisation pour la réhabilitation et la préservation des Médinas et centres-villes historiques similaires dans la région.

Figure 4 Les medinas et les niveaux urbaines



En ce qui concerne la portée et la couverture du programme d'investissement, il est recommandé de :

- maintenir la marque «Médinas» pour profiter de l'élan déjà créé par « Médinas 2030 »
- assurer un programme contextualisée dans le cadre général des initiatives urbaines, mais dont la spécialisation de base, de concentration et distinction sont préservés
- étendre le programme progressivement en termes de Médinas concernées en se concentrant d'abord sur les dix Médinas classiques situées au Maroc, en Tunisie et en Egypte, puis sur d'autres Médinas au sein de ces mêmes pays (notamment au Maroc)
- étendre le programme progressivement en termes de pays, en accordant la priorité au Maroc, puis la Tunisie, puis l'Egypte, et enfin le Liban et la Jordanie. D'autres pays ayant d'importantes Médinas classiques - comme la Libye, l'Algérie et la Palestine - devraient être soumis à de légers efforts exploratoires afin d'évaluer l'intérêt (demande) et la valeur ajoutée de l'addition de leurs Médinas au sein du programme.
- intégrer une souplesse considérable et une évaluation périodique dans le Programme Médinas. Ceci est inévitable étant donné que tous les projets d'investissement possibles seront axés sur la demande, et il n'est pas possible de prédire l'identification des projets et leurs résultats
- suivant le point précédent, le calendrier du programme doit inclure des «points de décision» dans lesquelles les chemins critiques de l'expansion du programme, en termes de portefeuille, Médinas et pays bénéficiaires sont soigneusement évalués.

Cette approche pays par pays, incrémentielle et auto-réglable est développée dans la section « Feuille de route pour le programme d'investissement » dans son ensemble et énoncée dans les lignes directrices stratégiques pour chaque pays. En bref, il est proposé de se concentrer initialement sur le Maroc et la Tunisie, ainsi que l'Egypte, et par la suite, la Jordanie et le Liban puis d'autres pays qui auront fait preuve d'initiative en ce qui concerne la réhabilitation de Médinas.

4.1.4 Potentiel de réhabilitation des Médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle

Un exercice préliminaire a été réalisé pour évaluer les 17 Médinas inclus dans l'étude pré-opérationnelle, en fonction de leur potentiel de réhabilitation dans le cadre du projet de Programme d'Investissement Médinas 2030. Cette évaluation donne des indications déterminant la priorité entre Médinas et également entre pays. Cette évaluation alimente la Feuille de route (chapitre 5), et établit également un canevas pour des évaluations plus précises, à effectuer lors des étapes ultérieures du programme d'investissement.

Les critères d'évaluation ont été développés par l'équipe de consultants sur la base des considérations stratégiques de réhabilitation et illustrés par les missions dans chaque Médina complété par une analyse documentaire. (Pour plus de détails sur chaque Médina, voir les rapports individuels par pays dans le volume 2.) Sept critères sont établis pour évaluer les diverses Médinas :

(1) valeur du patrimoine monumental

La valeur patrimoniale intrinsèque est reflétée dans le total des éléments monumentaux historiques (édifices religieux et établissements, structures défensives, caravansérails / oukalas,

souks / bazars, encours des bâtiments domestiques, etc.), les éléments à caractère exceptionnel sur le plan architectural et ceux représentant des événements et périodes historiques importants.

(2) Valeur du patrimoine du tissu urbain et de l'environnement construit

La mesure dans laquelle la Médina et ses composantes conservent un caractère unifié de Médina médiévale en termes de rues et modèles d'espace public, de répartition du parc de bâtiments, et en termes de rues et de leur valeur patrimoniale.

(3) Existence de stratégies publiques de réhabilitation claires

La mesure dans laquelle les autorités locales / nationales ont déjà élaboré et adopté des stratégies de réhabilitation intégrées, des plans et programmes d'investissement dans la (les) Médina(s).

(4) L'existence de biens publics à fort potentiel de développement

L'existence de terrains et / ou des structures appartenant aux autorités publiques (principalement les municipalités) avec un potentiel de développement qui pourrait ajouter une valeur significative à la Médina, que ce soit pour un usage public ou investissement rentable.

(5) Degré de génération de revenus associés aux efforts de réhabilitation¹⁸

permettre la bancabilité, au moins en partie, de l'opération de réhabilitation intégrée. (Dans une large mesure ce critère est lié au potentiel touristique de la dite Médina).

(6) Le potentiel touristique

Le potentiel d'une Medina à attirer et accueillir les touristes locaux et internationaux, fondée sur l'évaluation menée du potentiel touristique (voir la section xxx).

(7) Un soutien efficace de partenaires publics et maître d'ouvrage clair

La mesure dans laquelle la réhabilitation de la Medina bénéficie d'un soutien conséquent des autorités locales / nationales et pour lesquels des projets de réhabilitation ont un promoteur ou maître d'ouvrage clairement identifiable, en particulier pour la réhabilitation intégrée de Médinas.

Des valeurs quantitatives ont été attribuées à chaque Médina pour chaque critère, ce qui permet une sommation et un classement général des Médinas en termes de potentiel de réhabilitation et de priorité. La méthode de notation et les critères sont illustrés dans le tableau 11.

Tableau 11 Système de scoring de l'évaluation du potentiel de réhabilitation

CRITÈRES DE POTENTIEL DE RÉHABILITATION	Score				
	0	1	2	3	4
1 Valeur du patrimoine monumental	Pas de monuments importants	Monuments limitée aux fortifications	Fortifications et grande mosquée	Fortifications, mosquées importants, et représentation historique riche	Inscrite UNESCO site patrimoine mondiale

¹⁸ Un autre critère possible pourrait être l'importance des avantages économiques des investissements (tel que mesuré par les bénéfices pour la population locale, aux entreprises et aux valeurs des propriétés). Cependant, un tel critère nécessite une grande quantité d'informations sur les valeurs économiques, les coûts et les rendements pour chaque médina qui n'a pas été possible de recueillir dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Il convient de constater que des avantages économiques pourraient être inclus dans de futures itérations des évaluations médina, en particulier les calculs de retombées économiques des investissements dans les espaces publics et les circuits touristiques.

2 Valeur du patrimoine tissu urbain & patrimoine streetscape	Aucun tissu médiéval ou patrimoine des streetscapes	Tissu médiéval limité mais peu de patrimoine des streetscapes	Tissu médiéval limité et quelques streetscapes patrimoine	Tissu médiéval presque universel et patrimoine des streetscapes importante	Unité de la medina entier en termes de tissu urbaine et patrimoine des streetscapes
3 Des stratégies et des plans de réhabilitation claires	Aucune strategie, aucune projets d'investissement, aucun action plans, aucun budget, et pas de priorités	Liste de projets d'investissement mais aucun budget clair et aucun strategie	Liste de projets d'investissement et une strategie unifiante, main aucun budget claire	Une strategie claire avec composants d'investissement et budget	Une strategie claire et integrés avec plans d'investissement, priorités et budget
4 Les biens publics à fort potentiel	Aucun terrains ou batiments avec potentiel de développement	Nombre limite de batiments avec potentiel pour réutilisation	Quelques batiments et espaces publics avec potentiel pour réutilisation	Batiments avec potentiel pour réutilisation et quelques terrains vides	Batiments avec potentiel pour réutilisation et un grand nombre de terrains vides
5 Degré de rendement financier	Toutes investissements potentielles "fonds perdus"	Toutes investissements potentielles "fonds perdus" mais possibilités d' investissements privées	Quelques investissements publics génèrent recouvrement partiel des coûts	Retour sur les investissements publics considérables et d'importants potentiels du secteur privé	Recouvrement total de coûts des investissements publics et d'importants potentiels du secteur privé
6 Potentiel de touristique	Score 0-1 de l'évaluation du potentiel touristique (Tableau 9)	Score 2-3 de l'évaluation du potentiel touristique (Tableau 9)	Score 4-5 de l'évaluation du potentiel touristique (Tableau 9)	Score 6-7 de l'évaluation du potentiel touristique (Tableau 9)	Score 8-9 de l'évaluation du potentiel touristique (Tableau 9)
7 Partenaires / promoteurs claire pour la réhabilitation	Aucun partenaires ou promoteurs claires à toutes niveaux	Autorités locaux pret à faire partenariats	Autorités locaux et nationaux prêts à faire partenariats	Autorités locaux et nationaux prêts et s'entendre sur une stratégie intégrée	Touts autorités prêts et s'entendre sur une stratégie intégrée et les budgets

Les résultats de l'exercice de class Médinas qui place Essouaira au premier rang en terme de potentiel de réhabilitation, selon les sept six critères de sélection. En outre, sur les cinq premières, un total de quatre se situent au Maroc. Sur les dix premières, les cinq Médinas marocaines sont équivalentes aux quatre Médinas tunisiennes, et enfin le centre historique du Caire. Ni le Liban ni la Jordanie n'ont de Médinas (ou plus précisément de centre-villes historiques ou de villes archéologiques) dans le top dix. Ces résultats conditionnent le focus donné au Programme d'investissements Médina 2030 tel qu'énoncés dans la Feuille de route. Enfin, il convient de noter que sur les 17 Médinas, les dix premières sont toutes classées en tant que «Médinas classiques.»

Tableau 12 Premier round de Priorisation des Médinas par potentiel de réhabilitation

MEDINA	1 Valeur patrimoine monumental	2 Valeur de patrimoine urbain	3 Stratégie existante et plans	4 Opportunité pour les biens publics	5 Potentiel pour rendement financier	6 Potentiel de tourisme	7 Partenariats avec le secteur public	Total
Essouaira (M)	4	3	3	4	4	4	3	25
Meknes (M)	4	4	3	2	3	3	3	22
Tunis (T)	4	4	2	3	3	4	2	22
Tetouan (M)	4	4	3	4	3	3	3	24
Casablanca (M)	1	3	2	3	3	2	2	16

MEDINA	1 Valeur patrimoine monumental	2 Valeur de patrimoine urbain	3 Stratégie existante et plans	4 Opportunité pour les biens publics	5 Potentiel pour rendement financier	6 Potentiel de tourisme	7 Partenariats avec le secteur public	Total
Le Caire historique (E)	4	3	1	1	2	3	2	16
Kairouan (T)	4	4	2	2	2	2	2	18
Salé (M)	3	4	1	4	3	2	2	19
Sousse (T)	4	4	1	2	3	3	2	19
Sfax (T)	2	2	1	2	1	1	1	10
Sidon (L)	2	2	1	2	2	1	2	12
Tyre (L)	2	2	1	2	2	1	2	12
Tripoli (+Al Mina) (L)	3	2	1	2	2	1	2	13
Karak (J)	2	1	1	1	1	1	2	9
Baalbek (L)	1	1	0	1	1	1	1	6
Jerash (J)	1	0	0	1	0	1	1	4

M = Maroc, T = Tunisie, E = Egypte, L = Liban, J = Jordanie

Cette approche par classement afin d'évaluer le potentiel de réhabilitation des Médinas suppose que les décisions d'investissement soient extérieurement formulées. L'étude pré-opérationnelle a établi que la participation centrale des acteurs nationaux et locaux est essentielle pour des opérations de réhabilitation et des investissements efficaces. En tant que tel, le Programme Médinas 2030 doit être en grande partie axée sur la demande des parties prenantes aux Médinas et les pays eux-mêmes agissant comme les principaux indicateurs de projets d'investissements, avec une assistance pour leur élaboration. Le Programme d'investissement peut les supporter (par exemple par l'assistance technique à la préparation puis à la mobilisation des financements), mais les différents acteurs sont censés être les principaux moteurs des projets de réhabilitation. Ainsi, même si une Médina particulière ne peut obtenir classement plus favorable, les parties prenantes de cette même Médina peut devenir pro-actives dans l'adoption de mesures de réhabilitation et doivent être supporté par le Programme d'Investissement.

4.1.5 Pipeline de Projets Médinas

Les Consultants ont visité les cinq pays et presque toutes les 17 medinas ciblées,¹⁹ et, sur la base de discussions avec des responsables et des professionnels aussi bien au niveau national que local et d'une analyse sur documents, il a été possible de mettre au point un avant-projet de base de données des interventions et des investissements qui pourraient se déclarer candidats à l'inclusion dans le Programme d'Investissement Médinas 2030 éventuel. Un total de 63 projets potentiels de réhabilitation a été identifié par revue initiale (voir annexe 2). Il comprend 20 projets possibles pour les cinq Médinas du Maroc qui ont été revus, 13 pour les quatre Médinas de Tunisie, 8 pour Le centre historique du Caire, 18 pour les cinq villes du Liban concernées et 4 pour les deux villes de Jordanie concernées. Le portefeuille de projets identifiés est résumé dans l'annexe 2 du présent rapport, et les projets sont décrits en détail dans le rapport d'étude pré-opérationnelle final - Volume II.

L'identification et l'analyse des projets ont indiqué que les plans et les programmes de réhabilitation varient considérablement en termes d'échelle, le détail et d'accentuation. À quelques exceptions près, aucun

¹⁹ En raison de problèmes de sécurité au Liban il n'a pas été possible de visiter Baalbek et Tripoli (y compris al-Mina). Toutefois, il a été possible de rencontrer les représentants municipaux de Tripoli et Al-Mina.

organisme municipal, régional ou national n'était prêts du point de vue des détails des projets proposés.²⁰ Quelques-uns de ces projets fournissent des détails de coûts d'investissement, et la plupart n'avaient pas encore abordé la question du financement de manière cohérente autre que de supposer que les fonds seraient issus de lignes budgétaires gouvernementales classiques ou que du capital privé serait en quelque sorte injecté.

Il est à noter que sur les 63 projets identifiés, la plupart n'ont été que légèrement formulé et avec peu de documentation en place. Il était prévu d'identifier des projets plus développés et des informations sur ces projets plus substantielles pour les investisseurs, et que l'aptitude à la levée de fonds et même le lobbying seraient bien plus développés. Les cadres institutionnels faibles et la formulation limités de projets souligne le fait que le développement d'un portefeuille de projets de réhabilitation de Médinas bancables de, demandera un certain pré-investissement, et que la plupart des institutions existantes dans chaque pays visant la réhabilitation ne dispose pas actuellement de mécanismes sophistiqués d'identification des projets, ni de capacité d'élaboration et la promotion. De même, pour les situations où des projets de réhabilitation sont les plus développés, le thème dominant est le financement par dons. Des idées et des stratégies de financement novatrices de projets de réhabilitation n'étaient pas courantes alors qu'elles pourraient être une alternative ou un complément intéressant à la concentration sur les sources de subventions.

4.2 Composantes du programme d'investissement proposé

Sur la base de l'approche stratégique et des principes directeurs, quatre composantes principales du Programme d'investissement sont formulées avec les instruments financiers correspondant. Ces composantes et leurs instruments permettent des interventions flexibles et sur mesure dans les Médinas et les pays concernés, sur la base de conditions locales spécifiques et de réactivité. Les quatre composantes d'investissement sont les suivants:

1. Investissements immédiats dans les projets en utilisant les opérations actives (Résultats relativement rapides)
2. Création de systèmes de base de gestion durable et de financement des Médinas (Horizon à court terme)
3. Programmes de réhabilitation nécessitant de solides cadres institutionnels (Résultats à long terme)
4. Mécanismes de financement alternatifs "Bottom up" et structures de réhabilitation Médinas (Redondance)

Médinas. Stratégiquement, si le bon fonctionnement des arrangements institutionnels (public) ont été mis en place dans les pays concernés et les Médinas, le programme d'investissement ne nécessiterait que les composantes 1 et 3 - ce qui signifie que d'importants investissements au niveau individuel et national dans la réhabilitation durable des Médinas pourrait être organisée assez facilement en utilisant principalement des produits existants. Étant donné que dans la plupart des pays et des Médinas de tels arrangements institutionnels ne sont pas encore suffisamment mis en place, la composante 2 est nécessaire pour stimuler le renforcement du cadre institutionnel à plus court terme. Enfin, la composante 4 fournit un ensemble de mécanismes alternatifs de financement et des structures qui permettent d'entreprendre la réhabilitation de Médinas, même si des arrangements institutionnels adéquats ne sont pas (encore) mis en place. Ces mécanismes de financement et structures mettent l'accent sur la mobilisation et le soutien des acteurs de la société civile et privée pour jouer un rôle central dans la réhabilitation. Elles sont également pertinentes lorsque les limites générales sur l'endettement du secteur public limiter les possibilités de financer la réhabilitation de Médina par l'emprunt public.

Les quatre composantes d'investissement et leurs services connexes sont chacun décrits ci-dessous. Par la suite, les arrangements institutionnels pour poursuivre l'application du Programme d'Investissement Médinas 2030 et les instruments de placement connexes sont proposés.

²⁰ Seulement Essaouira et Meknès et Tunis ont fourni ces documents

4.2.1 Investissements immédiats dans les projets de Médinas en utilisant les produits existants (Résultats relativement rapides)

Le premier instrument d'investissement porte sur l'investissement dans des projets de réhabilitation dans Médinas qui sont déjà en place ou à un stade d'avancement relativement mature à l'aide des produits de la BEI et d'autres IFI. Cela permettra l'investissement accéléré dans des projets spécifiques (résultats positifs rapides, ou plus précisément, des résultats positifs **relativement** rapides), offrant un effet de d'exemplarité potentiel. L'effet d'exemplarité est double:

- Programme d'Investissement en Médina à capitaliser et à financer des projets de réhabilitation, créant ainsi un effet d'entraînement pour d'autres pays à identifier et formuler activement des projets d'investissement potentiels.
- Démontrer comment différents projets peuvent être entrepris afin de bénéficier à la réhabilitation de Médinas, ainsi que démontrer le mixage et le groupement des projets de Médinas.

Pendant l'Etude pré-opérationnel, une identification initiale de projets a été entreprise afin de lister les projets existants, potentiellement matures dans les 17 Médinas incluses dans l'étude et qui sont prêts pour investir. La possibilité d'investir dans de tels projets en utilisant des produits de financement existants a été évaluée. Il est à souligner que cette identification initiale du projet a été menée principalement par le biais des missions sur le terrain dans le cadre des ressources disponibles pour l'étude pré-opérationnelle, et n'est donc pas exhaustive. Les projets initialement identifiés sont décrits en annexe 1 et en détail dans le volume II Médinas 2030 Rapport Pays.

Quatre observations principales ont émergé de l'identification du projet:

- À quelques exceptions près, il existe quelques projets à un stade déjà avancé de préparation dans les Médinas couvertes par l'étude
- Bien que quelques projets soient déjà à un stade de préparation mature, il existe beaucoup de projets potentiels dans les Médinas. Avec une enquête plus approfondie Médinas il est évident qu'un nombre plus important de projets de réhabilitation serait formulée
- La majorité des projets de réhabilitation de Médinas sont des investissements de taille relativement modeste, et nombreux sont des projets du domaine public qui ne sont pas de caractéristiques commerciales immédiates. Il a également été noté que la plupart des grandes infrastructures (transports, eau, déchets, énergie, etc.) qui est nécessaire aux Médinas sont établies à l'échelle de la ville (ou plus), et non au niveau de la Médina
- Les produits primaires de la BEI d'investissement en projet (prêts pour investissement) sont trop complexes pour investir facilement dans les investissements de faible taille tels que les projets dans les Médinas. D'autres produits de la BEI comme les prêts-cadres et les prêts globaux peuvent être plus pertinents. La nécessité de mixage et de groupement de projets d'investissement a été fortement soulignée.

En dépit de ces conclusions, il est possible d'identifier deux domaines où, avec une assistance technique modérée dans la formulation du projet, il est possible de réaliser des investissements dans des projets de Médinas existants à l'aide des produits existants, à savoir: les investissements discrets dans des projets commerciaux au sein des Médinas et ceux portant sur les infrastructures et le domaine publics au sein de Médinas spécifiques.

a) Investissements dans les projets commerciaux discrets dans Médinas

Un certain nombre de projets principalement commerciaux a été identifié, projets qui pourraient être éligibles à des prêts d'investissement en projet. La taille de ces projets est en dessous de la taille habituelle

pour les prêts de la BEI de ce type. Dans le cadre de la formulation officielle de ces projets, une attention devrait être accordée à l'expansion potentiellement de leur échelle, combinant plusieurs projets pour être entrepris par un seul emprunteur commercial et / ou pour le financement de ces projets par l'intermédiaire de banques partenaires locales existantes. Les projets commerciaux spécifiques identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle sont décrites dans la stratégie du pays concerné et les lignes directrices de la section Feuille de route.

Tableau 13 Identification initiale des projets discrets de réhabilitation de faible montant à avancement de préparation relativement mature

Code	Pays	Medina	Projet
T-11	Tunisie	Sousse	Loukala (galerie, cafe, theatre, cultural centre, restaurant) dans un vieux oukala. Euro 160.000 déjà investi, pret / subvention supplémentaire nécessaire
T-12	Tunisie	Sousse	Atelier El Hajj revitalisation (dernier tisserand traditionnel à Sousse);Euro 20.000 déjà investi
T-13	Tunisie	Sousse	Musee El Kobba et vieux café; Euro 300,000 déjà investi
E-1	Egypte	Le Caire historique	Zone Darb al Labbanah rehabilitation avec trois hotels, etc.
J-1	Jordanie	Karak	Hôtel privé à Karak'

b) Infrastructure et projets du domaine public au sein de Médinas spécifiques

Certains Médinas ont été révélés à avoir un certain nombre de projets qui pourraient être groupés dans un champ plus large d'investissement, devant être entrepris par le gouvernement local concerné. Il est possible de les formuler plus en détail dans le cadre d'un prêt-cadre souverain unique qui permettrait de financer simultanément plusieurs projets d'envergure moindre au sein de la Médina.

Les Infrastructures spécifiques et des projets du domaine public identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle sont décrites dans la stratégie du pays concerné dans la section 5. Il est possible également de grouper de tels projets au niveau national, comme considéré pertinents dans le cadre du deuxième instrument d'investissement (réplication des programmes nationaux de soutien aux Medinas).

Tableau 14 Identification initiale de projets d'Infrastructure et du domaine public à avancement de préparation relativement mature

Code	Pays	Medina	Projet
M-1	Maroc	Salé	Deplacement de 900 foyers et rehabilitation de 260 maisons et achete des (fonduks) par la Commune
M-2	Maroc	Salé	Réstoration des murs de la medina et établissement des nouveaux musées
M-3	Maroc	Salé	Préparation d'une guide et panneaux
T-1	Tunisie	Tunis	Réhabilitation et mise en valeur d'un circuit complémentaire de le Zitouna a Sidi Ibrahim 1600 meters
T-5	Tunisie	Kairouan	Déplacez le musée d'art islamique du Palais Bourguiba vers terres publiques près de la Grande Mosquée
T-6	Tunisie	Kairouan	Rénovation d'un ancien hôtel et ses environs souks centraux
T-8	Tunisie	Sousse	Améliorer le système d'effluents d'eaux usées
T-9	Tunisie	Sousse	Achèvement de la rénovation du caravansérail et le souk des forgerons
T-10	Tunisie	Sousse	Rénovation de la Place de la Bourse
E-2	Egypte	Le Caire historique	Réaménagement de Bab al Azab (Citadel) -- création de nouvelle entrée à la Citadelle, la conservation des monuments, un espace d'exposition, magasins

Code	Pays	Medina	Projet
			d'artisanat
E-5	Egypte	Le Caire historique	Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques du Musée islamique a Bab el Zuwayla ainsi que la réutilisation adaptative du souk des fabricants de tentes
E-6	Egypte	Le Caire historique	Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques le long de la Rue Bab al-Wazir
J-2	Jordanie	Karak	Systèmes de stationnement à l'extérieur de la vieille ville et des navettes
L-1	Liban	Tripoli	Amélioration des espaces publics et streetscapes dans les souks central et sud
L-2	Liban	Tripoli	Urban upgrading du zone Tabbane
L-3	Liban	Al Mina	Refonte et l'amélioration de la corniche
L-4	Liban	Al Mina	Réhabilitation et la réutilisation de la saray historique
L-5	Liban	Al Mina	Amélioration de l'ancien souk (bazar)
L-6	Liban	Sidon	Amélioration de Rue al Shakri et des rues voisines
L-7	Liban	Sidon	Amélioration de la circulation et le stationnement
L-10	Liban	Tyre	Déplacement des bureaux du gouvernement et rehabilitation du Saray historique
L-12	Liban	Tyre	Parking périphérique et navettes
L-14	Liban	Tyre	Amélioration des façades des bâtiments historiques
L-15	Liban	Baalbek	Amélioration de l'ancien souk (bazar)
L-16	Liban	Baalbek	Rehabilitation du boulevard Ras al Ain
L-17	Liban	Baalbek	Réhabilitation et la réutilisation du Caserne Gouraud
L-18	Liban	Baalbek	Réhabilitation et la réutilisation des bâtiments anciens en terre

Comme indiqué précédemment, ces projets nécessiteront une assistance technique supplémentaire à leur formulation officielle. Dans presque tous les cas, il sera nécessaire d'examiner les montages de financement mixtes (par exemple combiner l'assistance technique et le financement du projet et / ou de la combinaison de subventions et de prêts à terme) au niveau du projet. Afin d'éviter toute confusion, les projets à « résultats relativement rapides » nécessiteront des travaux préparatoires supplémentaires. Nous n'anticipons pas de projets prêts à démarrer immédiatement. Le support supplémentaire consistera principalement en une assistance technique (préparation du projet) et, dans certains cas, l'identification et l'obtention de subventions.

4.2.2 Création des systèmes de base pour la gestion durable et le financement des Médinas (Horizon à court terme)

Une des principales conclusions de l'étude pré-opérationnelle est que le cadre de gouvernance pour la gestion et le financement des Médinas est relativement faible, et que sans la présence d'un cadre institutionnel de base les efforts la réhabilitation et la préservation des Médinas ne sera pas pérenne. Alors que les interventions sous forme de projets discrets Médinas sont importantes, il est clair que la mise en place des systèmes plus efficaces grâce auxquels les Médinas sont régies, gérées et financées est tout aussi important pour assurer une efficacité à long terme. La mise en œuvre d'un programme structurel classique de réhabilitation (classé troisième composante du Programme proposé) ne serait pas suffisamment efficace du fait de l'absence d'un cadre institutionnel approprié. La deuxième série d'instruments d'investissement pour le Programme d'Investissement Médinas porte sur des investissements ayant pour but la création et le renforcement du cadre et de mécanismes à travers lesquelles sont régies, gérées et financées les Médinas

Plusieurs considérations sont importantes. Tout d'abord, la diversité des contextes nationaux et urbains des différentes Médinas suggère qu'il n'existe pas de modèle unique qui puisse être mise en œuvre équitablement dans tous les pays / Médinas. Une approche souple est nécessaire pour stimuler les améliorations systémiques appropriées au contexte de chaque pays et de chaque Médina. Deuxièmement, le cadre de gestion de Médinas combine des dimensions nationales et locales, mais leur degré de centralisation / décentralisation varie selon les pays. De nombreux de thèmes par nature locaux ayant trait à la gestion des Médinas (par exemple, le l'autonomie fiscale du Gouvernement local, les règles de propriété

foncière et expropriation) sont du ressort de la législation nationale. Troisièmement, un renforcement structurel nécessite essentiellement une assistance technique ; cependant, elle n'est optimale que si combinée avec des projets d'investissements concrets dans la mesure du possible.

Un large éventail de difficultés concernant les systèmes structurels pour la gestion et le financement des ont été identifiées dans les pays et les Médinas incluses dans l'étude pré-opérationnelle. De manière significative, dans presque tous les cas, la question fondamentale: "Qui est responsable de la Médina?" n'est pas facilement ou clairement résolue. L'analyse de cette situation, en prenant en compte des diversités entre pays / Médinas et de nécessité d'adopter des approches flexibles et sur mesure, résulte en l'identification de xx domaines prioritaires requérant un soutien systémique :

Potentiels actions Actions potentielles au niveau national

- Amélioration, si nécessaire, du cadre politique national visant les Médinas
 - Examen et modification éventuelle des politiques / lois existantes qui influencent de manière positive (promotion du patrimoine, par exemple) ou négative (contrôle des loyers par exemple) sur les Médinas, y compris la planification des politiques / lois
 - Modification de l'évaluation et amendement éventuel des politiques / lois de conservation du patrimoine existantes concernant la réhabilitation et la gestion des Médinas
 - Évaluation du potentiel d'une politique / loi spécifique relative à la réhabilitation et la gestion des Médinas
 - Évaluation et amélioration si nécessaire de la façon dont la gestion des Médinas est abordée dans les politiques nationales / lois applicables aux administrations locales

- Clarification de la (des) responsabilité(s) nationale, si nécessaire, concernant la réhabilitation et la gestion des Médinas
 - Clarification de la (des) responsabilité(s) des ministères ou agences nationales pour les questions liées à Médinas
 - Identification, le cas échéant, du « talent » national pour Médinas - potentiellement un ministère, une agence nationale, association représentative (par exemple une association du gouvernement local ou une association pour la Médina)
 - Mise en place, le cas échéant, des capacités institutionnelles au niveau national pour représenter les intérêts des Médinas et / ou de soutenir les Médinas au niveau local

- Développement d'instruments de financement nationaux
 - Clarification et amélioration si nécessaire des flux financiers existants (types et volumes) par source fiscale nationale pour la réhabilitation Médinas
 - Mise en place, le cas échéant, de mécanismes de financement spécifiques pour la réhabilitation et la gestion des Médinas

Potentiels Actions potentielles au niveau local

- Renforcement de la sensibilisation locale, de la communication et l'accroissement des capacités

- Mettre en place des arrangements institutionnels appropriés pour la gestion des Médinas
 - Conception d'un arrangement institutionnel approprié pour la gestion de Médina, tel que:
 - o un gestionnaire de Médina au sein du gouvernement local
 - o une unité ou un département de Médina au sein du gouvernement local
 - o une agence de gestion locale de Médina, éventuellement avec la participation d'intervenants multiples
 - o un Forum des parties prenantes aux Médinas
 - o un dispositif de gestion en PPP
 - o autres
 - Détermination des responsabilités, de la capacité nécessaire, du financement du dispositif institutionnel
 - Renforcer les capacités techniques du gouvernement local et les autres parties prenantes impliquées dans la gestion Médinas

- Mettre en œuvre des plans appropriés et participatifs

- Evaluation du rôle et de l'inclusion de la Médina dans la planification urbaine d'ensemble
 - Entreprendre un processus de planification qui implique les principaux intervenants dans les Médinas, de façon localement adaptée
 - Préparation d'un plan de développement de la Médina qui établit une vision pour le développement futur de la région, les principaux projets et l'évolution envisagée, ainsi que des contrôles du développement
 - Détermination des mécanismes par lesquels le plan sera mis en œuvre
- Renforcer les instruments financiers
 - Clarification des allocations fiscales nationales et des transferts
 - Détermination de la manière dont la Médina et les projets de réhabilitation connexes peuvent être inclus dans le budget du gouvernement local, y compris une éventuelle réservation des fonds
 - Détermination de la manière dont l'impôt foncier peut être introduit ou renforcé dans la Médinas
 - Renforcement des mécanismes de recouvrement des recettes appropriés dans la Médina
 - Aborder les contraintes et les opportunités spécifiques
 - Amélioration du système d'enregistrement de propriété et du registre de propriété au sein de la Médina
 - Exploration des mécanismes de traitement de bâtiments privé délabrés
 - Continuer le développement d'approches pour l'expropriation, en prenant en compte les spécificités nationales
 - Exploration des mécanismes proactifs tels que la banque foncière

4.2.3 Programmes de réhabilitation nécessitant de solides cadres institutionnels (résultats lents)

Le troisième volet du programme d'investissement porte sur les pays et les Médinas où soit le cadre institutionnel de réhabilitation de Médina est déjà en place ou, lorsque cela est nettement en cours d'élaboration avec soutien. Cela implique un haut niveau de «préparation», que le secteur public prenne au sérieux la réhabilitation des Médinas et promeuve véritablement les initiatives annexes. Deux approches principales sont pertinentes, à savoir: la réplication à grande échelle des Programmes intégrés de soutien aux Médinas par par financement d'IFI, et introduction de partenariats public-privé en tant que mécanisme de financement et de mise en œuvre de la réhabilitation.

1) Programmes intégrés de soutien aux Médinas par financement d'IFI

Plusieurs grands programmes de réhabilitation des Médinas ont été entrepris dans certains pays inclus dans l'étude. Les meilleurs exemples sont les programmes de support au patrimoine culturel et au tourisme promus et financés par la Banque Mondiale, souvent en coopération avec l'AFD et divers bailleurs de fonds, qui ont été mis en œuvre au Liban, en Tunisie et en Jordanie (et auparavant à Fez, Maroc). Certains d'entre eux ont été d'envergure nationale, et d'autres se concentrent sur les Médinas ou des parties de celles-ci.

Dans la stratégie d'investissement Médinas 2030 proposée et la feuille de route attachée, un type très important du projet à prendre en considération est le grand projet de réhabilitation multisectorielle des IFI. Ces projets ont généralement une gamme de composantes en réhabilitation et peuvent se concentrer sur un seul Médina ou se répartir sur plusieurs Médinas dans un seul pays. Ces projets d'IFI ont un certain nombre de précédents dans les pays partenaires, comme le montre le tableau 8, et les moyens de justification économique sont reconnus (généralement analyse coûts-avantages non quantifiable, parfois un TRI Economique). une agence de mise en œuvre claire est d'une importance cruciale, habituellement déléguée par son ministère de tutelle (avec bien sûr l'accord du ministère des finances correspondant et selon des protocoles de prêts souverains).

Selon l'évaluation des besoins de la Médina cible(s), les composants de ces projets peuvent être, en tout ou partie, les suivantes:

1. Réhabilitation des infrastructures de base
2. Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques
3. Réparation et rénovation des Monuments (mosquées, zaouias, wakalas, les murs, les portes, etc.),

4. Programmes d'amélioration des logements et d'autres biens immobiliers, à la fois prêts et dons, à la fois aux propriétaires (de logements sociaux) directe et indirecte, impliquant parfois la relocalisation des habitants
5. Rénovation ou transformation et réutilisation adaptée des bâtiments historiques pour un certain nombre d'objectifs, tels que les musées, les centres culturels, les locaux d'artisanat, les hôtels, les restaurants, etc)
6. Améliorer les espaces commerciaux et les opportunités
7. Développement économique locale et programmes de de lutte contre la pauvreté en cas de besoin (conseil aux entreprises / incubateurs, prêts, formation des jeunes, etc.)
8. Prise en charge de l'artisanat traditionnel (formation, espace de production, développement de produits, de crédit, de commercialisation, y compris l'espace emporium)
9. Encouragement de partenariats public-privé et d'autres mécanismes de financement novateurs
10. Équipements sociaux desservant la population Medina
11. Développement des organisations communautaires
12. Amélioration de la gestion et de l'administration ainsi que renforcement de la capacité des autorités locales et des agents de réhabilitation
13. Réforme juridique et réglementaire, y compris incitations pour encourager l'investissement privé dans les Médinas

En fait, ces grands projets à multiple composants peuvent pratiquement englober tous les types d'interventions jugées efficaces dans la revitalisation et la réhabilitation des Médinas. C'est l'un des principaux avantages de multisectoriels des IFI - qui, par leur nature, peuvent être conçus pour répondre à la somme de besoins cruciaux Médinas, permettre de créer des synergies entre les composantes pour fonctionner, et peuvent aussi permettre l'expérimentation d'approches nouvelles. En effet, ces projets sont bien des approches intégrées.

Dans le cadre du Programme Médinas 2030, ces grands projets multi-composants présentent des avantages supplémentaires:

- Ces projets permettent le groupement cohérent d'un certain nombre de petits investissements et d'interventions (qui, de par la nature des Médinas, sont les principaux types d'interventions) dans un montage de prêt unique
- La taille de ces projets pourra facilement passer le seuil de projets de 50 millions d'euros de la BEI (incluant un prêt d'au moins 25 millions d'euros), et peut faire appel à financement FNI pour projet d'assistance technique préparatoire.
- En vertu d'un accord de prêt souverain l'exigence de rendement financier individuel pour toutes les composantes d'investissements peut être assouplie. Comme il est souligné dans la deuxième partie, dans les interventions passées dans la plupart des Médinas, que ce soit par des entités nationales ou locales ou par des donateurs, ont fait l'objet d'accords de subvention, et l'examen des projets de pipelines potentiels identifiés dans les 17 Médinas de l'étude pré-opérationnelle Médinas 2030 montre que le financement par subvention est toujours le mode attendu pour la plupart des interventions proposées.
- À la suite du point ci-dessus, un projet multicomposant soigneusement conçu par une IFI peut fonctionner comme un game changer en termes de viabilité financière dans les opérations en Médinas. Il peut mettre l'accent sur les composants qui sont soit financièrement viable ou qui ont au moins permette de recouvrer partiellement les coûts, et ainsi de démontrer qu'il existe des manière de générer des excédents dans la réhabilitation de Médinas et que les celles-ci ne pas toujours forcément besoin d'aller chercher des subventions extérieures pour des stimuler les initiatives intéressantes. Par exemple, à partir de la liste ci-dessus des 13 composantes possibles, en se concentrant sur les composants 4, 5, 6, 8, et 9, un projet IFI pourraient atteindre une une viabilité financière raisonnable

Cependant, ces grand projets multi-composants de réhabilitation de Médinas financés par les IFI ont certains inconvénients. Tout d'abord, ils sont lents à se matérialiser et, dans la plupart des cas, requièrent d'une

préparation considérable. Deux à cinq ans semble être le temps de préparation jusqu'à ce que le prêt soit actif (sur la base des projets IFI examinés dans le Tableau 8). D'autre part, l'imposition de deux sources de rigidité bureaucratique (un représentant du gouvernement hôte, un autre pour l'IFI) peuvent ralentir l'exécution des projets ou ses sous-composantes innovantes. La qualité des performances des unités d'exécution des projets (UEP) est cruciale.

Ces inconvénients inhérents aux projets multi-composants médinas des IFI peuvent être atténués. En observant le programme d'investissement proposé et sa feuille de route, le premier programmes Médinas d'IFI pourraient être prêt pour approbation dans les deux ans (fin 2014) au Maroc, principalement parce que dans les médinas candidates, il existe déjà des stratégies intégrées et des plans d'investissement en action. Une bonne coopération avec les Agences Urbaines concernées et les municipalités / wilayas dans chaque ville, mais aussi avec les autorités nationales, est un must, et tout porte à croire que l'initiative préparatoire de la BEI / FNI est très bien accueillie au Maroc.

2) Partenariats Public-Privé

Dans le cadre du programme de réhabilitation des Médinas, les partenariats public-privé (PPP) offrent une option pour améliorer le financement de la réhabilitation et de mise en œuvre. Structurer et mettre en pratique des PPP pour la réhabilitation des Médinas réhabilitation un secteur public capable et un cadre institutionnel approprié, le potentiel est donc limité à la présence de ce contexte favorable. Étant donné les limites du financement public et l'abondance relative des financements privés, la pertinence des PPP approche augmente.

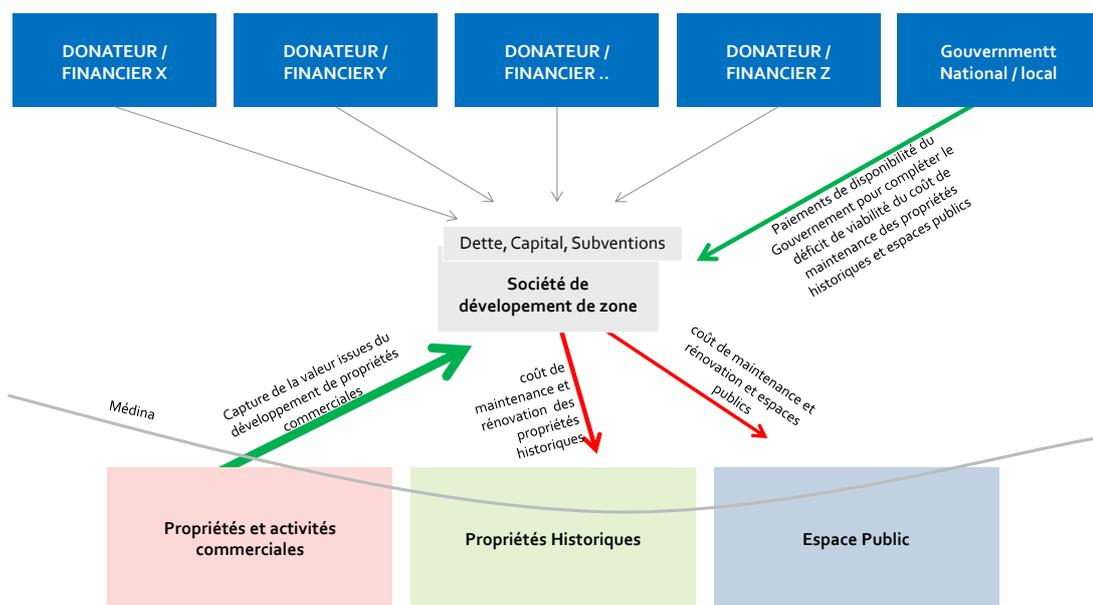
Les modèles de PPP intégrés sont pertinents, et sont de plus en plus utilisés, financer et gérer des projets de développement urbain:

- Les modèles de PPP intégrés sont des formes de contractualisation intégrée des différentes phases du projet et des fonctions à délivrer. En intégrant la conception, le développement commercial, la construction et l'exploitation à long terme des biens du secteurs public, le secteur privé peuvent atteindre des rendements de cycle de vie et - grâce à la participation du financement privé aux investissements nécessaires - sont susceptibles de se retrouver face à des investisseurs et prêteurs privés qui encouragent et la discipline des propriétaires et des agents du projet pour réaliser les meilleurs résultats possibles.
- De plus, les modèles de PPP intégrés, combinent plusieurs business case en un seul. Ils peuvent être utilisés comme outils liant des projets publics ou sociaux commercialement non- viables (par exemple, la rénovation espace public, les installations culturelles, le logement social, etc) à des projets commercialement viables (le plus souvent dans le développement immobilier à usage résidentiel ou commercial) en une proposition viable unique. Par ce fait, ces modèles permettent de subventions croisées entre les activités commercialement viables et non viables ou des initiatives et ainsi de diminuer le poids du financement reposant entièrement sur le secteur public.
- L'acquisition et les contrats de PPP devraient également être considérés comme une forme avancée de la réglementation de la sphère du développement urbain. Dans un accord de développement urbain traditionnel, la dynamique des effets dans la zone urbaine est soit (a) laissée au marché en terme de poursuite des intérêts privés et de la façon dont le marché est régi par la législation nationale et la réglementation municipale ou (b) entièrement motivée par le secteur public dans la poursuite de l'intérêt public général. Dans un modèle de PPP intégré, en revanche, un contrat spécifique est utilisé pour réguler le comportement des partenaires privés sur un projet donné et identifié, de telle manière que les intérêts des deux parties du contrat s'alignent naturellement. Cela exige une définition claire et la l'allocation des risques et des rôles distincts entre les deux partenaires.
- Le niveau de détail auquel le contrat régit une initiative de développement urbain peut cependant différer. En pratique, un modèle de PPP intégré offre une chance unique d'encouragement des agents du secteur public à réfléchir sur leurs ambitions et vision d'une zone donnée, de définir les effets désirés d'un projet et de laisser la place à des partenaires privés pour concevoir la meilleure solution possible permettant d'atteindre ces ambitions.

Une mise en garde spécifique s'impose: les modèles de PPP intégrés ne sont pas des co-entreprises. Dans une approche sous forme de joint-venture, secteurs public et privé participent conjointement comme actionnaires (à parts égales) dans le capital d'une société ou un véhicule spécifique de développement (Société-projet). Ce type d'arrangement est extrêmement difficile à mettre en place et à régler / appliquer une séparation claire des intérêts, des risques et des rôles entre les deux partenaires. Parce que l'intérêt public dans la co-entreprise représente souvent un plus large intérêt politique pour le succès de ses ambitions, le secteur public a tendance à se retrouver dans une situation désavantageuse lorsque la valeur des actions de la joint-venture se détériore ou est à risque de détérioration. Le partenaire privé aura tendance à chercher une sortie facile du projet et de laisser le partenaire public avec une société-écran inutile et un projet incomplet (ou non pas encore commencé).

Comme une joint-venture, un PPP intégrée implique la mise en place d'une société de projet ou d'un véhicule juridique spécialisé. La différence la plus significative est toutefois que ce véhicule est entièrement privé et s'engage dans une relation contractuelle avec l'agence ou autorité contractante du gouvernement national / local (comme le montre la figure ci-dessous). Cela permet aux mécanismes contractuels de définir les rôles, les intérêts et les risques attribués à chaque parti au sein du partenariat.

Figure 5 Modèle conceptuel de réhabilitation intégrée de Médinas via Partenariat Public-Privé



Les avantages décrits ci-dessus et les caractéristiques de modèles de PPP intégrés viennent avec certains inconvénients. Le plus évident est qu'il existe une complexité importante dans l'organisation et la mise en œuvre d'un tel mode d'acquisition. Les deux partenaires public et privé auront besoin d'énormes capacités pour être en mesure de faire ce qui dans la plupart des cas sera une «première». Suite à un design réussi et l'acquisition d'un contrat de PPP intégré, le défi devient alors de s'en tenir aux accords conclus et de superviser la mise en œuvre avec succès d'arrangements complexes, tout en maintenant une relation de travail fonctionnelle.

Deuxièmement, les contrats de PPP intégrés, lorsqu'ils sont combinés avec des montants de sources privées à financer importants, présentent parfois des permettant aux autorités publiques de s'engager à long terme (par exemple, ce qu'on appelle les paiements de disponibilité pour combler l'écart viabilité dans un logement social cumulé avec projet immobilier commercial) qui n'apparaissent pas dans le bilan public. Cependant, la plupart des Médinas étudiées sont situées dans des pays faisant face à d'importantes limites d'emprunt souverain. Par conséquent, le cas du recours aux PPP intégrés avec des financements privés se doit d'être très robuste. Même s'il ne s'agit pas d'emprunt d'État: si cela ressemble à de l'emprunt souverain, se comporte comme un emprunt souverain, il est fort probable que ce soit considéré comme un emprunt souverain.

Par conséquent, l'intérêt immédiat des modèles de PPP intégrées pour la mise en œuvre dans les Médinas est discutable. Très peu d'autorités municipales supervisant les Médinas en question ne présente déjà la

capacité à mettre en place et en pratique un modèle de PPP intégré. Une assistance technique considérable serait nécessaire pour développer et mettre en œuvre un tel processus. Toutefois, la nature même de Médinas et leurs potentiels dynamiques économiques impliquent également que, dans le moyen et long terme, les modèles de PPP intégrés représentent une alternative très intéressante. Les arguments en faveur des PPP est justifiée et appuyée par le potentiel économique et commercial persistant de certaines (ou certaines parties de) Médinas, en combinaison avec à la fois le caractère multifonctionnel de ces zones et les défis liés à la préservation du patrimoine historique et l'amélioration des moyens des conditions de vie présentes et futures de la population.

Développement privé de toute une zone historique - Solidere Beyrouth

Au cœur de la capitale libanaise, Beyrouth Central District (BCD) est une zone vieille de milliers d'années, traditionnellement un centre d'affaires, de finance, de culture et de loisirs. BCD a été dévastée lors de la guerre du Liban de 1975 - 1990, et les perspectives de sa réhabilitation ont d'abord été marquées par l'insuffisance des ressources publiques, l'absence et l'enchevêtrement des droits de propriété.

Un cadre juridique et institutionnel innovant a permis la reconstruction de l'espace sans le recours continu à des fonds publics, par le biais d'une société de développement privée mandatée par le Gouvernement, Solidere. L'incorporation de Solidere a été fondée sur une législation conçue pour la reconstruction des zones gravement endommagées par la guerre, par la création de sociétés immobilières, soumises à un plan directeur dûment approuvé.

Solidere, la société libanaise pour le développement et la reconstruction du district central de Beyrouth s.a.l., a été constituée en tant que société anonyme de droit Libanais en 1994. La société a été capitalisée avec des apports en nature, à savoir des droits de propriété pour les lots concernés du centre-ville d'avant-guerre, et des souscriptions en espèces. Les détenteurs de droits de propriété ont reçus des actions de type A, tandis que les abonnés à l'offre initiale privée ont reçus des actions de type B. Ils ont aussi permis de récupérer des lots déjà bâtis sous conditions strictes de restauration. Les actions afférentes ont été abandonnées et restituées à Solidere. En échange du financement et de la construction pour le compte de l'Etat d'infrastructures et de domaine public pour l'ensemble du BCD, Solidere s'est vue attribuée la propriété de 291.800 m² de terrains à bâtir dans le district de New Waterfront.

L'objectif déclaré est un équilibre dans leurs opérations entre la préservation de certaines structures historiques et des zones archéologiques et le réaménagement complet d'autres sites. Cette opération axée sur les forces du marché s'est avérée être un très bon étalon de prestation de services de qualité exceptionnelle et d'infrastructures, et une vitrine de haute qualité d'opérations de rénovation. Ce cadre opérationnel urbain nécessite aussi une longue période d'investissement (la durée de vie de Solidere a été étendue de 25 à 75 ans), et sa viabilité financière est principalement due à l'intégration d'une zone de front de mer de grande taille (qui était autrefois un site d'enfouissement) au sein de la zone à développer par la société.

d'habitude gérés par le secteur public. Solidere fournit un précédent important, mais il fallait un contexte dramatique (dévastation complète d'après-guerre et volonté et capacité politique de céder des responsabilités importantes et droits de propriété) soit intervenu. Bien qu'il soit peu probable que le modèle puisse être reproduit exactement de la même manière dans une Médina, l'expérience de Solidere (actuellement étendu à l'Egypte et les pays du Golfe), doit être prise en considération lors de formulation d'une structure privée ou mixte pour le projet Médina.

4.2.4 Mécanismes de financement alternatifs "Bottom up" et structures de réhabilitation des Médinas (redondance)

Dans de nombreux pays il faudra de nombreuses années pour qu'un cadre institutionnel approprié national et local pour Médinas soit mis en place (et dans certains cas, peut ne jamais être atteint), et pour que les programmes nationaux de réhabilitation de Médinas à grande échelle (qui est à dominante « top down ») soient structurés et mis en œuvre. La quatrième composante du Programme d'investissement implique donc des interventions et des mécanismes de financement alternatifs qui peuvent être utilisés pour réhabiliter des Médinas même si un cadre institutionnel national ou local cohérent n'est pas en place.

Au cours de l'étude pré-opérationnelle un certain nombre de mécanismes alternatifs de financement potentiels pertinents pour la réhabilitation des Médinas ont été identifiés. Il est recommandé de développer davantage ces mécanismes dans le cadre du Programme d'investissement. Il est probable que d'autres mécanismes ou hybrides soient identifiés au cours de ce processus. Cinq mécanismes de financement et structures ayant le plus de potentiel pour la réhabilitation de Médinas sont identifiés, à savoir:

- a) le financement de réhabilitation sur base de biens ou services (Commodity-based Financing)
- b) modèle de gestion d'actifs pour les fondations religieuses
- c) Districts de régénération
- d) « fenêtres Médinas » additionnelles dans les lignes de crédit et les prêts-cadre aux PME
- e) Le crédit immobilier et le financement de la réhabilitation des biens immobiliers

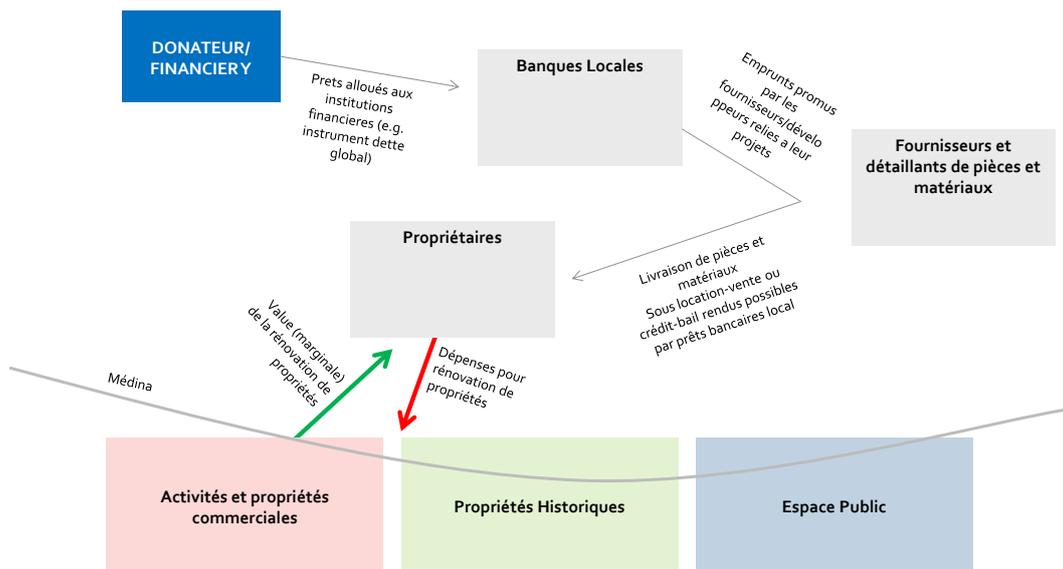
a) Le financement de réhabilitation sur de base de biens ou services (Commodity-based Financing)

Financement des produits de base Les produits financiers dérivés sont des mécanismes de financement alternatif utilisé de plus en plus et avec succès par des Fonds et des sociétés fiduciaires dans le domaine des énergies renouvelables. Le financement sur base de biens ou services fonctionne par la mobilisation des producteurs et distributeurs locaux pour commercialiser et promouvoir des produits de financement qui sont intégrés à une offre de fourniture de services et des produits de base (matières premières, équipement, etc.). Par exemple, le flux dominant du Green Growth Fund appliqué à l'Europe du Sud par KfW est un produit financiers offert aux banques locales, et par leur intermédiaire aux producteurs et distributeurs d'équipements solaires et respectueux de l'environnement. Les ménages privés et les entreprises locales a qui les équipements sont fournis rembourse le fournisseur sur une période prolongée plutôt que contre paiement immédiat a réception et installation (comprenant un intérêt similaire au crédit-bail).

Dans le contexte de remise en état des Médinas, le financement de matières (aussi appelé crédit-bail ou crédit avec option d'achat) serait généralement applicable pour la gamme de produits ou services dont la valeur est comprise entre quelques centaines d'euros à quelques milliers d'euros. Dans cette gamme pourraient être inclus: unités de génération individuelle d'énergie conventionnelles et alternatives (vertes), des installations sanitaires, installations de climatisation (généralement fournis par des détaillants d'appareils ménagers locaux), les menuiseries ou des packages de matériaux de rénovation des Médinas (généralement fournis par les détaillants de matériaux de construction) . Une banque locale ou un pool de banques utilisant des lignes de crédit fournies par une IFI pourraient offrir du financement aux producteurs de matières premières et de distributeurs locaux, leur permettant de commercialiser et fournir ces produits aux ménages et aux propriétaires dans Médinas dans le cadre d'un programme de la réhabilitation et la rénovation des biens immobiliers. Les produits et services sont fournis par les producteurs et les distributeurs aux ménages et aux propriétaires disposant d'un contrat de remboursement (par exemple, crédit-bail ou crédit avec option d'achat) au lieu d'un paiement fixe. Il existe de plus amples possibilités de financement des produits de base devant être fournis grâce à une subvention de réhabilitation foncière générale ou de prêt pour les propriétaires fonciers dans les Médinas.

de programme et une ligne de crédit pour le financement des biens et services adapté à la réhabilitation de Médinas devra être développé sur base d'un parrainage commun d'une IFI et d'une banque partenaire locale, et en coordination avec les producteurs et les distributeurs concernés. Il est possible que le programme puisse couvrir le financement sur base de biens et services de toutes les zones géographiques, permettant de développer un portefeuille de taille suffisante. Cette étape de développement pour le financement des biens et services nécessiterait une assistance technique spécifique.

Figure 6 Projets et financement de réhabilitation de la Médina sur base de produits et services



b) Modèle de gestion d'actifs pour les fondations religieuses

Les fondations religieuses («Waqf» ou «habous») fournissaient jadis aux villes musulmanes le mécanisme principal de leur développement urbain, une pratique qui remonte plus de 1 000 ans dans la région. Ceci a été réalisé grâce à la dotation aux édifices religieux ou caritatifs de revenus provenant de la location d'immeubles commerciaux et résidentiels et / ou des terres agricoles. Ces bâtiments loués par des particuliers, sous réserve d'être maintenus en conformité avec les termes de la fondation, étaient destinés à fournir les moyens financiers perpétuels pour l'entretien des bâtiments publics qu'ils desservent. Les espaces tant privés que publics ont donc été réunis dans une interdépendance économique et spirituelle. Ce système, qui transcende les frontières sectaires, était très répandu dans toutes les Médinas du monde islamique et a été conçu pour être durable et économiquement autonome.

Les fondations religieuses possèdent les propriétés cédées à titre gracieux ou en contrepartie d'un financement (hypothéquée) au sein d'une société fiduciaire (trust) (*Kheiri* ou *ahli*). Au Maroc, en Egypte et le Liban, de nombreux bâtiments historiques importants dans les Médinas sont possédés et gérés par des fondations religieuses. Dans certains Médinas, au moins 10 à 20% de tous les bâtiments historiques sont possédés et gérés de cette manière. En dépit de l'abus d'administrateurs corrompus et les efforts des différents gouvernements après l'indépendance pour saisir les biens incorporés dans les fondations, les autorités (généralement des ministères) sont maintenant en possession de l'héritage physique du système de fondations (sous la forme parc immobilier commercial et résidentiel) sont toujours les principaux acteurs du futur développement des centres urbains historiques, même si elles sont souvent ignorées dans les débats.

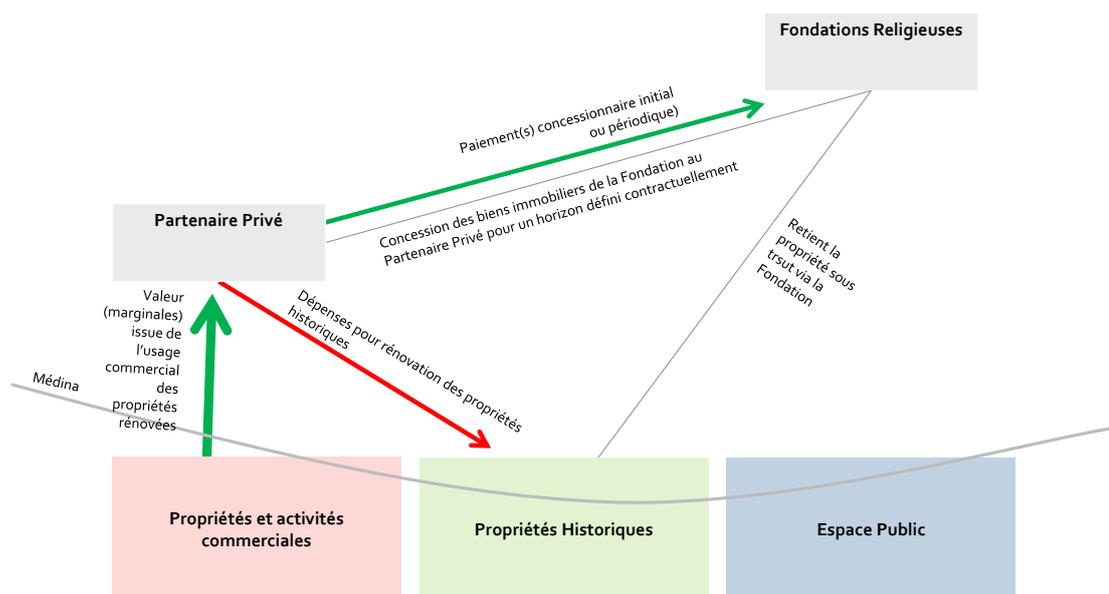
Les propriétés détenues en société fiduciaire par les fondations religieuses sont parvenues à produire un revenu annuel perpétuel. Les biens immobiliers ne peuvent généralement pas être vendus ou aliénés, et, dans certains cas, il existe des limites aux fonctions qui peuvent être menées dans ces propriétés. Étant bien souvent d'importants biens historiques, les fondations religieuses n'ont jusqu'à présent joué pratiquement aucun rôle dans les programmes de réhabilitation de Médinas. Beaucoup des logements anciens qu'ils gèrent sont en mauvais état et les revenus locatifs générés sont négligeables. Les fondations religieuses au Maroc, en Égypte et au Liban des institutions faibles. En Tunisie, les ces fondations religieuses ont été récemment récemment abolies.

Compte tenu du fait que l'héritage physique du système survit, et constitue souvent une partie importante du problème de vétusté, de mauvais usage et de non productivité des bâtiments (généralement d'une valeur historique) dans les Médinas de la région, il serait plus sensé d'engager un dialogue stratégique avec les organes publics propriétaires de ces biens. Il existe un potentiel considérable pour développer des modèles de gestion d'actifs qui permettraient d'améliorer la condition et l'utilisation des biens historiques détenus par les fondations religieuses, ainsi que de les faire participer en tant que partenaires à la réhabilitation de Médina. L'objectif serait de développer le potentiel de leurs sites de manière moderne tout en respectant les

restrictions existantes (le cas échéant) en vigueur à partir de la fondation d'origine. Il convient également de noter que les principes fondamentaux du système du *waqf* sont tout à fait conformes à la législation actuelle et les chartes internationales relatives à la conservation du patrimoine bâti. Un modèle spécifique pour le développement est pour les que les fondations concluent un accord de concession avec une entreprise privée ou GIE. Cette disposition garantit que les biens immobiliers demeurent la propriété et la confiance de la fondation religieuses, mais que la détermination de l'utilisation optimale, d'améliorations éventuelles et la gestion de ce ou ces biens est assurée par la société concessionnaire.

On estime que, dans certains cas, le chiffre d'affaires générés par les propriétés de fondations mises en concession (et par voie de conséquence le potentiel d'investissement) pourrait être augmenté de façon spectaculaire. Ce modèle est possible aussi bien pour les propriétés individuelles que pour les portefeuilles immobiliers. Un cas est relevé dans lequel une fondation religieuse a accepté de troquer un bien pour faire face à des restrictions de fonction dans une propriété détenue en fiducie.

Figure 7 Modèle de gestion pour des biens immobiliers historiques détenus par des *Awqaf / Habous*



Il est à noter que les fondations religieuses sont des organes conservateurs, qu'il existe quelques cas d'approches plus novatrices, et que le contact et la communication basique avec les fondations peut être difficile. Une assistance technique considérable sera nécessaire pour identifier les fondations religieuses prêtes à participer et à élaborer et mettre en œuvre plusieurs projets pilotes afin de créer un effet d'exemplarité.

Dotée Fondations à potentiel

À ce jour, relativement peu d'exemples peuvent être cités démontrant un engagement constructif de la part des autorités *Awaqf* dans la réhabilitation de leur patrimoine immobilier (hors de leur participation au le maintien des structures religieuses, qui est une responsabilité souvent partagées avec d'autres ministères tels que Culture / Antiquités, etc.) Les participants à l'atelier de travail Médinas 2030 de Novembre 2012 ont relevé qu'à Essaouira au Maroc, le ministère des Habous a entrepris la rénovation de 100 logements. A Alep (Syrie) la Madrasa Assadiyeh située dans le Qinnasrin Bab et détenue par le *Awqaf*, a été réutilisée comme dispensaire local de soins de santé. Ce changement d'utilisation a été approuvé par le *Awqaf*, qui reste le propriétaire du domaine et du bâtiment. Bien que loin d'être systématiques, de tels exemples sont significatifs et démontrent qu'il existe un avenir constructif dans l'engagement avec les autorités *Awqaf*, tant en réhabilitation de zones que de bâtiments à différentes échelles.

c) Districts de régénération Medina

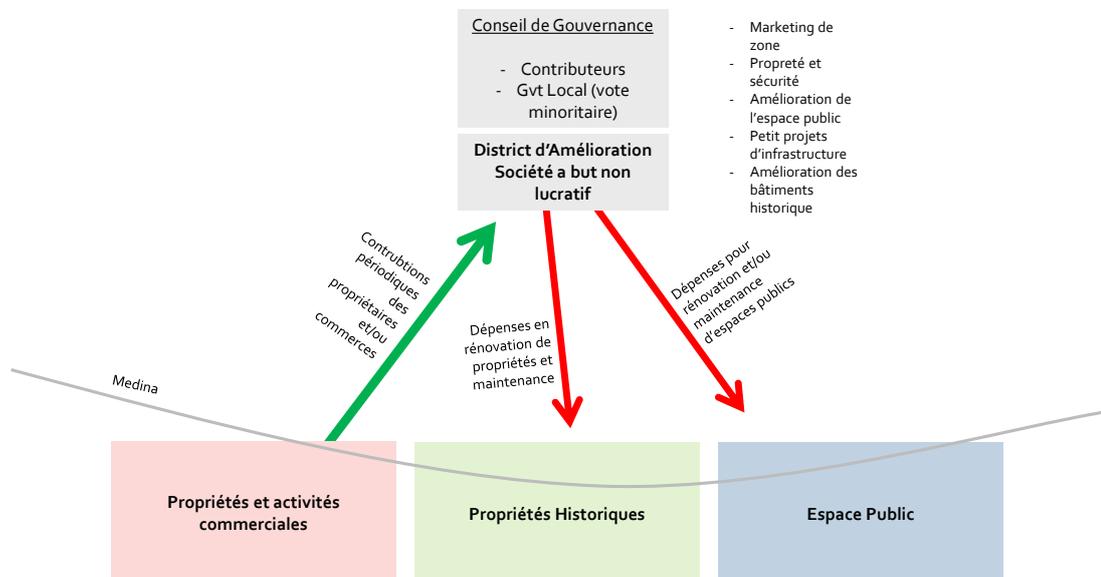
«Des Districts de régénération» ont été utilisés dans un certain nombre de contextes nationaux et urbain comme mécanisme pour entreprendre l'amélioration d'une zone géographique spécifique au sein d'une ville, généralement en centre-ville. Il existe des précédents internationaux de Districts de régénération établis

spécifiquement pour les centres-villes historiques, et le modèle « Improvement District » a été présenté comme une approche par ONU-Habitat.

Les Districts de régénération sont généralement initiés dans les centres-villes où les acteurs sont préoccupés par l'impact de la baisse de la superficie sur leurs entreprises et les habitations. Étant donné que les Districts de régénération ont généralement des impacts positifs très visibles dans une zone déterminée, ils sont souvent dupliqués par les acteurs dans les régions voisines ou dans d'autres villes.

Un District d'amélioration tient en général à un accord volontaire entre les propriétaires fonciers sur une partie définie d'une zone de centre-ville (en général plusieurs pâtés de maisons ou une section naturellement définie de la ville). Selon l'accord, les propriétaires identifient les principaux problèmes auxquels ils sont confrontés dans leur domaine, problèmes généralement très visibles tels que la criminalité, la collecte insuffisante des déchets, les embouteillages, ou d'un mauvais entretien des espaces publics. Les propriétaires acceptent de payer régulièrement (généralement tous les mois) une redevance devant être utilisée pour l'amélioration de ces services et de la maintenance dans leur espace. Les propriétaires établissent une entité appropriée (généralement une société à but non-lucratif) qui emploie un directeur qui prend les dispositions nécessaires (par exemple embauche de personnel, de services contractuels externes, etc.) pour assurer la fourniture de services requis. Les propriétaires sont toujours étroitement associés sur la façon dont cette entité est gérée dont les services sont délivrés et payent en contrepartie la redevance correspondante.

Figure 8 Modèle de District d'amélioration de Médinas



Selon l'expérience internationale, il est fréquent que les Districts de régénération se concentrent d'abord sur la résolution des problèmes les plus immédiats auxquels sont confrontés les propriétaires fonciers dans la région (par exemple la criminalité), et au fil du temps, alors qu'un district d'amélioration devient plus établi, il se concentre sur des interventions plus prospectives, tels que le marketing de la région et même l'entreprise de projets d'investissement.

La force des Districts de régénération est qu'ils sont pilotés par les acteurs locaux eux-mêmes, portent une zone urbaine strictement définie, pratiquent des interventions très visibles, ils peuvent être auto-dupliqués par simple effet d'exemplarité visible et sont par nature hautement participatifs. Des systèmes plus formels de Districts de régénération sont supportés par une législation qui rend notamment une redevance obligatoire pour tous les propriétaires dans une zone où la majorité suffisante de propriétaires souhaitent établir le district. Ils sont aussi généralement connectés aux systèmes d'imposition foncière, et une fois approuvées les redevances souvent collectées par les autorités locales en marge des impôts fonciers du gouvernement (et transféré à la société du district d'amélioration).

Le modèle de District de régénération est un mécanisme potentiellement pertinent dans le cadre de la réhabilitation et de la gestion durable de la Médina. Il existe une valeur potentielle élevée dans un district

d'amélioration du Médinas, fonctionnel, et ce pour tout ou partie des Médinas individuelles. Cependant, le modèle formel de District d'amélioration devra être adapté pour remplir des conditions spécifiques. En particulier, les systèmes d'impôt foncier sont absents ou limités dans les Médinas, il existe des cas de propriétaires absents et de bâtiments privés semi-abandonnés (en raison notamment de la réglementation des loyers et des lacunes dans le registre de propriété), combiné à un grand nombre de petits propriétaires et locataires (rendant l'organisation logistiquement plus complexe). En tant que tel, les Districts de régénération de Médinas pilotes ou de démonstration devrait être mis en place afin d'adapter et démontrer un modèle. Ceux-ci pourraient être pilotés avec succès dans les centres commerciaux au sein des bâtiments de Médinas au travers des associations de commerçants locaux.

Improvement Districts de régénération et réhabilitation des centres-ville historiques

Le modèle du « District d'amélioration » formel est originaire des Etats-Unis, de par la nécessité de faire face au déclin de centre-ville, poussé par un élargissement urbain incontrôlé. Les propriétaires de centres-villes ont mis en place ce qui est apparu aux États-Unis sous le terme de Business Improvement Districts (BID), pour enrayer le déclin urbain en soulignant ses aspects visibles (par exemple la criminalité, la dégradation urbaine) afin de créer des conditions d'amélioration et de réinvestissement.

BID a été traduit en Afrique du Sud dans les années 1990, où il a été adapté aux conditions locales et a été établi sous forme de « Districts City Improvement » (DCI). Après les premiers effets de démonstration (très visible) du DCI pilote portant sur le centre de Johannesburg et d'initiatives similaires dans d'autres villes (par exemple, le centre-ville du Cap), le modèle a été transféré rapidement à d'autres zones de centre-ville à travers le pays et est maintenant largement utilisée. Plus de 50 Districts de régénération opèrent à ce jour, principalement dans les centres-villes des métropoles sud-africaines. Districts de régénération sont également utilisés en Europe, notamment au Royaume-Uni.

Le modèle de District de régénération est utilisé pour la réhabilitation et la gestion des quartiers historiques des villes aux États-Unis, en Afrique du Sud et ailleurs. La dimension historique est au cœur des efforts de réhabilitation et de l'image de marque et le marketing de la région par le District de régénération.

d) Fenêtres d'opportunités supplémentaires pour les Médinas au sein du cadre opérationnel Elargi / Global

Comme indiqué précédemment, la réhabilitation des Médinas implique généralement d'investir dans un nombre potentiellement élevé de projets taille relativement petite. Comme décrit ci-dessus, le regroupement de plusieurs petits projets en un ensemble plus large est possible. En ce qui concerne le financement pour le développement des entreprises et des activités commerciales dans les Médinas, celles-ci impliquent par définition le financement principalement de microentreprises, de PME, en phase avec la composition du tissu économique au sein des Médinas. La valeur totale de ce pool de prêt potentiel dans les Médinas seules est considéré comme trop faible pour soutenir une opération discrète. Il existe deux possibilités dont ces petits projets dans les Médinas peuvent être abordés en utilisant des opérations existantes:

- Présentation de « Fenêtre d'opportunité pour Médina » dans les limites des lignes de crédit aux PME - il existe des prêts globaux en cours d'exécution dans les pays couverts par l'étude pré-opérationnelle, fournissant des lignes de crédit à des banques partenaires nationales pour des prêts de faible montant, y compris aux ménages privés et à des fins commerciales. Il est possible:
 - D'aider les banques partenaires pour rendre des lignes de crédit aux PME existantes disponible pour les Médinas, avec le développement et la commercialisation possible de produits sur mesure et adaptés aux besoins des PME basée en Médinas (tels que sur la taille du prêt, l'éligibilité de son utilisation, les garanties exigibles, etc.)
 - A une IFI de fournir, sur la base sur la viabilité du marché, un financement supplémentaire au sein d'une ligne de crédit existante ou des lignes conditionnées à

une zone géographique pour soutenir les prêts spécifiquement destinés aux PME dans les Médinas

- Les critères de Médina au sein des cadres operationels existants : En particulier, une opération est en cours de développement en Egypte pour un prêt-cadre permettant de soutenir le Social Development Fund (SFD), qui fournira principalement des subventions pour l'infrastructure commune et le logement, le développement des micro entreprises et PME les services de clusters industriels. Il est proposé d'ajouter des critères Médinas spécifiques aux opérations du SFD pour s'assurer que l'investissement est réalisé en Médinas.

Des situations spécifiques sont identifiées pour lesquelles des fenêtres d'opportunité pour Medina peuvent être ajoutés aux activités existantes et sont décrites dans la stratégie et directives du pays concerné et à la section 5.

e) Financement de l'habitat et le financement de la réhabilitation de propriété

L'habitat est un élément important des Médinas, et la nécessité d'améliorer les logements et réparer les propriétés en général est une dimension essentielle de leur réhabilitation. Comme il est décrit à la section 2, il existe relativement peu d'efforts antérieurs visant à améliorer le parc de logements dans les Médinas autres que les subventions pures pour les réparations liées à la détérioration des logements ou à la démolition et reconstruction. Pour autant que l'on le sache, il n'y a eu qu'une seule expérience sans subventions promettante, et ce à Tunis dans le cadre du projet Oukalas (prêts hypothécaires pour l'amélioration de propriété, financé par le Fonds Arabe pour le Développement Economique et Social - voir l'étude de cas en annexe 1).

Les prêts pour le financement du logement et de la réhabilitation des biens immobiliers en Médinas dans le cadre du Programme d'Investissement Médinas investissement 2030 peuvent être développés par les IFI en collaboration avec les banques nationales et les MFIs, y compris de types suivants:

- (1) Prêts hypothécaires d'amélioration immobilières aux propriétaires en Médinas, suivant l'exemple pionnier de Tunis
- (2) Prêts pour l'achat du logement en Médinas (global ou prêts-cadres à des programmes nationaux existants de prêts au logement, par exemple, en Tunisie et au Maroc).
- (3) Microcrédit pour l'amélioration des logements dans les petites Médinas (fenêtres d'opportunités spéciales de crédit immobilier au sein de lignes de crédit existantes aux MFIs)
- (4) La participation du secteur développeur / entrepreneur dans la réhabilitation des biens ainsi que des utilisateurs finaux prêts de réhabilitation de propriété

Les produits de financement ci-dessus sont pertinents pour encourager et appuyer l'amélioration des logements et des biens immobiliers dans les Médinas, ce qui améliore l'environnement physique et encourage une composition résidentielle stable. Deux facteurs sont importants pour leur développement ultérieur. Tout d'abord, la petite taille relativement de chaque portefeuille prêt au logement Médina potentiel suggère que ces deux produits de financement doivent être élaborés au niveau national (par exemple à fournir à toutes les Médinas dans un pays), ou le besoin de couvrir les prêts aussi à l'extérieur des Médinas elles-mêmes.

Deuxièmement, le potentiel pour organiser le financement immobilier en général et le financement des prêts hypothécaires en particulier, est très sensible au contexte juridique et aux conditions conjoncturelles du secteur financier dans les pays concernés. Par exemple, le prêt hypothécaires est difficile dans les pays dépourvus du cadre juridique, archives cadastres et de registre des biens suffisant. Par conséquent, ces produits de prêt immobilier et l'amélioration de biens en Médinas devront être développés pour chaque pays en prenant en compte le marché, le secteur financier et les conditions légales spécifiques .

Une autre considération pour la poursuite du développement du financement immobilier et des prêts d'amélioration de biens en Médinas est que les critères d'attribution de crédit doivent être soigneusement conçus afin d'assurer que la réhabilitation et améliorations réalisées (y compris en ce qui concerne les structures nouvelles ou modifiées) sont conformes aux exigences de conception architecturale (hauteur ,

masse, façade de traitement, etc.) et aussi, éventuellement, au de matériaux certifiés (par exemple l'utilisation de matériaux traditionnels). Cela nécessite une capacité à assurer que les activités de réhabilitation et d'amélioration sont conformes. Des exemples existent notamment aux Etats-Unis où les prêts (et subventions) de soutien à la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux où les travaux de réhabilitation doivent être entrepris par des entrepreneurs certifiés «patrimoine», souvent accrédités comme tels par le gouvernement local. Et, dans le cas du volet prêt immobilier Projet Oukalas à Tunis, la conformité physique a par exemple été garantie par *l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis*, un modèle qui serait intéressant de reproduire partout où ces entités compétentes techniquement existent.

Enfin, il faut reconnaître que les prêts pour le logement et le réaménagement des biens en Médinas peuvent être très bénéfiques pour l'amélioration du parc immobilier, mais ne peuvent pas à eux seuls garantir un renversement complet des tendances à la détérioration du logement et de la propriété dans de nombreuses des Médinas. Comme mentionné dans la section 2 et expliqué en détail dans les rapports pays individuels, la détérioration des bâtiments est un problème en grande partie lié au mauvais fonctionnement des marchés de l'immobilier formels et établis dans les Médinas. Comme de nombreux observateurs l'ont souligné, aborder cette question requiert un certain nombre d'améliorations juridiques et institutionnelles sont nécessaires et à cet effet une assistance technique pourraient être mise à disposition tel que prévu dans la composante 2 du programme d'investissement et suggéré dans les stratégies nationales spécifiques et la Feuille de route présentés dans la section 5. En bref, il s'agit notamment d' :

- Explorer avec les professionnels du droit les possibilités actuelles de recours au pouvoir d'expropriation des immeubles susceptibles de s'effondrer et des ruines abandonnées souvent vacantes, en particulier pour une réutilisation adaptée de bâtiments privés ayant une valeur historique ou architecturale dans les Médinas, y compris par amendement de la législation et d'autres mesures, telles que les normes de réaménagement, si nécessaire.
- Étudier avec les services d'enregistrement des biens et du cadastre dans chaque pays (notamment au Maroc et en Tunisie) la possibilité d'un programme pour l'application de l'enregistrement et le titrage systématique des biens (« immatriculation d'ensemble ») pour tout ou partie des Médinas sélectionnées
- Évaluer le besoin d'un programme national léger pour mettre en place une base de données SIG pour Médinas, où une cartographie parcelle par parcelle est préparée avec des couches spécifiques indiquant la propriété et le statut d'enregistrement, les conditions, et les qualités de valeur patrimoniale. Dans certaines Médinas des efforts ce type sont déjà en cours, mais une telle base de données est cruciale pour un certain nombre d'interventions utiles dans les Médinas et donc ces efforts doivent être accélérés et normalisés.

Rôle des entrepreneurs dans la conservation de zone: Al-Omrane au Maroc et Le Caire

La mise en place de la conservation traditionnelle a généralement été suspecte d'opérations de conservation de la à l'initiative des entrepreneurs. La conservation du patrimoine est souvent une opération longue et détaillée pour laquelle de nombreux entrepreneurs sont fréquemment mal préparés et manquent d'expérience. Les entrepreneurs sont motivés par des considérations commerciales qui peuvent entrer en conflit avec la flexibilité nécessaire pour faire face aux aléas dans la conservation des structures historiques. Les entrepreneurs ne sont pas familiarisés avec les complexités sociales et économiques de la «place» et n'ont aucun intérêt direct dans les besoins des communautés y vivant. Malgré ces préoccupations, il existe des modèles d'initiatives de conservation à l'initiative des entrepreneurs dans la région de la Médina 2030 zone, suggérant que cette approche, compte tenu de contrôles et contrepoids nécessaires, a de l'avenir.

La holding Al Omrane au Maroc, a été responsable d'un très grand nombre de projets dans les Médinas, comprenant des infrastructures et l'amélioration de l'espace public, ainsi que la conservation architecturale détaillée. Leur travail n'a pas été aussi étendue dans le domaine de la reconstruction des structures résidentielles menacées par l'effondrement, mais ils sont fortement impliqués dans la construction de nouveaux logements à la périphérie des Médinas pour accueillir les familles déplacées des Médinas. Cet équilibre entre la réhabilitation et la construction de neuf est probablement nécessaire pour

assurer la viabilité financière de ces projets. Il est à noter que dans certains cas des matériaux inappropriés ont été utilisés dans des zones protégées, mais en général, la qualité des interventions est bonne.

Au Caire, le chemin suivi par les projets de conservation à l'initiative des entrepreneurs a mis l'accent sur la conservation des sites historiques enregistrés sans considération de leur contexte. Arab Contractors et de nombreuses autres sociétés ont exécuté de nombreux projets portant sur quelques-uns des monuments les plus sensibles du centre historique. Les résultats des travaux ont été inégaux, avec des projets à la fois bons et mauvais, dont la qualité peut être mesurée par rapport à la qualité de l'encadrement par des professionnels de la conservation. Un élément majeur manquant à tous ces projets est le suivi et la planification de l'entretien futur, et un tel cycle à terme, axée sur les projets, n'est pas une solution à long terme au problème de la conservation du patrimoine.

4.2.5 Résumé des projets identifiés et instruments de financement pertinents

Une série d'instruments de financement traditionnels et alternatifs est proposée dans le cadre des quatre composantes du Programme d'investissement Médinas 2030. Le tableau 15 donne un aperçu des différents instruments financiers et de leur pertinence pour les différents types d'interventions de réadaptation Médinas. Le tableau 16 donne donc une indication des instruments de financement pertinents pour la conduite du pipeline initial identifié dans les pays et les Médinas au cours de l'étude pré-opérationnelle.

Tableau 15 Composantes d'investissement, Instruments financiers et types d'interventions de réhabilitation

TYPES DE INTERVENTIONS DE REHABILITATION	INVESTMENT PROGRAMME COMPONENTS AND FINANCING INSTRUMENTS										
	Composant 1		Composant 2		Composant 3		Composant 4				
	Projets de réhabilitation (principalement par le biais des petits prêts par les banques partenaires)	Subventions réhabilitation (moins que Euro 2 million)	TA pour études stratégiques et renforcement des capacités	TA pour les plans de réhabilitation intégrés	Grands projets intégrés+TA financé par IFIs	Les accords de PPP (prêts de projet)	« Commodity-based rehabilitation financing » (prêts globaux)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	PSME 'fenêtres Medina' (prêts globaux et « framework loans »)	Financement de l'amélioration du logement et des propriétés (prêts globaux et « framework loans »)
(1) La réhabilitation des infrastructures de base		XXXX		XXXX	XXXX	XXXX			XXXX		
(2) Réparation et rénovation des monuments		XXXX			XXXX		XXXX		XXXX		
(3) Amélioration des espaces publics et des circuits		XXXX		XXXX	XXXX	XXXX			XXXX		
(4) Programmes d'amélioration du logement / propriété		XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX		XXXX	XXXX
(5) Rénovation et réutilisation des bâtiments historiques	XXXX	XXXX			XXXX	XXXX	XXXX	XXXX		XXXX	XXXX
(6) Améliorer les espaces commerciaux et les opportunités	XXXX				XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
(7) Programmes locaux de développement et lutte contre la pauvreté		XXXX	XXXX		XXXX					XXXX	
(8) Appui à l'artisanat traditionnel	XXXX	XXXX			XXXX			XXXX		XXXX	

TYPES DE INTERVENTIONS DE REHABILITATION	INVESTMENT PROGRAMME COMPONENTS AND FINANCING INSTRUMENTS										
	Composant 1		Composant 2		Composant 3		Composant 4				
	Projets de rehabilitation (principalement par le biais des petits prêts par les banques partenaires)	Subventions rehabilitation (moins que Euro 2 million)	TA pour etudes strategiques et renforcement des capacités	TA pour les plans de rehabilitation integrés	Grands projets integrés+TA financé par IFIs	Les accords de PPP (prêts de projet)	« Commodity-based rehabilitation financing » (prêts globaux)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	PSME 'fenetres Medina' (prêts globaux et « framework loans »)	Financement de l'amélioration du logement et des propriétés (prêts globaux et « framework loans »)
(9) Équipements sociaux et développement communautaire		XXXX		XXXX	XXXX					XXXX	
(10) Amélioration de la gestion et de la capacité			XXXX	XXXX	XXXX	XXXX			XXXX		
(11) Réforme juridique et réglementaire			XXXX	XXXX	XXXX						
(12) Titrage et l'amélioration du marché immobilier			XXXX	XXXX	XXXX						

Tableau 16 Etude pré-opérationnelle du pipeline de projets et instruments de financement

PAYS ET MEDINAS	INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT										
	Composant 1		Composant 2		Composant 3		Composant 4				
	Projets de rehabilitation (principalement par le biais des petits prêts par les banques partenaires)	Subventions rehabilitation (moins que Euro 2 million)	TA pour études stratégiques et renforcement des capacités	TA pour les plans de rehabilitation intégrés	Grands projets intégrés+TA financé par IFIs	Les accords de PPP (prêts de projet)	« Commodity- based rehabilitation financing » (prêts globaux)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	PSME 'fenêtres Medina' (prêts globaux et « framework loans »)	Financement de l'amélioration du logement et des propriétés (prêts globaux et « framework loans »)
MAROC			Au niveau national	Avec nouveau agence national						Avec MFIs nationales	Avec MFIs nationales
Salé		M-1, M-2, and M-3		Yes				M-4			
Essaouira					M-5, M-6, M-7, possibly M- 8						
Casablanca	Projects for 2014-2020 and TA needs are under formulation by the Medina of Casablanca Comité de Pilotage										
Tétouan					M-9, M-10, M-11, and M-13	M-12					
Meknès					M-14 through M-19, possibly M- 20						
TUNISIE			Au niveau national							Avec MFIs nationales	Avec MFIs nationales
Tunis		T-1	Oui	Oui		T-2					T-3 et T-4

PAYS ET MEDINAS	INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT										
	Composant 1		Composant 2		Composant 3		Composant 4				
	Projets de rehabilitation (principalement par le biais des petits prêts par les banques partenaires)	Subventions rehabilitation (moins que Euro 2 million)	TA pour études stratégiques et renforcement des capacités	TA pour les plans de rehabilitation intégrés	Grands projets intégrés+TA financé par IFIs	Les accords de PPP (prêts de projet)	« Commodity- based rehabilitation financing » (prêts globaux)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	Modèles de gestion de dotation religieuses (« framework loans »)	PSME 'fenêtres Medina' (prêts globaux et « framework loans »)	Financement de l'amélioration du logement et des propriétés (prêts globaux et « framework loans »)
Kairouan		T-5, T-6		Oui						T-7*	
Sousse	T-11*, T-12*, et T-13*	T-8, T-9, et T- 10		Oui							
Sfax	Pas de projets actuellement identifiés en raison d'événements politiques										
EGYPTE											
Le Caire historique	E-1	E-2, E-5, et E-6			E-1 et E-4		E-3		E-7 et E-8	E-7	
JORDANIE											
Karak	J-1	J-2			J-4				J-3		
Jerash	Pas de projets actuellement identifiés										
LIBAN											
Tripoli et Al Mina		L-1, L-2, L-3, L-4 et L-5									
Saida		L-6 et L-7							L-9	L-8	
Tyr		L-10, L-12, et L-14							L-11* et L- 13*		
Baalbek		L-15, L-16, L- 17, et L-18									

* Peut nécessiter une subvention associée limitée

4.3 Proposition Facilité Médinas 2030

Le financement de projets de réhabilitation des Médinas est nuancé et implique des interventions dans des domaines urbain complexes. L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue qu'un support supplémentaire est nécessaire, entre autres, pour l'identification et de la préparation de projets dans les Médinas et les pays, afin de faciliter ces projets d'investissement de réhabilitation. Une question clé est de savoir comment organiser au mieux et d'une manière efficace un package plus large de l'assistance technique, de subventions et d'investissements constituant le Programme d'investissement Médinas 2030. L'Europe possède également une expérience pertinente en offrant un soutien technique, des subventions et des aides à l'investissement à ses voisins méditerranéens méridionaux et orientaux, impliquant notamment la fusion de l'investissement technique et financier, ainsi que le mixage de subventions avec d'autres sources de financement. Un certain nombre d'exemples de fonds, programmes et institutions d'aide similaires existent (certains fonctionnant seulement en Europe, et certains pertinent pour la région Médinas), fournissant des exemples de arrangements institutionnels et de financement potentiels pour la Médinas 2030, y compris:

- Programme Euro-méditerranéen d'investissement et de partenariat (FEMIP) et le Fonds fiduciaire de la FEMIP, sponsorisant cette étude, et qui coordonne les services opérationnels (prêts, fonds propres, garanties) et l'appui par conseil.
- Programme d'investissement aux pays voisins (FIV), offrant une assistance technique et des subventions d'investissements
- Initiative de Financement des Projets (financé par le FNI), fournissant une assistance technique pour l'identification et la préparation de projets
- Programme D'Investissement Hot Spot Méditerranéen Préparation du projet et de programme de mise en œuvre (financé par la FEMIP), la mobilisation de l'assistance technique pour l'identification et la préparation des projets
- Soutien européen conjoint à l'investissement durable dans les zones urbaines (JESSICA), un programme d'ingénierie financière permettant l'allocation des fonds structurels européens dans des facilités de crédit renouvelable (revolving) pour les projets urbains
- Assistance conjointe à la préparation de projets dans les régions européennes (JASPERS), un centre d'assistance technique pour la préparation de projets d'envergure pour co-financement européen
- Des programmes sectoriels et régionaux supportant le financement mixte, y compris la Programme d'investissement pour l'Asie centrale, Programme d'investissement Asie, Fonds pour l'investissement en Amérique latine, etc.

Deux autres programmes urbains internationaux sont également pertinents pour l'exemplarité du Programme d'investissement Médinas 2030, à savoir:

- Alliance Urbaine, un mécanisme multi-donateurs qui prend en charge la préparation des stratégies de développement urbain durable, les programmes de mise à niveau des bidonvilles et des politiques urbaines nationales et locales en accordant des subventions du Fonds Catalytique, lobbying, communication et l'assistance technique
- L'Initiative de développement des villes d'Asie (CDIA), un bailleur de fonds multi donateurs et IFI assistant les villes asiatiques et les pays à combler l'écart entre leurs plans de développement et la mise en œuvre de leurs investissements en infrastructures. Le CDIA utilise une approche axée sur la demande pour assister dans l'identification et le développement de projets d'investissement en milieu urbain dans le cadre de plans de développement urbains existants et soulignant la durabilité environnementale, le développement pro-pauvreté, la gouvernance juste et le changement climatique. Le CDIA propose une gamme de spécialistes nationaux et internationaux aux municipalités qui peut

inclure un support pour la préparation des études de préfaisabilité pour les projets d'investissement en infrastructures prioritaires, le renforcement des capacités, le partage des connaissances et autres support.

Ces deux derniers programmes sont des exemples particulièrement significatifs car répondent à un défi urbain tout à fait semblable à celui rencontré par le Programme d'investissement Médinas 2030. Cependant, ils s'adressent à toute la gamme des questions de développement urbain et ne sont pas spécifiquement axés sur la réhabilitation des centres historiques. Toutefois, ils peuvent fournir des indications utiles sur la nature des arrangements appropriés pour faire avancer ces initiatives.

Dans ce contexte, l'étude pré-opérationnelle a évalué la pertinence d'un Fonds (ou facilité) possible de Médinas pour faire avancer le programme d'investissement Médinas 2030 dans une manière efficace et durable.

4.3.1 Justification d'un Fonds Médinas 2030

Les Médinas et les pays requièrent une assistance technique pour préparer et gérer efficacement et durablement les et des projets et activités de réhabilitation et de préservation des Médinas. Un tel préinvestissement est nécessaire pour établir à plus grande échelle les activités d'investissement potentielles dans les différentes Médinas, pays et dans la région. Cet préinvestissement dans la préparation du projet peut également initialiser la formation d'un portefeuille de projets de réhabilitation, pouvant conduire à terme à la mise en place d'un Fonds Médinas (voir ci-après).

Faire progresser le Programme Médinas 2030 nécessite des investissements dans la fourniture d'une assistance technique aux pays et de leurs Médinas dans trois domaines principaux:

- a) Aider les pays, villes et les Médinas en reconnaissant l'importance de leur réhabilitation et dans la préparation de leurs initiatives de réhabilitation et la préservation de celles-ci
- b) Aider à l'identification et formulation ultérieure de projets d'investissement spécifiques et des structures novatrices pour la réhabilitation Médinas
- c) Aider à améliorer les problèmes systémiques auxquels sont confrontées les Médinas et d'établir des approches et des arrangements institutionnels efficaces et durables de gestion de Médinas
- d) L'expertise technique impliquée dans la réhabilitation et la préservation des Médinas est de nature hautement spécialisée. Cela est le cas pour l'élaboration des stratégies, des plans et des approches de réhabilitation, ainsi que l'identification et la formulation des projets de réhabilitation spécifiques. L'amélioration systémique de Médinas et la mise en place d'arrangements institutionnels pour la gestion présentent des éléments spécifiques, mais il existe des cohérences avec les activités de réforme plus vaste, visant la modernisation et le renforcement de l'administration locale et le développement urbain.

Indique que le Programme d'investissement Médinas 2030 peut ne pas être suffisamment mobilisés via les suels programmes existants, et qu'une facilité dédiée fournissant le préinvestissement de soutien nécessaire de est requise. Cette conclusion est appuyée par les considérations stratégiques suivantes:

Élan Inertie

L'initiative Médinas 2030 a établi une marque autour de la «Médina», et a créé une grande attention sur la question de la réhabilitation. Il est utile de d'élaborer sur ce point et créer plus d'inertie. Une facilité/programme dédié(e) peut contribuer à cet objectif.

Concentration

Une gamme de assistance technique, de subventions et de financement est assuré par programmes Européens, bi-latéraux et multilatéraux appliqués à la région Méditerranée méridionale et orientale. Toutefois, ces initiatives sont principalement axées sur une plus échelle d'investissement plus grande, plus large échelle et / ou axée sur un secteur pour lesquels l'inclusion potentielles de Médinas serait une composante mineure. Il existe un risque que les besoins spécifiques de réhabilitation de la Médina ne soient pas suffisamment pris en compte, et que l'accent nécessaire pour un impact réel ne soit pas atteint.

Échelle

Dans le contexte régional plus large et la taille globale du secteur Urbain de la région Méditerranée méridionale et orientale, les Médinas sont des éléments relativement petits, représentant un faible pourcentage de la population urbaine, des zones urbaines et des économies. Pour ce qui est de l'échelle d'investissement potentiel en capital, les projets de réhabilitation Médinas sont donc beaucoup plus restreints que les secteurs tels que l'énergie, les transports, etc. L'ampleur seule des investissements ne suffit pas à la mise en place d'un programme spécialisé. Cependant, tandis que l'échelle globale des Médinas est relativement faible, leur patrimoine unique et distinctif est apprécié en Europe et dans la région.

Spécialisation

La nature de l'expertise et des compétences impliquées dans la réhabilitation de l'espace Médinas est spécialisée. Cela s'applique 1. au processus d'élaboration des stratégies de réhabilitation réels, aux approches, à la gestion et aux formes de financement, 2. à la formulation de projets de réhabilitation, et 3. à la conception et gestion sur mesure (AT et subventions) du support aux activités de réhabilitation des Médinas. La nécessité de cette spécialisation supporte la nécessité d'une installation spécialisée.

Impact

De nombreux acteurs externes ont été impliqués dans la sphère de réhabilitation des Médinas et un certain nombre de projets distincts ont été entrepris. Il est possible d'accroître l'impact collectif au travers d'une approche plus coordonnée des Médinas, via une initiative dédié avec plusieurs participants. Cela contribuera également à renforcer la signalisation dans la région en ce qui concerne l'importance de la de réhabilitation et de la gestion des Médinas.

4.3.2 Design Conceptuel - Fonds Médinas 2030

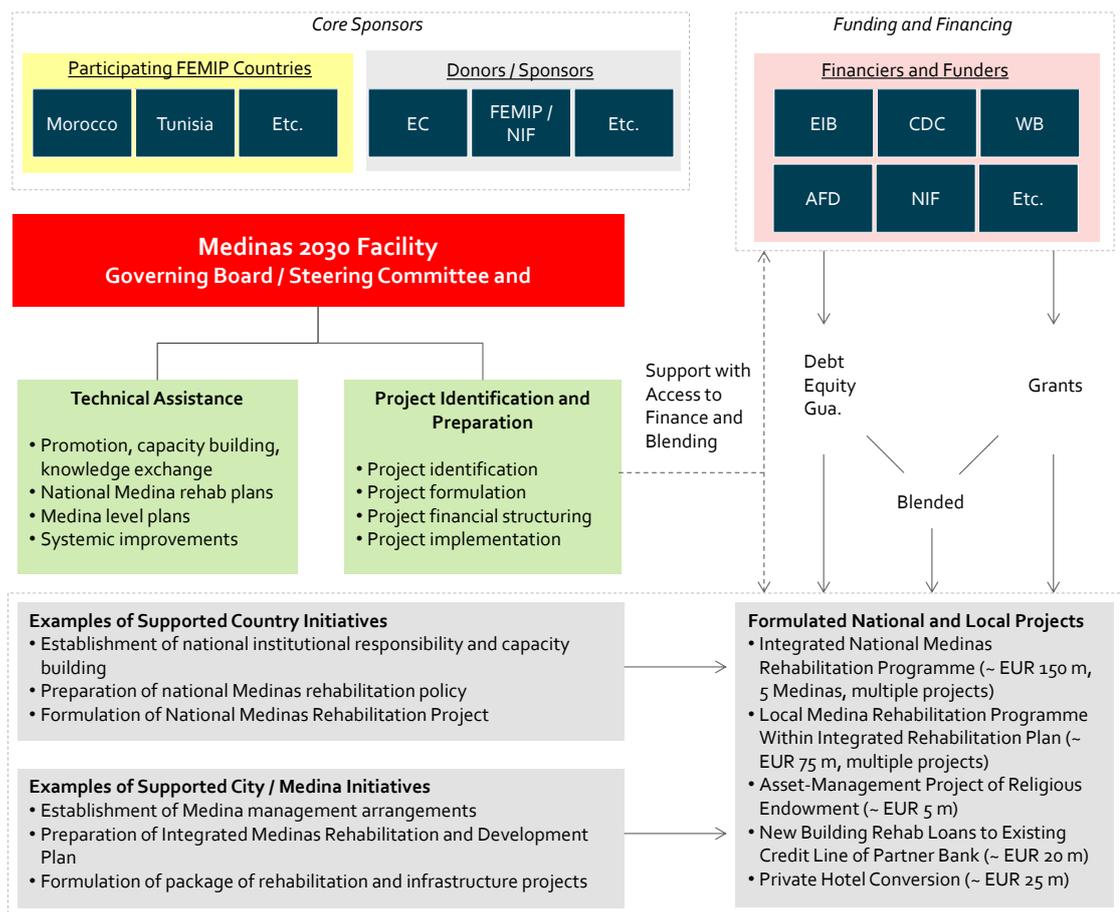
En réhabilitation de Médinas ainsi qu'une justification pour une Initiative (ou un Mécanisme) Médina 2030, fournissant des de préinvestissements dans l'assistance technique et le support à la mise en œuvre du Programme d'investissement. Des initiatives comparables existent à la fois dans l'expérience européenne, au niveau internationale des exemples tels que l'Alliance Urbaine et l'Initiative de développement des villes d'Asie. Ces initiatives sont prises en charge par plusieurs bailleurs de fonds et sponsors et fournissent une combinaison d'assistance technique et des subventions pour aider les municipalités dans une planification durable, la gestion et l'infrastructure et la prestation des services.

Le projet de Fonds Médinas 2030 permettrait l'appui par préinvestissement suivant une approche axée sur la demande qui encouragerait et récompenserait les initiatives locales (pays, ville et Médine). Le projet de Fonds Médinas 2030 comprendra deux principales composantes fonctionnelles, à savoir:

1. Assistance technique - assistance directe et subventions de promotion et de renforcement des capacités de communication et de partage des connaissances, d'élaboration de stratégies nationales, et d'initiatives au niveau des villes et Médinas, et pour l'amélioration systémiques du support à la réhabilitation de Médinas.
2. Fonction de Préparation de Projet - fournir une assistance technique directe et des subventions (par exemple de petites subventions pour la sélection de consultants) pour l'identification et la formulation des projets de réhabilitation, et l'aide à l'accès au financement mixte (subventions, dette, actions, garanties) issus des institutions (par exemple la BEI, CDC, AFD, BM) et initiatives (par exemple, le FNI, la FEMIP) existantes

Le schéma conceptuel de du Fonds Médinas 2030 est illustré ci-dessous, suivi d'une description plus détaillée de la gouvernance, du financement et le fonctionnement du Fonds.

Figure 9 Schéma conceptuel du Fonds Médinas 2030 dédié



En ce qui concerne la réhabilitation des Médinas, une justification existe pour telFonds , mais l'accent est davantage sur la région cible spécifique et les aspects spécialisés impliqués dans ces activités de réhabilitation. Le Fonds Médinas 2030, comme le montre la figure 9, mettrait l'accent sur la mise en œuvre des différentes composantes du Programme d'Investissement, à savoir:

- La composante 1 (résultats relativement rapide), sera mise en œuvre à travers la Fonction Identification et Préparation de Projet
- La composante 2 (court terme) serait couverte par la fonction TA (Assistance Technique)
- La composante 3 (résultats à long terme) serait établie conjointement par les fonctions TA et Identification et Préparation de Projet
- La composante 4 (redondance) peut être mise en œuvre par le biais de la fonction TA et Identification et Préparation de Projet combinées

En vertu de la Feuille de route proposée du Programme (section 5.1 ci-dessous), une telle initiative Médinas seraient créés au cours d'une phase exploratoire de deux ans, initialement sous forme d'une petite cellule spécialisée au sein de la BEI (ou ailleurs).

But et objectifs du Fonds Médinas 2030

Fournir un appui pour promouvoir de nouveaux investissements dans la réhabilitation Médinas dans les pays participants et les villes de la région Méditerranée méridionale et orientale. Les Principaux objectifs sont:

- La promotion, de communication et sensibilisation
- Faciliter les meilleures pratiques et le partage des connaissances

- Renforcement des capacités
- Soutenir les initiatives au niveau des pays et des villes / Médinas
- Soutenir les changements systémiques de support à la réhabilitation de Médinas.
- La formulation de projets
- Soutenir l'accès au financement

Principales activités du Fonds de Médinas 2030

- a) la promotion, la sensibilisation et de transfert des connaissances
- b) L'assistance technique - conseils directs et subventions d'assistance technique
 - Renforcement des capacités
 - Organisation des stratégies de réhabilitation (niveau national et Médina)
 - Mise en place des arrangements institutionnels de réhabilitation et de gestion des Médinas
 - La formulation de projet
 - La mise en œuvre de projet
- c) L'accès au financement
 - - Conseil et assistance à l'accès aux produits de financement disponibles auprès des partenaires des pays voisins
 - - Conseillers partenaires financiers du Fonds pour le développement de nouveaux produits

Gouvernance

La gouvernance du Fonds doit promouvoir la participation à haut niveau pour créer profil et support pour le Fonds. Il convient également de tenir compte des principaux sponsors et des bénéficiaires de l'installation. Il est proposé de mettre en place un organe de direction (potentiellement sous forme de Comité de pilotage Médinas 2030, mais plutôt axé sur les questions opérationnelles de manière similaire à un conseil d'administration), comprenant:

- Les pays participants du Sud et Est de la Méditerranée (bénéficiaires)
- Les sponsors européens
- D'autres promoteurs externes
- Des experts

Financement

Il peut être approprié d'obtenir un apport initial des fonds de démarrage pour le Fonds (comme un noyau restreint placé dans une institution en Europe ou dans la région) de la FEMIP ou du FNI. Le financement de base est utilisé pour opérer le Fonds et de l'assistance technique. Il est également possible aussi que les subventions d'assistance technique soient fournies par un financement de base. Il peut être nécessaire pour le Fonds pour obtenir des fonds supplémentaires pour l'assistance technique d'autres partenaires, en particulier des initiatives Méditerranéennes existantes de l'UE. Les financements associés sont mis à disposition par les participants via leurs lignes de financement existantes.

Co-parrainé:

- Subvention (éventuellement via FTF)
- Pays Membre
- Les - Pays bénéficiaires

Le Fonds l'Médinas 2030 et son initiative doit opérer uniquement dans des pays qui sont des partenaires actifs, qui montrent un réel engagement au Programme Médinas 2030 et qui font ou gagent des contributions financières à des projets parrainés par le Programme d'investissement Médinas dans leur pays.

Organisation et gestion opérationnelle du Fonds

Proposé de ne pas établir une installation en tant qu'un nouvel organisme distinct. Un gestionnaire de Fonds à temps plein (potentiellement la BEI dans le cadre de sa contribution à la structure) devrait être nommé pour agir au nom de l'organe directeur. Le gestionnaire nommera par le biais d'un processus concurrentiel une entité privée²¹ ou plusieurs entités successives pour un contrat de gestion limité dans le temps, en tant que directeur des opérations du Fonds. Le Fonds et le gestionnaire de d'exploitation mobiliseront de plus

²¹ Private entreprise, ou une organisation ou agence semi-privés.

amples ressources et l'expertise sur le marché. Ce modèle offre potentiellement une meilleure efficacité d'exploitation de Fonds et une plus grande souplesse pour répondre aux changements d'échelle ou de service.

Partenaires externes et cofinanciers pour le Programme Médinas 2030

Il existe un très large éventail d'institutions internationales et des bailleurs de fonds qui pourraient être des partenaires et / ou co-financiers dans le Programme Médinas 2030. Le tableau X présente une longue liste d'environ 37 de ces institutions. Toutefois, le nombre d'organismes qui sont intéressés ou actifs dans la régénération urbaine est assez limitée, ce qui ne représente seulement que 13 institutions, comme indiqué dans le tableau Y. De plus, la quasi-totalité d'entre eux ont des priorités autres que la réhabilitation urbaine mais également certains ne peuvent pas opérer dans la région MENA.²² L'Alliance Urbaines, entre autres, est un bon exemple : elle s'intéresse principalement à l'élaboration de stratégies de développement de à l'échelle urbaine et l'identification des projets d'investissement en milieu urbain à travers des processus de consultation, et, bien que dans certaines villes la réhabilitation de centres historiques peuvent être concernés, l'accent est mis sur l'amélioration de la gestion et le développement urbain dans son ensemble. Ainsi, bien que l'Alliance Urbaine représente le genre d'agence se concentrant exclusivement sur les questions urbaine, la réhabilitation a proprement parlé tend à être marginalisée dans le champ urbain beaucoup plus large.

Comme souligné à la section 2, les Médinas et centres urbains historiques dans les cinq pays cibles de la région MENA ne représentent qu'une part infime part et décroissante des secteurs urbains (actuellement seulement environ 1 à 4% de la population urbaine de chaque pays). Et le secteur urbain, qui, dans les pays cibles représente plus de deux tiers des populations respectives, est très vaste et en expansion. Ainsi, dans le dialogue avec les partenaires du secteur urbain (y compris les départements urbains au sein des IFI), le Programme Médinas 2030 seront confrontés au défi de démontrer la pertinence de la réhabilitation du patrimoine urbain historique comme une question essentielle, surtout lorsqu'on les compare à d'énormes défis urbains tels que les bidonvilles, le logement, les transports, l'environnement et le développement économique.

Lors de la réunion du Comité Scientifique du Programme Médinas 2030 en Novembre 2012, il a été mentionné que la BEI envisage notamment le Programme Médinas au sein d'un nouveau programme appelé Développement urbain durable dans les villes méditerranéennes (SUD-MED - dix pays) et une initiative similaire appelée Projets urbains Initiative de Financement des Projets Urbains (UPFI), qui se concentre sur des projets intégrés de développement urbain à l'échelle de toute une ville. Si cette initiative devient opérationnelle, il sera crucial pour le programme d'investissement Médinas de défendre l'importance de la réhabilitation urbaine au sein de l'arène SUD-MED plus vaste.

Pour ces raisons, les sponsors principaux du Programme d'Investissement Médinas 2030 devraient utiliser les résultats de l'étude pré-opérationnelle pour attirer le co-financement des contributions pour le Fonds ainsi que pour des projets spécifiques dans le programme d'investissement (en particulier pour les projets avec une composante subvention). En cela, ils auront besoin de comprendre les programmes actuels et futurs de certains partenaires. Par exemple, de nombreux donateurs poussent vers les préoccupations environnementales et la nécessité de l'efficacité énergétique, et les Médinas pourrait bien bénéficier d'éco-technologies comme les véhicules électriques, l'éclairage solaire de rue, etc. Le Programme d'Investissement Médinas 2030 devra effectuer un «lobbying» pour rechercher activement des sources de de financement de type subvention. Dans ces efforts pour engager les partenaires extérieurs, il sera un d'un avantage décisif pour le Programme Médinas 2030 d'avoir déjà développé des relations étroites et fructueuses avec les gouvernements des pays cibles.

²² L'Aga Khan Cultural Trust, qui a effectué des travaux de réhabilitation d'envergure dans le Caire historique, est aujourd'hui en train de fermer la plupart de ses opérations en Egypte. Et il n'a pas l'intention de recentrer sur la réhabilitation et le patrimoine culturel dans l'un des pays de la région MENA. Il est entendu qu'il se déplace sur l'Afrique orientale.

Tableau 17 Longue liste de partenaires et cofinanciers potentiels du Programme d'Investissement Médinas 2030

<p><i>Institutions Internationales et Bilatérales de Financement</i> BEI • CDC • Banque Mondiale • AFD • EBRD • African Development Bank • KfW • Nordic Investment Bank • SIMEST (Italy) • AECID • OeEB (Austria) • Sociedade para o Financiamento do Desenvolvimento • Luxembourg Directorate for Development and Cooperation</p>
<p><i>Agences et Programmes finances par UE/EuroAid (principalement des subventions)</i> NIF (including SANAD, EGP/BAS) • FEMIP Trust Fund • Union for the Mediterranean (UfM) • EVD (Private Sector Investment Programme) • Euromed – Euromed Heritage 4 et des autres programmes</p>
<p><i>Fonds, Banques et Agences Arabs</i> Islamic Bank • Arab Fund for Economic And Social Development • SAMA Holding, KSA • Investment Corporation of Dubai • Mubadala Development Company, Abu Dhabi • Arab Towns Organization and Arab Urban Development Institute</p>
<p><i>Fonds d'Investment Privés</i> Al Qudra Holding Abu Dhabi • Emaar Dubai • Citadel Capital, Cairo</p>
<p><i>Foundations</i> Aga Khan • Hariri Foundation</p>
<p><i>Réseaux</i> GIZ CoMun (RIT-M) • European municipalities partnerships with Arab Cities (e.g. Mairie de Paris) • Euromed Union for the Mediterranean • Anna Lindh Foundation • UNESCO and World Heritage Fund • Cities Alliance (World Bank, UNHabitat)</p>
<p><i>Other donors</i> GIZ • Belgian Aid • DfID • UNDP • UnHabitat • UNESCO • Noraid • CIDA • SIDA • Italian Aid</p>

Il existe un certain nombre d'institutions financières internationales et d'autres organisations qui ont été ou sont actuellement impliquées dans la réhabilitation urbaine. Une sélection des co-parrains possibles les plus pertinents du Programme d'Investissement Médinas 2030 et du Fonds Médinas 2030 est présenté dans le tableau 18. Il est proposé que des consultations approfondies aient lieu avec ces organisations dans l'immédiat.

Tableau 18 Partenaires et co-bailleurs de fonds potentiels de Médinas 2030 actifs dans Réhabilitation Urbaine

BEI • BM Cultural Heritage Operations, y compris Italian Trust Fund for Culture and Sustainable Development • CDC • AFD • NIF • FEMIP Trust Fund • Union for the Mediterranean (UfM) • Euromed – Euromed Heritage 4 and various smaller programmes • Arab Fund for Economic And Social Development (Kuwait Fund) • Aga Khan • GIZ • European municipalities partnerships with Arab Cities • Anna Lindh Foundation • UNESCO and World Heritage Fund • Cities Alliance • GIZ CoMun (RIT-M) • UnHabitat (urban heritage conservation) • UNESCO

4.3.3 Potentiel à long terme pour un fonds Médinas 2030

La raison d'être de l'établissement d'un Fonds régional Médinas 2030 - un fonds commercial ou (partiellement) renouvelable - a été évaluée. A ce stade du marché de réhabilitation Médinas, l'étude pré-opérationnelle n'a pas trouvé suffisamment de conditions favorables qui pourraient justifier l'établissement d'un Fonds régional Médinas dédié. Plus précisément, deux considérations sont importantes:

- Le portefeuille de projets de réhabilitation potentiel de Médinas existant dans la région à l'heure actuelle est très limité. Un soutien supplémentaire est d'abord nécessaire au développement du

marché, l'identification et la préparation avant qu'un portefeuille de projets ne permette l'engagement effectif d'un Fonds régional Médinas.

- b. Les caractéristiques de la majorité des projets de réhabilitation sont essentiellement de nature non commerciales et publiques. Les opportunités de rendement commercial sur les projets de réhabilitation qui soutiennent le Fonds sont limitées. Les projets de réhabilitation de Médinas sont de facto financé principalement par le biais des subventions et / ou financés par des prêts souverains.

L'étude pré-opérationnelle n'a pas trouvé de justification pour l'établissement d'un Fonds régional dédié Médinas à court terme. Cependant, comme d'autres initiatives et projets de réhabilitation de Médinas sont développés par le biais du Programme d'Investissement Médinas 2030 dans les prochaines années, l'on peut s'attendre à ce que les conditions d'établissement d'un Fonds Médinas 2030 Fonds puissent se développer ultérieurement.

Il y a la possibilité de créer un Fonds nationale de réhabilitation de Médinas (principalement public et ne cherchant pas de rentabilité commerciale) en tant que mécanisme pour la mise en œuvre des programmes nationaux de réhabilitation de Médinas. Comme il a été indiqué, cela peut être utile par exemple dans le cas du Maroc où un fonds de réhabilitation pourrat être réalisées à des délais beaucoup plus courts dans le cadre d'un programme national de Médinas. L'étude recommande d'inclure l'évaluation et l'aide à la création d'un tel fonds dans le cadre de l'assistance technique devant être incluses dans le mémoire Fonds Médina 2030.

5 Feuille de route proposée pour le Programme Médinas investissement 2030

5.1 Feuille de route pour faire avancer le Programme Médinas investissement 2030

Cette feuille de route explique comment le Programme Médinas investissement 2030 peut être poursuivie. Il est divisé en trois phases, comme suivant:

- Phase 1 2013 - 2014 (2 ans)
- Phase 2 2015 - 2019 (5 ans)
- Phase 3 2200 - 2030 (11 ans).

Les phases et même le rythme de développement du programme d'investissement ne peuvent pas être définis de façon rigide car il est sensible à la demande et il y aura besoin d'avoir des changements et des ajustements vers la fin de chaque phase. Le programme d'investissement est également conçu avec un maximum de flexibilité à l'esprit de prendre en compte le rythme de développement dans les pays partenaires et les médinas. Les principales caractéristiques de la feuille de route proposée sont les suivants:

- Élargir le programme progressivement en termes de médinas, en se concentrant d'abord sur les dix Médinas classiques trouvées au Maroc, en Tunisie et en Égypte, puis sur d'autres médinas au sein de ces pays (notamment au Maroc)
- Élargir le programme progressivement en termes de pays, en accordant la priorité au Maroc, puis en Tunisie, puis en Egypte, et enfin le Liban et la Jordanie. D'autres pays ayant d'importantes Médinas classiques, comme la Libye, l'Algérie et la Palestine, devraient être soumis à petits efforts exploratoires pour évaluer la valeur-prix (value-for-money) de l'inclusion de leurs médinas dans le programme d'investissement
- Concevoir une souplesse considérable et une évaluation périodique dans le programme d'investissement. Cela est inévitable, puisque tous les projets d'investissement possibles seront axés sur la demande, et il n'est pas possible de prédire l'identification du projet et les résultats des sélections
- À la suite du point ci-dessus, le calendrier du programme doit inclure des «points de décision» dans lesquelles les chemins critiques de l'expansion du Programme, en termes de projets, médinas et les pays, sont soigneusement évalués

Cette feuille de route est donc un-pays-par-pays, progressive et auto-réglable approche du Programme d'investissement Le approche pays-par-pays est fondée sur le constat que le lancement et l'exploitation d'un programme d'investissement Médinas dans un pays particulier implique inévitablement une assistance technique et de transaction coûts. Cela signifie que les effort de lancer le Programme dans tous les pays en parallèle va être compliqué et coûteux, et de les hiérarchiser en termes de «économies d'échelle» est important. Cette hiérarchisation est basée sur les faits suivants:

- Le Maroc a le plus grand nombre de Médinas classiques, de loin, et ceux-ci ont une valeur patrimoniale considérable pour être préservée et renforcée. Une expérience considérable a été acquise dans les efforts visant à préserver et à réhabiliter ces médinas, mais la nécessité d'interventions plus et mieux reste critique. En outre, le Maroc est le pays est le plus avancé en termes de politique nationale vers Médinas et a les plans les plus développés de réhabilitation intégrée pour Médinas spécifiques. Enfin, parmi les cinq pays concernés, le Maroc a été le moins destabilised par le printemps arabe.

- La Tunisie doit prendre une priorité élevée dans le Programme Médinas (deuxième après le Maroc). La Tunisie a un certain nombre de médinas extrêmement importants à la fois en termes d'histoire et en termes de patrimoine architectural. En outre, il a acquis une expérience considérable dans la réhabilitation des médinas, et a évolué vers des approches institutionnelles (à la fois pour les médinas et pour les « villes nouvelles » à proximité).
- L'Égypte souffre actuellement de problèmes politiques et de la gouvernance, mais il ya de bonnes raisons pour un Programme Médinas 2030 pour s'engager dans la réhabilitation du patrimoine urbain très riche dans le Caire historique, à travers un petit effort et d'exploration à court terme, devrait aboutir à l'investissement projets dans les moyen et long termes.
- Liban et la Jordanie n'ont pas distinctes Médinas classiques, et les centres historiques des villes cibles et les villes archéologiques ne font pas de valeur patrimoniale extraordinaire par rapport aux médinas classiques d'Afrique du Nord. Par ailleurs, au Liban il ya un grand projet de réhabilitation intégré bien financés actuellement en cours dans toutes les villes cibles (le Projet CHUD, financé par le BM, AFD, et les Italiens sous le CDR) qui se penche sur la plupart des questions de préservation et d'amélioration du patrimoine urbain. De même, en Jordanie, les deux villes cibles archéologiques ne montrent que maigre valeur du patrimoine urbain, et ils ont récemment fait l'objet d'efforts de réhabilitation intégrés (Projet WB Tourisme Troisième sous MOTA et aussi l'USAID et JICA mesures d'amélioration de subvention financés). Ainsi, dans ces deux pays, on peut dire que la réhabilitation du patrimoine urbain est un espace clos qui est déjà bondé. Il sera difficile d'identifier et de concevoir des projets de réhabilitation importants, même avec des efforts considérables préparatoires. Dans cette optique, les efforts Medina programme 2030 devrait être limitée dans les court et moyen termes pour maintenir un dialogue constructif avec les partenaires potentiels et la poursuite des gains rapides avec le secteur privé par des prêts-cadres existants.

5.1.1 Première Phase 2013-2014 (2 ans) Phase exploratoire

(1) Mettre en place une petite unité dédiée au sein de l' BEI ou d'autre institution appropriées pour le Programme Médinas Investissement 2030

Au minimum, un consultant à temps plein et un ou deux stagiaires pour soutenir le représentant de la BEI responsable de cette phase de démarrage qui va également jouer un rôle majeur (mi-temps ou plus). Il est recommandé d'obtenir le financement de FEMIP et / ou du NIF pour la première phase de démarrage.

Tâches:

- Surveiller et assurer la liaison avec les activités au Maroc sous (2)
- Établir un dialogue avec la Tunisie notamment sur (1) TA préparatoire pour élaborer un projet de prêts immobiliers sur le modèle du FADES, (2) enquête sur les possibles gains rapides de l'investissement privé par des prêts-cadres existants (« framework loans »), (3) l'engagement avec Sfax, Sousse et Kairouan d'encourager le développement de plans d'ensemble pour les médinas, (4) une assistance pour l'ASM-Tunis pour trouver des subventions pour certains de leurs projets. Peut-être qu'il est plus efficace pour tout le suivi et les enquêtes techniques liées à ces quatre activités être entreprises par l'équipe de consultants basée au Maroc sous (2)
- Faire au moins une ou deux visites sur le terrain à l'Égypte, le Liban et la Jordanie chaque année pour maintenir des dialogues; avec une certaine souplesse pour plus de visites sur le terrain si plusieurs « Quick Wins » sont identifiés
- Dans toutes les enquêtes nationales spécifiques, d'identifier les besoins cruciaux de plans de réhabilitation stratégiques et plans d'action d'accompagnement au niveau des médinas individuels, et les incorporer dans les paquets possibles TA préparatoires à entreprendre dans la Phase II.

- Tendez la main aux autres bailleurs de fonds d'une manière systématique et de chercher d'autres fonds de la subvention pour l'assistance technique cruciale et l'effet de levier. En particulier, investiger les activités de l'AFD et la Banque mondiale afin de voir si ils veulent co-financer les projets et les activités
- Mener des enquêtes systématiques des mécanismes pour le financement du Programme Médinas éléments 2030 à approfondir et à vérifier les conclusions initiales élaborées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (comme précisé dans la section 4 du présent rapport), à la fois des prêts et des financements subventionnés, en mettant l'accent sur des moyens de mélange des deux.
- Visites de terrain à chacun de la Libye, l'Algérie et la Palestine à explorer la valeur ajoutée de ces pays comme partenaires au sein de la Médina 2030 programme

(2) Établir une présence au Maroc

Une mission de deux années préparatoire chargé à un cabinet de conseil, basée à Rabat, utilisant des fonds du NIF ou de la FEMIP, et la liaison continue avec le bureau de la BEI à Rabat.

Tâches:

- Préparer pré-faisabilité / plan d'investissement concrete pour Essaouira et Meknès, NIF - BEI comme un modèle privilégié, avec un profil de bon rendement financier dans au moins Essaouira
- Aider la Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, et de la Politique de la Ville / (MHUPV) dans ses efforts de politique nationale et fournir un appui technique. Le cabinet de conseil pourrait être un partenariat avec le Ministère ou avec une nouvelle organisation
- Rechercher des opportunités d'investissements privés dans d'autres médinas du Maroc, en créant des gains rapides, notamment sous forme de prêts-cadres (« framework loans ») existants
- Réseautage avec les médinas, en particulier en ce qui concerne les investissements possibles, en utilisant CoMun comme un tremplin. Évaluer l'ajout de Médinas marocaines de plus, à part des les cinq premiers
- Conception et supervision des petites assistances techniques pour (1) aider les comités de pilotage de Casablanca et Salé pour élaborer leurs plans de réhabilitation unifiées (2) explorer avec les avocats des pouvoirs d'expropriation pour la réutilisation adaptative dans Médinas (3) enquêter avec le Service de Cadastre l'application de l'enregistrement de la propriété systématique (« immatriculation d'ensemble») pour tout ou partie des médinas sélectionnés (4) avec la Ministère de la Culture, la création d'une système repandue et multi-couches d'enregistrement des sites patrimoines urbaines et un cadre juridique pour la réutilisation adaptative de la ville historique structures à des fins commerciales.

5.1.2 Deuxième phase 2015-2019 (5 ans) phase d'expansion

Cette phase débutera par un bilan des réalisations du programme d'investissement au cours de la première phase, et en particulier une évaluation sur les gouvernements (et secteurs privés) du « buy-in » dans le programme. Il faudra une évaluation minutieuse, et peut changer des paramètres. Ainsi, les tâches proposées suivantes doivent être provisoire:

Le cas échéant, convertir "cellule" BEI en Facilité Médinas 2030

Au début de la deuxième phase, il est proposé que la cellule de la BEI être converti en un Facilité Médinas 2030 qui pourrait s'occuper de la gestion accrue et un ensemble plus complexe d'activités (y compris d'expérimenter avec des nouveaux instruments financiers).

Activités pour la deuxième phase:

(1) Opérationnaliser les premiers prêts PME au Maroc et en Tunisie et d'autres projets gains rapides (quick-wins). Inclure aussi d'autres pays si ils proposent des projets bancables discrets, en utilisant principalement des prêts-cadres (framework lonas) existants vers des investisseurs privés et des agents de prêt de la BEI existantes responsables de chaque pays. Il faudra pour cela un biais positif, puisque les agents de crédit en général ne considère que des projets de grande envergure

(2) Mettre en œuvre, des projets nationaux à grande échelle de «victoire lente» (slow wins) au Maroc et peut-être en Tunisie. Préparer et lancer ces projets en Essaouira et Meknès et éventuellement d'autres médinas sélectionnés au Maroc, de préférence avec le nouveau fonds national comme maître d'ouvrage (y compris la préparation du projet, les approbations nécessaires, plusieurs cofinanciers, démonstration pilote composants). Un consultant recruté pour les tâches de préparation du projet(s) avec financement NIF, garantie Marocain du prêt et un accord sur l'unité d'exécution du projet (PIU).

(3) Des études de préfaisabilité de projets d'investissement supplémentaires (des prêts souverains intégrés et des prêts discrets au secteur privé - tels que les hôtels dans des bâtiments historiques) dans d'autres médinas marocaines et tunisiennes.

(4) Mettre en place l'équipe de consultants pendant deux ans (2015-16) en Tunisie calquée sur celle du Maroc, avec à peu près les mêmes tâches. Cette équipe peut également procéder à des évaluations dans les pays voisins. Ils aideraient dans un premier temps le lancement des prêts au logement et aux propriétés en Tunisie identifiés dans la première phase.

(5) Au début de la deuxième phase, d'élaborer un plan quinquennal provisoire pour le programme en Jordanie, au Liban et en Égypte, et, comme l'exige le lancement d'équipe(s) de consultants exploratoire.

(6) Lancement d'une étude d'identification des projets en Libye et en Algérie et en Palestine.

5.1.3 Troisième phase 2020-2030 (11 ans) Phase de consolidation

En 2020, le Programme d'investissement serait pleinement fonctionnels. Il va probablement continuer à être géré par le « Facility » mis en place au début de la deuxième phase plutôt que un fonds distinct, à moins que le volume des investissements augmente considérablement dans la deuxième phase de justifier un tel fonds.

Dans la troisième phase il y aurait des équipes de consulting opérant dans divers pays, les missions du « Facility » pour les pays partenaires, et il y aura une liste croissante de projets candidats de toutes les variétés. En outre, de grands projets intégrés de réhabilitation Medina devraient être opérationnel dès le début de la phase III au Maroc et, peut-être, dans d'autres pays. En outre, les mécanismes de financement innovateurs sont censés avoir été lancé, au moins sur une base pilote. En effet, le portefeuille de placements du « Facility » est attendu à devenir substantielle et d'augmenter en taille au moins pendant la première moitié de la phase III.

Compte tenu de cette charge augmentation de l'activité, il y aura un besoin de moyens efficaces pour contrôler les projets et initiatives, et de fournir une rétroaction (« feedback ») pour les nouvelles initiatives du programme d'investissement. À explorer serait l'idée de mettre en place des bureaux techniques pour le programme d'investissement dans les pays importants pour gérer les grands ensembles d'activités.

Éléments proposés de la feuille de route

2013 – 2014 Exploration		
	<ul style="list-style-type: none"> • Unité / cellule Dédié dans le BEI pour effectuer des travaux d'investissement initial au Maroc et en Tunisie • Établir une présence au Maroc de mettre en œuvre des interventions nationales et locales 	

		2015 – 2019 Expansion	
<ul style="list-style-type: none"> • Mise à niveau le «cellule» BEI à un Facilité Médinas 2030 • Poursuivre et étendre les interventions au Maroc et en Tunisie • Élaborer et mettre en œuvre des initiatives dans d'autres pays sur la base de la demande et de la réactivité 			
		2020 – 2030 Consolidation	
<ul style="list-style-type: none"> • Facilité Médinas 2030 opérationnelle • Les programmes dans tous les pays partenaires du voisinage • Possibilité d' un Fonds Médinas 2030 en fonction du volume et des caractéristiques du portefeuille potentiel 			

5.2 La stratégie et les lignes directrices pour les opérations d'investissement de réhabilitation des médinas dans chaque pays

Dans cette section, les stratégies de base qui doivent être adoptées dans chaque pays pour la promotion de l'Programme Médinas 2030 sont présentés. Ceux-ci découlent directement des approches stratégiques globales détaillées pour le programme d'investissement global. L'objectif est de donner des orientations stratégiques qui sont bien ancrées dans les spécificités de chacun des cinq pays. Cet accent au niveau des pays reflète la conviction des Consultants que, si une approche régionale pour une installation Médinas / fonds est correct, il est au niveau des pays (y compris le niveau des Médinas) que les efforts doivent être concentrés, que les principaux intervenants sont engagé, et que les progrès dans le Programme Médinas d'investissement 2030 sera atteint.

Pour chaque pays, une stratégie globale est élaborée, les éventuels gains rapides (« Quick wins ») et leurs promoteurs sont identifiés, ainsi que les « Slow Wins », y compris des grands programmes intégrés. Également abordé des questions de renforcement structural, principalement institutionnels, ainsi que les questions de financement alternatifs. Enfin, des indications sont données sur la façon dont le Médinas 2030 Feuille de route pourrait s'appliquer dans chaque pays.

5.2.1 Maroc: Orientations stratégiques et feuille de route

Stratégie globale

Comme mentionné dans la section ci-dessus sur la portée du programme et de la couverture, le Maroc devrait avoir la priorité première dans un effort Programme Médinas. Le Maroc a le plus grand nombre de Médinas classiques de tous les pays MENA et de loin, et ceux-ci ont une valeur patrimoniale considérable pour être préservée et renforcée. Une expérience considérable a été acquise dans les efforts visant à préserver et à réhabiliter ces médinas, mais la nécessité d'interventions plus et mieux reste critique. En outre, le pays est le plus avancé en termes de politique nationale vers Médinas et a les plans les plus développés de réhabilitation intégrée pour Médinas spécifiques. Enfin, parmi les cinq pays concernés, le Maroc a été le moins déstabilisé par le printemps arabe.

Ainsi, un engagement précoce et profonde au Maroc s'impose. Les principaux éléments de la stratégie devrait comprendre:

- susciter plus d'intérêt du secteur privé y compris les PPP possibles
- Renforcement des associations Medina et l'échange municipale
- soutenant le renforcement des institutions nationales
- aborder l'obstacle propriété HMR
- viser relativement tôt les projets intégrés multi-sectoriels, par exemple Essaouira et Meknès.

Ces éléments stratégiques sont détaillées ci-dessous:

1. Les intérêts du secteur privé à court terme

Alors qu'il n'y avait aucune « quick wins » relevés par le consultant de Médinas marocaines, il ya un bon nombre qui pourrait éventuellement être porté à l'évaluation, en particulier dans le cadre de prêts-cadres existants pour les investissements privés. Exemples de projets pourraient inclure les hôtels bijou et maisons d'hôtes, logements pour les jeunes professionnels et cadres gouvernementaux, locaux commerciaux propres, etc Il pourrait également être l'intérêt des investisseurs dans les grandes entreprises (y compris les projets de réutilisation des bâtiments historiques pour les hôtels de moins possible Les PPP). Un petit effort devrait être déployé à atteindre et à essayer d'identifier les investisseurs privés potentiels et d'éventuels projets spécifiques.

2. Soutenir les associations de la Médina et mise en réseau municipale (renforcement structurel au niveau local)

À court terme, il y aurait une valeur considérable en fournissant une petite quantité d'une assistance technique aux comités de pilotage et / ou les municipalités de Casablanca et Salé et peut-être Tétouan d'élaborer des programmes à moyen terme et les projets de réhabilitation associés (en mettant l'accent sur ceux qui générer des rendements financiers) et d'identifier les « Quick Wins » de financement.

Grâce au réseau CoMun GIZ parmi les municipalités et les autres véhicules, les objectifs et les opportunités de l'évolution Medina 2030 Programme au Maroc devraient être diffusés. Dans le cadre de cet effort, une petite enquête d'inclure plus de médinas au Maroc dans le programme doit être effectuée. Il ya quelque 26 Médinas qui pourraient être évalués, mais au début, la priorité irait aux médinas plus grandes avec un potentiel projet bon investissement.

3. Un soutien immédiat et moyen terme pour la politique et des institutions nationales (renforcement structurel au niveau national)

Actuellement, trois ministères au Maroc, dirigé par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et Politique de la Ville (MHUPV), se sont engagés à enquêter sur le cadre juridique, institutionnel et cadre financier pour un programme national de réhabilitation des Médinas. Si le Gouvernement marocain en font la demande, la Médina 2030 Programme pourrait fournir des conseils et des exemples de meilleures pratiques, en particulier pour la nouvelle institution de financement proposé, de l'exposer à des mécanismes de financement appropriés et novateurs et les moyens de tirer parti de ses propres sources de fonds pour attirer des financements. Dans le cadre de cet effort de soutien institutionnel, le Ministère des Habous devraient également être engagés.

Il ya cinq enquêtes spécifiques qui ajoutent une valeur considérable à une évolution de la politique nationale vers la conservation et la réhabilitation des Médinas au Maroc, et la Médina 2030 Programme pourrait soutenir ceux-ci avec de petites quantités d'assistance technique:²³

- Explorer avec les professionnels du droit les possibilités actuelles de l'aide des pouvoirs d'expropriation des immeubles susceptibles de s'effondrer (habitat menaçant ruine ou HMR) et les ruines abandonnées et terrains vides, en particulier pour la réutilisation adaptée de bâtiments privés ayant une valeur historique ou architecturale dans les médinas, y compris modification de la législation et d'autres mesures, telles que les normes de réaménagement.
- Examiner avec le Service de Cadastre la possibilité d'un programme pour l'application de l'enregistrement des biens systématique et titrage (« immatriculation d'ensemble ») pour tout ou partie des médinas sélectionnés
- Évaluer le besoin d'un petit programme national pour mettre en place une base de données SIG pour Médinas marocaines, avec les cartes parcelle par parcelle préparés avec des couches

²³ Bien que ces petites enquêtes proposées contribuerait grandement à l'amélioration des stratégies vers la préservation culturelle et la réhabilitation des médinas marocaines, ils ne conduit pas elles-mêmes à des projets d'investissement. Ainsi probablement les financements de NIF ou de FEMIP ne seront pas disponibles, et la Médina 2030 Programme aurait un rôle important dans l'identification d'autres sources de fonds d'assistance technique, tels que se trouvent dans un certain nombre de partenariats européens méditerranéens.

spécifiques qui indiquent la propriété et le statut d'enregistrement, l'état du bâtiment HMR, et les qualités de valeur patrimoniale. Dans certains efforts Médinas ce travail est déjà en cours, mais une telle base de données est cruciale pour un certain nombre d'interventions utiles dans Médinas et donc ces efforts doivent être accéléré et normalisé.

- Étudier la création au sein du Ministère de la Culture un système un d'inscription des sites dans les médinas historiques qui est étendue et à plusieurs niveaux, et aussi un cadre juridique pour leur protection qui s'étend sur les listes d'inscription existantes pour y inclure d'autres structures de valeur patrimoniale dans les médinas, y compris les petites caractéristiques à l'échelle de constructions individuelles et à plus grande échelle spécifique Medina-paysages.
- Soutenir une initiative nationale visant à s'assurer que les mesures de conservation et de préservation sont de haute qualité et de l'intégrité (avec des normes pour les matériaux de construction et de compléter la législation existante ainsi que des stratégies pour l'entretien), et d'évaluer la possibilité de la mise en place d'unités de conservation/ateliers dans la Médina ou au niveau régional.

4. Soutien précoce aux grandes programmes intégrés

Pour chacune des cinq médinas cibles au Maroc, il est important de revoir leurs programmes de réhabilitation actuelles telles qu'elles existent et, selon une étude de préfaisabilité rapide, préparer des projets intégrés et multisectoriels et multi-composants qui seraient financés par les prêts IFI souverain. Ceux-ci seraient projets intégrés "améliorés" qui, par rapport aux précédents projets de ce type dans un certain nombre de pays, auraient davantage l'accent sur la génération de revenus, une participation plus privé, y compris les éléments de PPP, et mettre davantage l'accent sur les PME et sur le transfert de technologies propres. La Médina de Essouaira est particulièrement mûr pour une telle approche de projet intégré en raison du potentiel du mellah et de la zone industrielle adjacente. Meknès serait aussi un candidat prioritaire. Les délais pour de tels projets sont longs (de préfaisabilité, de faisabilité, évaluation de projets, négociations, l'organisation de co-financement, le conseil et les approbations parlementaires, etc) et donc un démarrage précoce dans les médinas les plus prometteuses est justifiée.

5. Soutien à long terme pour plus des grandes programmes intégrés

Selon les résultats de l'appui précoce pour des grandes programmes intégrés dans certains des cinq médinas cibles, il devrait être possible de reproduire ceux-ci dans d'autres médinas du Maroc. Ce serait nettement agrandir le portefeuille Medina programme 2030, et parceque les accords de portée et opérationnelles auraient déjà été mis en place dans les précédents programmes intégrés, les projets de ces «second tour» aurait des délais plus courts et dépens moins liés.

Il se peut que, pour des raisons d'efficacité, les projets intégrés de réhabilitation Medina des types considérés ici peuvent être roulés et emballés comme un très grand projet national marocain du patrimoine urbain. Ce serait l'une des options de garder sur la table.

Éléments proposés de la feuille de route pour le Maroc

2013 – 2014 Exploration		
<ul style="list-style-type: none"> • Préparer pré-faisabilité / plans d'investissement pour Essaouira et Meknès, et peut-être une ou deux autres médinas du Maroc, d'ouvrir la voie à la préparation du projet intégré qui se traduira par le lancement du projet au début de la deuxième phase. • Aider le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et Politique de la Ville (MHUPV) dans ses efforts de politique nationale et fournir un appui technique. Ce soutien devrait comprendre une assistance technique pour cinq enquêtes spécifiques identifiés ci-dessus • Rechercher des opportunités d'investissements privés dans d'autres médinas (y compris les plus grandes médinas ne font pas partie des études Médinas cinq), la création de Quick Wins, notamment sous forme de Framework Loans existants • Réseau avec médinas, en particulier en ce qui concerne les investissements possibles, en utilisant CoMun comme un tremplin. Évaluer l'ajout de médinas marocaines de plus • Conception et supervision des TA locale de petite taille pour (1) aider l'Administration de pilotage des Comités de Casablanca et Salé pour élaborer leurs plans de réhabilitation unifiées (2) d'explorer avec les avocats des pouvoirs d'expropriation pour la réutilisation adaptative dans Médinas (3) enquête avec le Service du Cadastre de la demande d'enregistrement systématique des biens ('immatriculation d'ensemble») pour tout ou partie des médinas sélectionnés (4) avec la création du Ministère de la Culture une période prolongée, volets, système d'enregistrement sur le site et un cadre juridique pour la réutilisation adaptative des structures historiques à des fins commerciales 		
	2015 – 2020 Expansion	
<ul style="list-style-type: none"> • Lancer des projets de réhabilitation intégrée sous financement des IFI pour les deux à quatre Médinas pour lesquels des études de pré-faisabilité ont été achevés et approuvés au cours de la première phase. • En général, étendre le mandat du Programme Médinas progressivement pour inclure plus des médinas marocaines plus, en utilisant des processus de projet de formation antérieure d'affiner l'approche. • Explorer les PPP identifiés en 2013-2014, comme pour la Kasbah de Tétouan • Préparer un second tour des projets intégrés pour autres medinas • Étudier la possibilité d'ouvrir des guichets spéciaux pour les médinas dans les programmes existants de microcrédit et prêts PME, visant à des PME et des artisans dans toutes les médinas du Maroc. 		
		2021 – 2030 Consolidation
<ul style="list-style-type: none"> • Lancement du second tour des projets intégrés identifiés dans la Phase Deux. • Selon les réussites et les commentaires, dans la troisième année de la phase III entreprendre la préparation d'un troisième tour des projets Medina intégrés et de les lancer pour la mise en œuvre • Selon les premiers succès dans la promotion de partenariats public-privé, d'étendre ces expériences à d'autres médinas et les promouvoir activement • Selon les premiers succès en se greffant sur des programmes nationaux et de crédit aux MPME avec un biais spécifique pour Médinas, d'approfondir l'étendre ces initiatives. 		

5.2.2 Tunisie : Lignes directrices stratégiques et feuille de route

Stratégie globale

Comme mentionné dans la section Feuille de route ci-dessus (6,1) et aussi comme détaillé dans le rapport Pays Tunisie (Volume II), La Tunisie devrait avoir une priorité élevée dans un effort Programme Médinas (deuxième après le Maroc) au début des années de phase «exploratoire». La Tunisie a un certain nombre de médinas extrêmement importants à la fois en termes d'histoire et en termes de patrimoine architectural (notamment la médina de Tunis). En outre, le pays a acquis une expérience considérable dans la réhabilitation des médinas et a évolué des approches institutionnelles intéressantes. (À la fois pour la Médina et pour les «villes nouvelles») à proximité.)

Cependant, il y a une certaine instabilité politique persistante qui devrait se résorber après les élections de 2013/2014, après quoi il peut s'attendre à ce que l'économie et le tourisme devraient se redresser lentement. Ainsi, un profond engagement – si légèrement retardée en Tunisie – est nécessaire.

Les principaux éléments de la stratégie de cet engagement en Tunisie implique de générer l'intérêt du secteur privé dans les investissements Medina y compris les PPPs possibles, en explorant les programmes de prêts immobiliers, le renforcement des associations de la Médina et de mise en réseau municipales, soutenant les capacités des institutions nationales et en remédiant les obstacles d'inscription de la propriété. Il y aura également des enquêtes en vue d'inclure d'autres médinas plus petits dans le portefeuille du programme, et dans le moyen et long terme une évolution vers projets intégrés et multi-sectoriels, notamment à Tunis. Ces éléments stratégiques sont détaillées ci-dessous:

Des « quick wins »

Il y a un certain nombre de petits projets de taille dans les Médinas cibles qui ont été identifiés qui pourraient rapidement être élaborées pour l'évaluation et le financement. Cependant, ce sont principalement des améliorations de l'espace public qui nécessiteront des subventions. Si une source de financement n'a pu être trouvée pour ces derniers, ils serviraient de gains rapides.

Les intérêts du secteur privé à court terme

Programmes-cadres prêts (« framework loans ») existants pour des MPME au niveau national doivent être examinées pour voir si les fenêtres de crédit spéciales avec des critères spéciaux pour les investisseurs privés / développeurs qui cherchent des opportunités dans les médinas (par exemple, pour les investissements dans les hôtels, restaurants, bijou emporiums artisanat, logement pour les jeunes professionnelles, de logement et espaces commerciaux locaux). Un tel cadre prêts finances par le BEI par intermédiaire de la Banque Al Amene est existant, qui a déjà accordé des prêts d'investissement à au moins un investisseur dans la médina de Tunis. Il vaut certainement un petit effort pour tendre la main et essayer d'identifier d'éventuels investisseurs privés et les types possibles de projets dans les médinas.

(3) La préparation et le lancement des projets de prêts hypothécaires au logement dans les Médinas à court / moyen terme

Un programme de prêts hypothécaires pour l'amélioration de propriétés privées dans les médinas, sur le modèle du composant de l'ancien projet Oukalas qui a été financé par le FADES (Fonds arabe pour le développement économique et social, voir le rapport de pays Tunisie en Volume II) devrait être prioritaire pour le développement. Cela couvrirait la Médina de Tunis et ses faubourgs, et pourrait être facilement étendu à d'autres médinas. Une banque locale et des ASMs, et peut-être ARRU, serait partenaires.

Une fenêtre de prêt spéciale pour les familles qui cherchent à acquérir un logement dans les Médinas pourrait être ouvert dans le cadre du programme de prêt au logement FROPOLOS Djedid, administré par la Banque de l'Habitat. Cela doit explorer.

(4) Soutenir les associations et les administrations municipales des Medinas et pour la mise en réseau (renforcement structurel au niveau local)

Une petite quantité d'une assistance technique serait donnée aux ASMs à Sousse, Sfax, et Kairouan pour élaborer des programmes à moyen terme, les projets de réhabilitation associés, et d'identifier des « Quick wins » pour le financement.

Le réseau CoMun GIZ fonctionne au Maroc et prévoit étendre bientôt aux médinas de Tunisie. Ce sera un excellent réseau pour discussion et de diffusion de la réhabilitation des médinas tunisiennes et aussi pour les

échanges entre les médinas marocaines et tunisiennes. Plus de médinas (autres que les 4 cibles Médinas) devraient être inclus dans la mise en réseau et l'identification rapide des projets.

(5) Prise en charge de la politique et des institutions nationales (renforcement structurel au niveau national)

Un soutien devrait être accordée aux tentatives politiques du gouvernement tunisien à créer au niveau national des cadres juridiques, de financement et institutionnel pour avancer la réhabilitation des Médinas efficace, sur la base du document de 2012 sur le sujet préparé par un consultant pour le Ministère de l'Intérieur avec les financements de l'AFD. Ce rapport fournit une excellente plate-forme pour le changement politique nécessaire et de la réforme. Appui comprendrait la fourniture de conseils et d'exemples de bonnes pratiques en matière de réhabilitation historique de différentes régions du monde et aussi des mécanismes de financement appropriés et novateurs et les moyens de tirer parti de sources propres fonds (« leveraging own-source funds ») pour attirer des financements. Une petite quantité d'assistance technique serait nécessaire. Cette assistance technique pourraient être regroupés afin d'inclure:

- Soutenir les efforts pour une plus grande utilisation de l'expropriation pour les bâtiments ruinée et abandonnée et pour les bâtiments risquent de s'effondrer, y compris les méthodes de réaménagement et de réhabilitation de ces propriétés à la fois par le gouvernement et le secteur privé de manière à garantir la continuité historique et le paysage urbain et que, dans certains cas, serait de créer des possibilités de financement des investissements par le Programme Médinas 2030.
- Renforcement du cadre juridique opérationnel pour la conservation et la préservation historique avec le Ministère de la Culture - Institut National du Patrimoine, notamment l'élaboration d'un système de listes qui augmente sur les sites existants enregistrés dans les médinas pour inclure structures privées non-monumentales mais architecturalement-précieuses et aussi des paysages de rue Medina-
- Veiller à ce que les mesures de conservation et de préservation sont de haute qualité et d'intégrité en termes de normes pour les matériaux et la construction et peut-être la mise en place des unités de conservation / ateliers au niveau des Médinas.
- Soutenir toutes les ASM et les municipalités partenaires à installer ou à développer des bases de données SIG parcelle-par-parcelle pour toutes les propriétés dans les édin. Ces bases de données comprennent des couches constamment mis à jour, indiquant les biens-propriété / d'enregistrement, les transactions immobilières des dernières années, la construction de dangers, etc.

(6) Soutien à long terme pour des larges programmes intégrés

Sur la base de l'identification du projet initial réalisé en (4) ci-dessus, soutenir la préparation des projets multi-sectoriels de type IFI prêt souverain intégrés. Ceux-ci seraient "classiques" améliorées par rapport aux projets des IFI derniers de ce type, avec la génération de plus de revenus, plus d'engagement privé, y compris les éléments de PPP, plus d'accent sur les PME et l'artisanat, le transfert de technologies propres et l'introduction d'une meilleure gestion du trafic et des véhicules verts.

Autres Médinas en Tunisie doivent être étudiées afin d'évaluer la faisabilité de l'élaboration de ces programmes intégrés dans d'autres, plus petites médinas du pays.

Éléments proposés de la Feuille de route pour la Tunisie

2013 – 2015 Exploration		
<ul style="list-style-type: none"> • Explorer les possibilités des projets « Quick Wins » et d'identifier les sources possibles de financement de subvention • Renforcer les ASMs par TA à Sfax, Sousse et Kariouan. Cela pourrait être couplé avec un support pour un inventaire basé sur le SIG de toutes les propriétés de chaque Medina. • Enquêtes intensives pour évaluer la faisabilité de « mortgage-backed » programmes de prêts au logement destinées à Médinas (Action 3 ci-dessus). • Étudier les possibilités éventuelles d'investisseurs privés dans un certain nombre de Médinas aurait priorité pour générer des gains rapides grâce à des prêts aux MPME et peut-cadre des PPP • Commencer le dialogue avec et le soutien aux réformes institutionnelles au niveau national pour les médinas, (action 5 ci-dessus), basé sur le document récent préparé pour le ministère de l'Intérieur. 		
	2016 – 2020 Expansion	
<ul style="list-style-type: none"> • Etendre mandat du Programme Medina progressivement à d'autres, plus petites médinas tunisiennes, en utilisant la surveillance des projets de formation antérieure d'affiner l'approche. • Mettre en place un système simple pour les demandes de propositions émanant des ASMs / Municipalités ainsi que du secteur privé. Si une entité a un projet réellement viable, il devrait être considéré à tout moment. • Lancement des programmes de prêts hypothèques au logement destinées aux Médinas • Étudier nécessité de soutenir les PME et les entreprise artisanat dans les médinas, peut-être par feroutage sur des programmes nationaux de microcrédit • Entreprendre TA préparatoire pour les grandes projets intégrés, notamment à Tunis 		
		2021 – 2030 Consolidation
<ul style="list-style-type: none"> • Procéder à mi-parcours de S & E pour les prêts au logement et d'élargir / ajuster la portée • Lancement des premières « améliorés » intégrés projets financés par les IFI • Affiner et renforcer d'autres actions de périodes antérieures 		

5.2.3 Egypte : Lignes directrices stratégiques et feuille de routeStratégie globale

Comme il est précisé dans le Rapport de Pays Egypte (Volume II), la situation au Caire historique est actuellement morose en ce qui concerne le potentiel de projets de réhabilitation durable. Historiquement, cela a été dû à une défaillance de la part des institutions gouvernementales d'adapter une approche intégrée de la gestion du patrimoine pour le Caire historique et l'absence de mécanismes de surveillance et d'entretien. Ces échecs ont été aggravée dans la période post-révolutionnaire par l'instabilité politique continue et l'absence totale de l'application des contrôles existants sur les constructions illégales - une situation qui modifient rapidement le tissu et le caractère de la zone historique. Il ya actuellement peu

d'intérêt dans la sphère politique de s'engager dans le Caire historique, que ce soit au niveau national ou de la municipalité. Tourisme, notamment le tourisme culturel, est actuellement très déprimé en Egypte et surtout au Caire et il semble peu probable un retour rapide à des niveaux pré-révolutionnaires. Il ya une crise financière au sein du gouvernement, et c'est le gouvernement qui a largement financé les récentes mesures de réhabilitation majeurs tels que le «Projet Caire historique». Le Trust Aga Khan pour la Culture et son programme de soutien aux villes historiques - jusque-là la présence internationale la plus importante et la seule effort multisectorielle de réhabilitation et de conservation, est en train de quitter l'arène. Tous ces facteurs sont susceptibles d'augmenter la marginalisation du Caire historique au sein de l' agglomération du Grand Caire.

Alors que l'image de la revitalisation du Caire historique peut sembler sombre maintenant, il ya quelques bonnes raisons pour lesquelles le Caire historique représente - à long terme - une meilleure opportunité d'investissement dans la réhabilitation urbaine que jamais. Ces raisons peuvent être résumées comme suit:

- Le ministère d'État des antiquités et son bras opérationnel, le Conseil Suprême des Antiquités, face à de graves difficultés financières et sont maintenant pour la première fois favorable à des projets impliquant la réutilisation des structures historiques qui pourraient créer des sources de revenus.
- Le ministère des Habous est également conscient du potentiel financier de réaménagement des sites friches et sous-exploité dans sa propriété exclusive.
- Le travail multi-sectoriel du Trust Aga Khan pour la culture dans le Darb al-Ahmar au cours de la dernière décennie - en réhabilitation des structures privées, des projets d'engagement communautaire, la formation des ONG Muzalla »avec un financement sûr, le développement de espaces publics, le soutien à l'artisanat, etc, a créé un climat favorable et la conscience du principe et de la pratique de la réadaptation comme un outil pour créer une amélioration économique ainsi que l'environnement physique.
- Il existe un important «communauté» des ONG et des bailleurs de fonds internationaux du patrimoine qui, si elles sont mobilisées efficacement, pourraient travailler pour le plaidoyer ainsi que la préservation de Le Caire historique. Les exemples incluent le FADES - Fonds arabe pour le développement économique et social, ARCE - American Research Centre en Egypte, CIERA - italo-égyptienne Centre pour la Restauration et de l'archéologie, CSDHC - Centre d'Etudes et du Développement du Caire historique, DAI - Archaeologisches Deutsches Institut, FEDA - Les Amis de l'environnement et de développement (Projet Gamalia développement durable), l'Egyptien Swiss Development Fund, Consultants Unies pour la conception d'architecture et urbaine (Salah Zaki), la Mission Pologne-égyptienne de Restauration, Académie Royale Danoise, et l'IFAO - l'Institut Français d'Archéologie Orientale.
- L'UNESCO a récemment (Novembre 2012) a publié les résultats de ses trois années d'efforts pour définir les limites du Caire historique qui comprend des propositions de mesures de protection urgentes zone par zone et par des campagnes de sensibilisation au patrimoine. Il s'agit de la première phase de la rénovation urbaine du projet URHC. Les phases suivantes visent à (1) définir une stratégie claire pour la régénération urbaine du Caire historique, en se concentrant sur la conservation et la réhabilitation, (2) mettre en place un plan de gestion global, (3) établir et appliquer des mesures générales de protection et des contrôles de développement en collaboration avec les administrations concernées et (4) d'identifier un domaine d'action prioritaire avec un plan d'action à mettre en œuvre une stratégie de conservation comme un pilote qui pourrait être répliqué sur l'ensemble du Caire historique.
- La congestion de la circulation de plus en plus sévère partout dans le Grand Caire met l'accent sur l'immobilier emplacements centraux, y compris le Caire historique, et il existe des preuves que l'investissement privé dans les établissements de logement et immobiliers non résidentiels fait revivre dans la région après un long déclin.

- Tous les principaux «clusters» des monuments les plus importants dans le Caire historique ont été conservés et sont accessibles aux visiteurs. Cela fournit un excellent point de départ pour une réadaptation des propriétés adjacentes.

Ainsi pour un Programme Médinas 2030 en Egypte, il existe un fort potentiel, mais ils auront besoin de soins attentifs et de la vision à long terme est nécessaire. Dans les court et moyen termes, cela signifie (1) engager le dialogue avec, et renforcer la capacité structurelle de, partenaires potentiels, (2) d'encourager / financement de projets pilotes visibles («Quick Wins») pour envoyer des signaux que le Caire historique n'est pas un coin perdu, qu'il existe des possibilités d'investissements privés, et qu'il existe une forte reconnaissance internationale de la valeur patrimoniale exceptionnelle du Caire historique, (3) diriger certains des programmes déjà existants nationales vers Le Caire historique (régénération urbaine / projets de modernisation, les programmes de prêts aux MPME et micro-crédit) comme une sorte de « piggy-backing ». Ces options sont développées ci-dessous dans les termes «court-moyen» et «long»:

La Stratégie court à moyen terme

La stratégie recommandé de court à moyen terme (environ cinq ans) mettrait l'accent sur le dialogue avec les partenaires et un renforcement structurel, soutenir et financer des Quick Wins avec le secteur privé et les partenariats public-privé, et les partenariats avec les institutions financières existantes.

1 S'engager dans le dialogue avec les partenaires et un renforcement structurel

Les principaux organismes seront le Ministère d'État aux Antiquités (et son organe exécutif du Conseil suprême des antiquités), le ministère de Awqafs, et le Gouvernorat du Caire. Cela permettrait au renforcement structurel de ces organisations dans leurs capacités de faire face au Caire historique et à des projets de promotion. Une étape clé serait la création ou le renforcement d'unités au sein de chaque entité qui serait chargée de surveiller la zone et la conception de projets de réhabilitation. (Le SCA a déjà une unité active pour Le Caire historique qui a besoin de soutien technique, et le gouvernorat du Caire a examiné une telle unité dans le passé.) Ces unités pourraient peut-être être lié dans le cadre général qui a été mis au point par l'UNESCO. La MSA / SCA seraient encouragés à:

- Commencer à adapter une politique de réutilisation adaptative (et la génération de revenus) des structures patrimoniales susceptibles de Caire historique et à lancer au moins quelques initiatives telles que les pilotes.
- Reprendre son rôle traditionnel de fournir une expertise en conservation et de l'artisanat pour les projets, un rôle qui a été ébranlée par le passage à l'entrepreneur des projets menés sans suivi ou d'entretien. Un programme d'ateliers de formation pourrait faire partie de ce processus.

Une unité au sein du Ministère des Waqf serait innové. Avec l'appui technique, son premier ordre du jour serait de d'inventorier toutes ses propriétés dans les quartiers historique du Caire qui pourrait avoir des possibilités de réadaptation et qui, après les investissements privés, générerait des flux de revenus considérablement améliorées pour le Ministère. Une autre tâche de cette unité serait de soutenir les Quick Wins détaillés ci-dessous. Une troisième tâche serait de développer les modèles et de contrats BOT qui seraient adaptés à ces propriétés convertis.

2 « Quick Wins », le secteur privé, et les PPP

Un certain nombre de projets spécifiques et des programmes de réhabilitation de bâtiments ont déjà été identifiés, qui sont soit dirigé par le secteur privé ou qui pourraient être développés sous forme de PPP.

- Le Darb al-Labbana, privé
- Wikalat Qait Bey, possible PPP
- Oda Basha, possible PPP

Bien que jusqu'à présent l'absence de plans financiers, ces projets illustrent la présence de partenaires responsables claires, à la fois des sphères publiques et privées, qui pourraient se développer et de maintenir des programmes rentables de réhabilitation urbaine. Ces projets ont également l'avantage d'être situé à

proximité de grands axes de circulation qui éliminent la nécessité de pénétrer dans les zones les plus denses de la ville historique qui demeurent problématiques pour l'accès des véhicules. Si même un seul de ces projets pourraient être réalisés au cours des cinq prochaines années, il serait le signe de la possibilité réelle de créer des projets de réhabilitation économiquement viables au Caire. Idéalement, deux projets situés sur les côtés opposés de la ville - l'une dans la zone nord (mur nord) et l'autre dans la zone sud (citadelle) - démontrerait que possible à plus grande échelle.

Il peut y avoir d'autres opportunités d'investissement privé dans le Caire historique qui pourraient être découverts à court terme qui pourrait également être considérée comme des Quick Wins. Ils peuvent ne pas être très grand et ambitieux, mais pour les raisons indiquées ci-dessus ces opportunités pourrait contribuer à la manifestation affecter et d'être les bienvenus. Cela implique qu'un effort modeste mais continue de l'identification des projets et investisseurs devrait se poursuivre dans les court et moyen termes.

3 « Piggy-backing » et partenariats

Il ya un certain nombre de programmes au niveau national en Egypte qui fournissent des micro-prêts et des PME aux particuliers et aux entreprises, que ce soit directement ou par l'intermédiaire des ONG et des organisations communautaires, principalement avec le soutien financier des donateurs. Il s'agit notamment de quatre banques du secteur public, une banque commerciale, de l'organisation de développement des petites entreprises de l'SFD (SEDA), le département de la microfinance de l'SFD, et un certain nombre de autres institutions de micro finance. En fait, l'Egypte est considéré comme l'un des leaders de la région en termes de microfinance.²⁴ En outre, le service postal (avec des milliers de branches en Egypte) fournit des micro-épargne installations et envisage d'ouvrir la micro-finance fenêtres.

En outre, un accord a récemment été signé entre la BEI et le SFD pour un nouveau projet de développement communautaire qui comprendra un financement important à la fois pour les prêts micro et PME et, sur une base pilote, pour l'amélioration du logement en Egypte. La portée géographique de ce projet n'est pas encore déterminée, bien que les individus et les entreprises dans les zones urbaines pauvres sont considérées comme une partie importante de la demande potentielle pour ces prêts.

Il semblerait logique que des efforts sont déployés pour étudier la possibilité de piloter certains de ces programmes spécifiquement vers les individus et les entreprises (y compris les fabricants d'artisanat traditionnel) dans le Caire historique.²⁵ Avec une population d'environ 375.000 pour la plupart habitants à faible revenu et des milliers de petites entreprises, il semblerait logique qu'un effort particulier soit fait pour favoriser une forte présence de ces institutions financières micro et PME et leurs partenaires locaux / branches dans le Caire historique .

Stratégie à long terme

À plus long terme, la stratégie pour le Caire historique devra être reconsidéré et recalibré à la lumière de l'expérience acquise au cours des cinq premières années. En outre, dans les cinq ans tous les aspects négatifs du printemps arabe (manque de contrôle du bâtiment, les problèmes budgétaires du gouvernement et de l'industrie touristique déprimée) devrait avoir disparu, ce qui entraîne un climat plus favorable à une série d'interventions dans le Caire historique. Ce qui suit sont des considérations stratégiques en supposant qu'au moins certains des initiatives antérieures montrent des progrès.

1. Poursuivre le dialogue avec les partenaires et leur renforcement structurel

Poursuivre les dialogues et soutenir les efforts entrepris au début du programme en Egypte avec le Ministère d'Etat des Antiquités (et son organe exécutif du Conseil suprême des antiquités), le ministère de Awqafs, et le Gouvernorat du Caire. D'autres partenaires institutionnels pourraient être ajoutées, telles que l'Agence des affaires environnementales d'Egypte (EEAA) pour s'attaquer systématiquement la question gestion des déchets solides. Renforcement structurel comprennent l'identification des projets de développement et de gestion, de surveillance et des procédures de déclaration.

2. Développer des projets de réhabilitation plus discrètes avec le secteur privé

²⁴ Voir Central Bank of Egypt et SFD, "National Strategy for Microfinance," 2006, pour un examen du secteur microfinance en Egypte.

²⁵ Il ya une institution de micro finance qui a commencé ses opérations dans le Caire historique, mais s'est depuis étendu à l'échelle nationale. Le First Microfinance Foundation Egypte (mis en place par l'Agence Aga Khan pour la microfinance) possède un important portefeuille de micro-crédit et il fournit également des services non financiers.

En supposant qu'il ya un certain succès dans le développement de «Quick Wins» avec le secteur privé dans les court et moyen termes, plus de projets de ce type ont pu être identifiés et financés, en particulier dans les partenariats avec les unités du Caire historiques mis en place et / ou renforcé à court et à moyen termes.

3. Programmes de soutien à large base (« Slow Wins »)

À long terme, il se peut qu'un projet intégré et multi-sectoriel avec des institutions financières internationales pourrait être développé pour une partie importante du Caire historique. Deux candidats évidents pour le développement sectoriel serait le Nord Gamaliya Zone (à côté de Khan al-Khalili et la rue Mu'izz) et la zone de la citadelle (la restructuration de l'entrée de la Citadelle et la réhabilitation des zones à l'intérieur de l'enceinte inférieure adjacente). Cette approche est fondée sur la reprise économique et le retour du tourisme en collaboration avec une structure de gestion de projet clair.

Éléments proposés de la feuille de route pour l'Egypte

2013 – 2014 Exploration		
<ul style="list-style-type: none"> • Des rencontres initiales avec les 3 principaux acteurs institutionnels. L'accent devrait être mis sur l'amélioration des mécanismes pour atteindre les objectifs de sauvegarde immédiate du patrimoine menacé et la promotion des principes de la réutilisation adaptative. • En même temps, promouvoir «quick wins » par des prêts-cadres pour des projets spécifiques de réhabilitation privés • Petit TA pour créer et / ou renforcer les cellules du Caire historique dans les trois principaux acteurs institutionnels • Négocier avec le SFD et d'autres pour les prêts ferroutage • Engager la communauté des donateurs / ONGs pour le financement mixte pour les projets spécifiques de réhabilitation et adaptation; peut-être parrainer un atelier ou deux afin de sensibiliser et de promouvoir l'échange d'idées. Ces ateliers doivent inclure des représentants du milieu des affaires 		
	2015 – 2020 Expansion	
<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir les PPP avec MSA / SCA et Awqaf; TA préparatoire, conduisant à des contrats de PPP et peut-être de financement des IFI. • Identifier et concevoir un projet multi-sectoriel avec le financement des IFI et prêt souverain pour la réhabilitation. Dans toutes les discussions avec le gouvernement, il devrait être clair que si le contrôle de non-conformité de la construction privée ne s'améliore pas, les fonds ne peuvent être mis à disposition. • Le suivi et le réajustement des cellules du Caire historique (cellules à l'intérieur des trois principales organisations partenaires). 		
		2021 – 2030 Consolidation
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre et l'évaluation des contrats de PPP existants et création de nouveaux contrats / projets. • Conception, mise en œuvre et l'évaluation d'un projet multisectoriel de financement des IFI pour la réhabilitation de une zone spécifique • Extension de la méthodologie pour y inclure "Downtown Cairo », un site patrimonial majeur et une partie de la zone tampon pour Le Caire historique. Cela comprend l'engagement avec les investisseurs 		

existants dans le centre du Caire, comme la société privée Ismailia. En fait, les dialogues pourrait commencer plus tôt, même dans la première phase, avec ces investisseurs.

5.2.4 Le Liban : Lignes directrices stratégiques

Comme analysé dans le Rapport de Pays du Liban, dans les cinq villes étudiées (Tripoli, Al Mina, Sidon, Tyr et Baalbeck), il ne sont pas nombreux projets d'investissement identifiés, et ceux-ci sont de petite taille, devront développement considérable, impliquent l'espace public / trafic ou des travaux d'amélioration, et pour tous il faudra surtout accorder un financement. En outre, il est actuellement beaucoup d'incertitude politique, en particulier au niveau municipal, principalement liés à des événements dans la Syrie voisine. En outre, l'industrie du tourisme au Liban est actuellement en sérieux déclin. En tout état de cause, le projet Patrimoine culturel et le développement urbain (CHUD) a déjà mis l'accent sur les activités de réhabilitation les plus importants à mener dans ces villes, et ce projet financé par plusieurs donateurs continuera à fonctionner jusqu'en 2014. Ainsi, la stratégie pour un programme Médinas 2030 au Liban, dans le court terme, principalement celui de «wait and see».

Cela implique que jusqu'en 2014 ou 2015 seulement un engagement minimal est nécessaire, principalement sous la forme de missions de la Programme Médinas 2030 une fois ou deux fois par an qui permettrait de maintenir un dialogue avec les municipalités ainsi que le Conseil pour le Développement et la Reconstruction (l'agence d'exécution pour le CHUD projet). Il se peut qu'à la suite de ces missions certains projets Quick Wins premières seront identifiés, et si oui, ceux-ci devraient être étudiés pour un éventuel financement après 2014 en vertu des programmes de « Framewok Loans » existants qui peut-être mélangé avec des aides financières auprès de sources venant d'autres partenaires du programme.

Dans le moyen et long terme, il peut y avoir des opportunités pour un engagement plus étendu au Liban. Cela deviendra plus clair une fois que le projet CHUD s'approche de sa conclusion, une fois que le CDR a eu la chance de penser stratégiquement à de nouveaux investissements dans la réhabilitation urbaine, et une fois que les fonctionnaires municipaux ont des mandats politiques mieux et peut commencer à se concentrer sur les questions de réhabilitation urbaines. En outre, il se peut que certains projets intéressants du type PPP peuvent être identifiés, ainsi que les fonds de fondations privées qui se marient avec des prêts.

5.2.5 La Jordanie : Directives stratégiques

Comme analysé dans le rapport de pays Jordanie (voir Volume II), dans les deux petites villes étudiées (Jerash et Karak), il ne existe presque aucun projets d'investissement identifiés, et à une exception d'un projet petit, devront développement considérable, impliquent espace public ou amélioration de la circulation du trafic, et de la volonté requièrent principalement accorder un financement. En outre, il existe actuellement une incertitude politique au niveau municipal, et le secteur du tourisme en Jordanie est actuellement en dépression grave. En tout état de cause, il ya deux soutenus par des donateurs des projets qui sont soit en cours d'exécution ou qui viennent d'être achevés (par exemple, celles qui sont soutenues par la Banque mondiale et l'USAID), et ceux-ci ont déjà mis l'accent sur les activités de réhabilitation les plus importants à mener dans ces villes. Au sein du Ministère du Tourisme et des Antiquités, une stratégie est en cours d'élaboration de la réhabilitation du patrimoine d'autres petites villes et les parcs naturels en Jordanie pour diversifier le produit touristique, mais ces villes (et en particulier la petite ville de Salt qui contient une remarquable architecture traditionnelle domestique) sont très petites et il est peu probable de se représenter un volume potentiel des investissements qui justifieraient intérêt de la part du Programme Médinas 2030. Ainsi, la stratégie pour un programme Médinas 2030 en Jordanie est, comme celle de Lebaon, à court terme, en grande partie celui de «wait and see».

Il ya deux exceptions possibles à cette approche minimale. Un projet privé de l'hôtel à Karak est «prêt à partir» et le développeur est actuellement à la recherche de financement à des conditions avantageuses. Ce projet pourrait représenter une Quick Win très tôt pour le programme, et il pourrait être financé par un prêt du cadre existant en Jordanie. (Voir le Rapport de Pays Jordanie.) En outre, en 2011, un grand projet de réaménagement du centre urbain a été annoncée par la Municipalité du Grand Amman a Wadi Amman, le centre-ville traditionnel de la capitale qui contient ruines archéologiques et des monuments historiques. C'est plus un multi-secteur projet de régénération urbaine qu'un projet de réhabilitation historique et pour

cette raison ne peut probablement pas être considérés comme faisant partie du Programme Médinas 2030. Cependant, elle représente une intéressante formule de grand PPP pour le réaménagement et pourrait peut-être envisager un financement au titre des programmes des IFI autres en Jordanie. (Voir le Rapport Pays Jordanie pour plus de détails.)

Cette «wait and see" stratégie pour la Jordanie implique que jusqu'en 2014 ou 2015 seulement un engagement minimal est nécessaire, principalement sous la forme de missions du Programme Médinas 2030 une fois ou deux fois par an qui permettrait de maintenir un dialogue avec MOTA, le MOMA, les municipalités, et le potentiel investisseurs privés dans le secteur du tourisme. Il se peut qu'à la suite de ces missions certains projets Quick Wins premières seront identifiés, et si oui, ceux-ci devraient être étudiés pour un éventuel financement après 2014 en vertu des programmes de « Framework Loans » existants qui peut-être mélangé avec des aides financières auprès de sources venant d'autres partenaires du programme.

Dans le moyen et long terme, il peut y avoir des opportunités pour un engagement plus étendu en Jordanie. Cela deviendra plus clair dans la période après 2014 lorsque le gouvernement Jordanien trouve un moyen de sortir de la crise financière actuelle, les incertitudes politiques au niveau municipal sont résolus, et rebondit tourisme. MOTA serait le candidat de choix comme une agence gouvernementale d'exécution. En outre, il se peut que certains projets intéressants PPP peuvent être identifiées dans les deux villes cibles et dans d'autres petits centres urbains.

6 Documents et rapports

Volume I:

- Central Bank of Egypt and the Egyptian Social Fund for Development (SFD), "National Strategy for Microfinance," 2006
- Co-operation for Urban Mobility in the Developing World (CODATU) / Transitec, September 2012. 'Medina Accessibility: a guide for policy makers'
- Dokmeci, Vedia, Ufuk Altunbas and Burcin Yazgi, "Revitalisation of the Main Street of a Distinguished Old Neighbourhood in Istanbul", in European Planning Studies Vol. 15, No. 1, 2007
- Donovan Rypkema, Sustainability, Smart Growth and Historic Preservation, presentation to conference of Save Our Heritage Organization, San Diego, 2007
- Donovan Rypkema, Caroline Cheong and Randall Mason (2011), Measuring Economic Impacts of Historic Preservation, A Report to the Advisory Council on Historic Preservation
- International Conference on *Urban heritage in Europe and the Mediterranean: economic and social development* (Arles, 22 and 23 April 2010), organized by Alliance of European Cultural Cities (A.V.E.C.)
- Kingdom of Morocco, "Development strategies for Morocco's historic towns," World Bank Policy Note, Final Report, June 2008
- Mason, Randall, "Economics and historic preservation: A guide and review of the literature," The Brookings Institution Metropolitan Policy Program, 2005
- Ozus, Evren and Vedia Dokmeci, "Effects of Revitalization in Historical City Center of Istanbul", in International Real Estate Review Vol. 8 No. 1: pp. 144 – 159, 2005
- Proceedings of the Xth International Conference of the Organization of World Heritage Cities (Quito, 2009), "Historic Cities and their Survival in a Globalized World."
- Randall Mason (2005), Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature, discussion paper prepared for The Brookings Institution Metropolitan Policy Program
- Rypkema, Donovan, Caroline Cheong and Randall Mason, Measuring Economic Impacts of Historic Preservation, A Report to the Advisory Council on Historic Preservation, 2011
- Tran Huu Tuan and Stale Navrud,, "Capturing the benefits of preserving cultural heritage", in Journal of Cultural Heritage, vol. 9, p. 326-337, 2008
- UNESCO World Heritage Centre, November 2012. 'Urban Regeneration Project for Historic Cairo. First Report of Activities July 2010-June 2012
- UN Habitat, Best Practices on Social Sustainability in Historic Districts, ISBN: 978-92-1-131965-1, 2008
- Urban heritage in Europe and the Mediterranean: economic and social development (Arles, 22 and 23 April 2010, organized by Alliance of European Cultural Cities (A.V.E.C.)
- World Bank, Cultural Heritage and Development: A Framework for Action in the Middle East and North Africa, June 2001

- World Bank, "Implementation Completion Report, (Scl-44020 Scl-44030 Tf-29646) on Two Loans in the Amount of Euro 8.9 Million to the Kingdom of Morocco and the Municipality of Fes for the Fes Medina Rehabilitation Project," June 2006.
- World Bank, "Implementation Completion and Results Report (IBRD 7059-Tun) on a Loan in the Amount of Eur 19.2 Million (US\$17.0 Million Equivalent) to the Republic of Tunisia for a Cultural Heritage Project, June 2012."

Volume II:

- Voir Volume II pour la liste des documents et des rapports consultés

7 Annexe 1: Études de Cas

L'étude pré-opérationnelle a enquêté sur les pays sélectionnés et médinas en détail, y compris les projets antérieurs de la réhabilitation. Des études de cas de quatre projets de réhabilitation dans les médinas de Tunis, Fès, et le Caire historique ont été sélectionnés et présentés ci-dessous. Ils ont été choisis parce que chacun a des caractéristiques qui constituent des leçons qui ont informé l'élaboration du Programme Médinas 2030. Pour résumer, ces enseignements sont les suivants:

- Les grands projets multi-sectoriels de réhabilitation de subventions peuvent avoir un impact considérable durable sur le terrain par la création de fonds de dotation physiques (Aga Khan activités dans le Caire historique)
- La disponibilité de terrains municipaux et de son effet de levier à la fois pour le logement social et pour le développement immobilier rentable peut être la clé de la réussite financière d'un projet ainsi que ses réalisations physiques. (Al Hafsia projet à Tunis)
- Un programme de prêts hypothécaires pour l'amélioration de l'immobilier privé dans les médinas peut stimuler à la fois l'amélioration de logements et encourager les meilleurs fonctionnement du marché de l'immobilier (Projet Oukalas à Tunis)
- Une agence spécialisée doté de certains pouvoirs publics pour la réhabilitation d'un particulier médina peut être un arrangement institutionnel efficace pour les activités de réhabilitation et d'attirer des financements extérieurs considérables. (Agence de développement et de réhabilitation de la Médina de Fès)

Le contexte de chaque pays, de chaque Médina et de chaque projet de cas est décrite et analysée en détail dans les rapports de pays pertinents trouvés dans Volume 2.

7.1 Étude de Cas 1: Le Caire historique – Aga Khan Trust for Culture, Historic Cities Support Program (1997-2012)

The Aga Khan Trust for Culture, Historic Cities Support Program dans la ville historique du Caire était un programme multi-secteur de réhabilitation basée sur subvention qui a duré 15 ans et a produit une variété de bons résultats dans une zone déterminée (Darb el Ahmar et ses environs). Ceux-ci incluent l'amélioration de l'espace public, la réhabilitation des bâtiments historiques et des murs, la création d'un grand parc public (Al Azhar Park, qui est financièrement viable grâce à la vente de billets), le développement communautaire de nombreuses activités de renforcement des capacités (y compris les efforts de la santé et de la formation sous le Darb al-Ahmar Programme de développement communautaire), le soutien aux producteurs d'artisanat, ainsi que la réhabilitation complète d'un petit nombre de structures résidentielles dégradées par une combinaison de prêts et de subventions.

Toutes ces activités ont été financées sur une base formelle de subvention (coûts spécifiques sont inconnus). Une caractéristique très intéressante financière est que l'Al Azhar Park (et un garage de stationnement et espace commercial encore en construction) représentent les types de dons physiques, les revenus financiers annuels de laquelle sont prévus pour la réhabilitation et la poursuite des activités de développement social dans la zone. En vertu d'un accord avec le gouvernorat du Caire, une partie de ces produits va continuer à aller à une ONG de développement social récemment mis en place par le projet «Al Muzalla» (le "Umbrella") qui a été enregistrée et peut fonctionner à travers le Caire historique. C'est cette ONG qui effectue l'essentiel du travail social continu. Ces mécanismes de dotation physiques sont intéressants pour les médinas. Subvention ou financement par emprunt peut même créer la dotation physique (et ces dotations peuvent inclure plus d'activités commerciales comme les hôtels et les restaurants et cafés), puis les recettes affectées aux activités de la dotation peut fournir une source de financement durable pour d'autres mesures de réhabilitation nécessaires en un particulier Médina.

7.2 Étude de Cas 2: Tunis – Le Projet El Hafsia

Le projet Hafsia était une initiative visant à réhabiliter une zone en grande partie abandonnée dans la Médina de Tunis. Les objectifs du projet comprenaient la fourniture de logements pour les pauvres, élever le niveau de vie des habitants, et la reconquête de la diversité et de la vie d'un centre urbain. En maintenant le tissu urbain traditionnel de la médina, ce projet a recréé la continuité perdue physique de la zone, permettant ainsi la continuité sociale et culturelle. Un aspect très important de ce projet était qu'elle a promu la conservation et la progression de la tradition à travers la construction de nouveaux bâtiments plutôt que de l'adaptation des structures anciennes. Le projet a duré de nombreuses années, la phase I a été en vigueur de 1973 à 77 et de la phase II de 1982-86, le travail se poursuit dans les années 1990. Hafsia phase I a remporté le Prix Aga Khan d'architecture en 1983, comme l'a fait Hafsia phase II en 1995.

La première phase de la réhabilitation de la Hafsia couvrait d'environ 3 hectares, zone principalement démolies dans le centre et l'est de la médina et inclus des terrains vacants. La deuxième phase adressées les 10 hectares entourant, 22 pour cent des bâtiments qui avaient en bon état, 38 pour cent avaient des structures à réhabiliter, 12 pour cent avaient des structures à démolir, et 28 pour cent des terres étaient ouvertes. Le pourcentage élevé (40 pour cent) des terres qui appartenait à la municipalité et était gratuit pour le réaménagement a été un facteur déterminant dans la réussite du projet.

En 1973, le Ministère des Travaux Publics a proposé qu'un plan de réhabilitation résidentiel et urbain pour la Hafsia être organisées. Ceci est devenu la première phase de réhabilitation de la zone, commandée par l'ASM-Tunis avec l'aide de l'UNESCO, agissant pour la Municipalité de Tunis. Le projet a été achevé en 1977 et au cours de 1981-1982, une nouvelle proposition a été conçue par l'ASM Tunis, sous les auspices du Troisième Projet de développement urbain du Ministère du Logement, avec l'assistance technique et financière de la Banque mondiale. Encore une fois ce fut en étroite coordination avec la municipalité de Tunis, cette fois à travers le ARRU.

Les deux phases du projet Hafsia ont créé plus de 300 unités d'habitation (maisons, maisons sur cour et appartements), visant à la fois les familles au faible revenu et pour les familles bourgeoises (le dernier construit sur une base lucrative.) Un certain nombre de modèles ont été utilisés pour assurer une diversité de styles et de l'échelle humaine, et vocabulaires architecturaux traditionnels ont été utilisés pour assurer l'intégration avec le paysage urbain environnant. Étaient également créé un nouveau souk couvert (Souq el Hout), les routes et les parkings, voies piétonnes séparées, bains publics, une crèche, un centre de santé, des bureaux, trois hôtels et un espace commercial.

Il est important de noter qu'une grande partie de la terre pour le projet Hafsia étaient la propriété de la municipalité de Tunis à la suite d'expropriations dans les années 1930 pour des projets de rénovation qui n'a jamais matérialisées. Ce fait, et la mise à profit de ce terrain municipal à la fois pour le logement social et pour le développement immobilier rentable réel, était la clé de la réussite financière du projet ainsi que ses réalisations physiques.

7.3 Étude de Cas 3: Tunis – Le Projet Oukalas

Le projet Oukalas a été lancé en 1991-92 et a couru jusqu'à l'année 2000. Le promoteur du projet (maître d'ouvrage) était la municipalité de Tunis. Il y avait un certain nombre de filiales au projet, y compris l'ASM Tunis, ARRU, et diverses directions de la municipalité. Une information claire sur ce projet et de ses composantes n'a pas été facile à découvrir.

Le projet a été multi-sectorielle et était basée sur une stratégie d'intervention bien pensée pour lutter contre le problème de la dégradation des vieux bâtiments commerciaux, le «oukalas» à l'intérieur de la Médina de Tunis. Études socio-économiques, de construction et les biens ont été réalisées. Une enquête inventorié 256 bâtiments menacés par l'effondrement dans laquelle 1.296 familles vivaient et avaient besoin d'évacuation. Il y avait aussi 404 oukalas supplémentaires qui pourraient être réparés, logeant 1.600 familles supplémentaires. Les principales composantes portant sur ces oukalas étaient (1) ré-hébergement de 1.300 familles dans trois endroits à l'extérieur de la médina (2) la réhabilitation de 30 bâtiments de propriété publique et 373 bâtiments privées (3) la reconstruction de 13 bâtiments de mérite historique pour les réutiliser comme les services sociaux. Le coût d'investissement total du projet est estimé à TD 71 millions (67 millions de dollars à l'époque), avec un financement provenant de sources publiques (municipales, nationales, et internationales) et privés.

D'un intérêt considérable dans ce projet était les mécanismes de financement qu'elle employait. En 1997, quelque 230 prêts à long terme un peu mieux que les taux en vigueur avaient été faites aux propriétaires fonciers dans la médina de réhabiliter et d'améliorer leurs bâtiments, basé sur les directives architecturales détaillés préparés par ASM-Tunis. Il était la responsabilité des propriétaires de fournir les documents nécessaires, y compris des titres de propriété sur leurs biens. La composante prêt a été administré par la municipalité et a été financé par un crédit de 15 millions de dollars mis à disposition par le Fonds arabe pour le développement économique et social (Koweït). Le remboursement est dit d'être bon. Non seulement un certain nombre de bâtiments améliorés dans la médina, mais les propriétaires ont dû faire des efforts considérables pour éclaircir les titres de propriété et de confusions, mettant ainsi sur le marché formel d'un certain nombre de propriétés.

Il faut ajouter que la contribution du Fonds arabe pour le développement économique et social a été considérable, selon AidData.²⁶ Cette source décrit "Al-Wakael projet (phase IV)," avec une valeur de 5,2 millions KD (aujourd'hui environ 15 millions d'euros). Composants inclus (1) l'expropriation et la démolition de 39 bâtiments, (2) le relogement des familles dans 132 unités spécialement construits à Al-Mourouj 2 (un lotissement public bien en dehors de la médina) et 43 autres unités de la «vienne ville», (3) la réhabilitation majeure de 167 bâtiments ainsi que façades de magasins et les allées et les autres services connexes, ainsi que les prêts d'amélioration au logement pour les propriétaires de "environ" 124 bâtiments, et (4) les études et la supervision.

7.4 Étude de Cas 4: Maroc : – Agence de Développement et Rehabilitation de la Medina de Fès

Les «agences de développement» dédiés a une zone particulier sont un nouveau type d'institution de développement au Maroc, et beaucoup d'observateurs pensent que ces institutions peut être efficace, autonome financièrement, et dynamique. Le meilleur exemple de ce type d'organisme concerné à la réhabilitation des medinas est l'ADER-Fès, créée en 1998. Cette agence est responsable de la Médina de Fès comme son nom l'indique, a un conseil d'administration regroupant un certain nombre de ministères, et peut emprunter des fonds avec l'approbation du ministère de l'Intérieur. ADER-Fès a déjà réalisé un certain nombre de projets de réhabilitation en utilisant une variété de sources de financement, y compris les subventions gouvernementales, des prêts de la Banque mondiale, et plus récemment une importante subvention de la Millennium Challenge Corporation. ADER-Fès souhaite être un agent plus actif pour la réhabilitation, et s'intéresse à la création d'une branche de développement immobilier.

ADER-Fès est considérée par de nombreux observateurs comme une institution modèle pour la réhabilitation des medinas, d'autant plus qu'il peut mélanger les fonds de subvention et des prêts et à mener projets rentables et non rentables. Cependant, la plupart des types de projets qu'elle a menées à ce jour ne sont pas rentables et concernent l'améliorations dans l'espace public et des monuments.

²⁶ <http://www.aiddata.org/content/Project?id=2429300>; Il était difficile de trouver de la documentation sur la contribution de l'Arab Fund for Economic and Social Development au projet Oukalas Project, soit en Tunisie soit au internet.

8 Annexe 2: Projets Identifiés

L'identification initiale des projets potentiels a été entreprise par l'étude dans les pays couverts et leurs médinas. Le constat général est qu'il y a relativement peu de projets de réhabilitation Médinas dans un stade avancé de préparation du projet. Les projets suivants ont été identifiés, qui sont décrits plus en détail dans les sections pertinentes des rapports de Volume II.

8.1 Liste de Projets Potentiels au Maroc

MAROC - LONGUE LISTE DES PROJETS ET SOUS-PROJETS POTENTIELS									
Id. N°	Ville	Sujet	Promoteur / Maitre d'ouvrage	Participation souveraine?	Coût d'investissement estimé (euros)	Degré de maturité (1 to 10)	Taux de rendement financier (1 to 10)	A.T. à l'appui?	Élément PPP?
	Salé	Plan de sauvegarde de la Médina de Salé							
M-1	Salé	Relogement de 900 ménages, réhabilitation de 260 maisons et achat de propriétés commerciales (fondouks) par la Commune	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	A déterminer	1	1	Oui	Non
M-2	Salé	Restauration des murs de la médina et création de nouveaux musées	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	A déterminer	1	1	Oui	Non
M-3	Salé	Préparation du guide et de la signalétique	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	A déterminer	1	1	Oui	Non
M-4	Salé	Création d'un complexe artisanal en 3 fondouqs appartenant aux Habous	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	A déterminer	1	2	Oui	Peut-être
	Essaouira	Projets urbains pour l'extension et le développement d'Essaouira et son centre historique			78,7 millions				
M-5	Essaouira	Réhabilitation des espaces publics et des sites de valeur historique	nouvelle agence (pouvoir publique)	Oui	10,9 millions	4	1	Oui	Non
M-6	Essaouira	Réhabilitation du Mellah	nouvelle agence (pouvoir publique)	Oui	14,5 millions*	4	2	Oui	Non
M-7	Essaouira	Conversion de la zone industrielle	nouvelle agence (pouvoir publique)	Oui	24,5 millions*	4	8	Oui	Peut-être
M-8	Essaouira	Création d'un nouveau centre urbain à Douar Laarab	nouvelle agence (pouvoir publique)	Oui	28,8 millions*	2	7	Oui	Peut-être
	Casablanca	Projet de réhabilitation de la Médina de Casablanca							
		Comité de Pilotage en train d'achever les projets en cours et de préparer un programme à démarrer en 2014							
	Tétouan	Programme pour la protection et la réhabilitation de Tétouan**			66,9 millions plus casbah				
M-9	Tétouan	Amélioration des infrastructures (eau, égout, électricité, télécom, et réseau Skundo)	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	6,6 millions	3	1	Oui	Non
M-10	Tétouan	Amélioration des espaces publics, des routes, des circuits touristiques, de l'éclairage, et des cimetières et un musée thématique	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	16,7 millions	2	2	Oui	Non
M-11	Tétouan	Amélioration et aménagement des bâtiments historiques (fondouks), restauration des écoles et des édifices religieux, et réhabilitation du théâtre national	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	37,3 millions	3	4	Oui	Peut-être
M-12	Tétouan	Réhabilitation, revitalisation et réutilisation de Casbah pour hôtel et restaurants	Commune / Min. de l'Intérieur / Armée	Non	A déterminer	1	9	Oui	Oui
M-13	Tétouan	Réorganisation des activités commerciales	Commune / Min. de l'Intérieur	Oui	6,3 millions	3	1	Oui	Non
	Meknès	Réhabilitation de la Médina de Meknès			63,9 public; 48,4 private, total 112,3				
M-14	Meknès	Actions stratégiques: expropriation de 278 parcelles	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	8,4 millions	4	1	Oui	Non
M-15	Meknès	Habitat: relogement de 600 ménages hors médina, enquêtes, logement innovateur pour la classe moyenne, mise à niveau des maisons de la médina	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	22 millions	4	4	Oui	Non
M-16	Meknès	Soutien et débouchés pour l'artisanat, reconstruction de 3 fondouks pour l'artisanat, déménagement des ateliers incompatibles, amélioration des devantures, et de nouveaux espaces pour les produits locaux	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	9,1 millions	4	3	Oui	Non
M-17	Meknès	Promotion du tourisme: créer 200 chambres dans 15 maisons d'hôtes, créer 50 chambres en chambres d'hôtes, créer un centre pour les visiteurs, créer des circuits thématiques, et créer 3 restaurants de classe internationale	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	17,2 millions	4	8	Oui	Oui
M-18	Meknès	Interventions culturelles: conservation des monuments et murs historiques	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	7,2 millions	4	1	Oui	Non
M-19	Meknès	Espaces publics et leur équipements, y compris des postes de police et 1000 places de stationnement	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	9,4 millions	4	2	Oui	Non
M-20	Meknès	Réhabilitation intégrée du quartier Tizimi	Nouvelle société étatique (à créer par décret)	Oui	(26,8 millions)	7	2	Non	Non
		Notes							
		*Exclut les coûts d'acquisition de terrains/biens et les coûts de décontamination le cas échéant							
		**Certains éléments déjà en cours, les coûts Casbah non inclus							

8.2 Liste de Projets Potentiels en Tunisie

Id. No.	Ville	Sujet	Promoteur / Maitre d'ouvrage	Participation souveraine?	Coût d'investissement estimé (euros)	Degré de maturité (1 to 10)	Taux de rendement financier (1 to 10)	A.T. à l'appui?	Élément PPP?
T-1	Tunis	Réhabilitation et amélioration du circuit touristique complémentaire (1.600 mètres de longueur linéaire)	Municipalite /Min Interior avec ASM-T	Oui	1.0 million	4	1	Oui	Non
T-2	Tunis	Aménagement de l'espace public à Mdaq el Halfa, connu aussi comme « La Kherba »	Municipalite /Min Interior avec ASM-T	Oui	t.b.d.	2	9	Oui	Non
T-3	Tunis	Projet de prêts hypothécaires pour l'amélioration des propriétés des médinas (suivant le projet de FADES)	banque locale avec ASM-T	Peut être	12 million	2	8	Oui	Non
T-4	Tunis	Crédit pour l'acquisition des unités de logement suite au programme de prêts FOPROLOS/Djedid	Banque de l'Habitat et ARRU	Peut être	a.d.	2	8	Oui	Non
T-5	Kairouan	Reloger l'actuel Musée des arts islamiques dans un site plus opportun non loin de la Grande Mosquée.	INP/Municipalité	Oui	a.d.	1	1	Oui	Non
T-6	Kairouan	Rénover un ancien hôtel et les souks centraux adjacents	Municipalité avec ASM-K et ARRU	Oui	a.d.	1	3	Oui	Non
T-7	Kairouan	Transformer deux grandes maisons anciennes dans la médina en hôtels de charme (par exemple, Dar al Mourabit)	Municipalité avec secteur prive	Oui	a.d.	1	8	Oui	Oui
T-8	Sousse	L'amélioration du système des égouts pour réduire la pollution dans les puits avoisinants	Commune/ autorités eaux et sanitation	Oui	a.d.	2	1	Oui	Non
T-9	Sousse	L'achèvement de la rénovation du caravansérail et le Souk y afférent des Forgerons	Commune / Min Interior / ARRU	Oui	a.d.	3	1	Oui	Non
T-10	Sousse	La rénovation de la Place de la Bourse	Commune / Min Interior / ARRU	Oui	a.d.	1	1	Oui	Non
T-11	Sousse	Loukala (galerie, café, theatre, centre culturel, restaurant) dans une vieille oukala. Euro 160.000 déjà investi	Société commerciale Sacomart) – L'Alternative Culturelle	Non	Euro 90.000	9	8	Oui	Non
T-12	Sousse	Atelier El Hajj revitalisation (derniere tisserand à Sousse) Euro 20.000 déjà investi,	Le Tisserand	Non	Euro 25.000	9	9	Non	Non
T-13	Sousse	Musée El Kobba (période entre les deux guerres) et une maison avec un vieux café; Euro 300.000 déjà investi	Commune of Sousse	Non	Euro 150.000	9	8	Non	Non

a.d. = à déterminer

*peut couvrir toutes les medinas ciblés en Tunisie

FADES = Fonds Arabe de Développement Economique et Sociale

8.3 Liste de Projets Potentiels en Egypte

Id. N°	Sujet	Promoteur / Maitre d'ouvrage	Participation souveraine?	Coût d'investissement estimé (euros)	Degré de maturité (1 to 10)	Taux de rendement financier (1 to 10)	A.T. à l'appui?	Élément PPP?
E-1	Darb al Labbanah - Développement à usage mixte avec trois petits hôtels, réutilisation adaptative, etc	La société égyptienne Gaia avec MSA	Non	8.75 million (phase one)	5	9	Oui	Oui
E-2	Redéveloppement à Bab al Azab (Citadelle) - Création de nouvelle entrée au complexe de la Citadelle, conservation des monuments, espace d'exposition, magasins d'artisanat	MSA	Oui	3.2 million	1	3	Oui	Peut-être
E-3	Gamâliyya Nord - Hôtel Qaytbay (réutilisation comme hôtel international avec 50 chambres)	Ministère des Awqaf avec promoteur privé	Oui	17.5 million	2	9	Oui	Oui
E-4	Gamâliyya Nord - Hôtel Ouda Pacha (réutilisation comme hôtel international avec 80 chambres)	MSA avec promoteur privé	Oui	9.4 million	2	9	Oui	Oui
E-5	Amélioration de l'espace public et de circuit touristique au départ de Musée islamique et arrivée au Parc al-Azhar, en passant par Bab Zuwayla, ainsi que la réutilisation adaptée du Bazar des Fabricants de tentes	Ministère de la Culture/MSA	Oui	A déterminer	1	3	Oui	Peut-être
E-6	Amélioration de l'espace public et de circuit touristique de la rue Bab al-Wazir menant à la Citadelle	Ministère de la Culture/MSA	Oui	A déterminer	1	1	Oui	Non
E-7	Microcrédit pour l'amélioration des logements	Fonds social de développement	Oui	A déterminer	1	8	Oui	Non
E-8	Microcrédit pour les petites entreprises	L'Agence Aga Khan pour la microfinance	Oui	A déterminer	1	8	Oui	Non

MSA - Ministry of State for Antiquities/Ministère d'Etat aux antiquités

8.4 Liste de Projets Potentiels en Jordanie

Id. N°	Ville	Sujet	Promoteur / Maitre d'ouvrage	Participation souveraine?	Coût d'investissement estimé (euros)	Degré de maturité (1 to 10)	Taux de rendement financier (1 to 10)	A.T. à l'appui?	Élément PPP?
J-1	Kérak	Hôtel privé à Kérak	Promoteur privé (société jordanienne)	Non	2,4 millions	9	10	Oui	Non
J-2	Kérak	Systèmes de navettes et de stationnement en dehors de la vieille ville	Municipalité / MOTA ou MOMA	Oui	A déterminer	1	1	Peut-être	Non
J-3	Kérak	Soutien aux coopératives d'artisanat des femmes à Kérak	ONG nationale avec 27 coopératives	Peut-être	A déterminer	1	3	Oui	Non
J-4	Amman	Projet de rénovation d'Oued Amman	Municipalité du Grand Amman	Peut-être	65 millions minimum	2	2	Oui	Non

MOTA Ministère du tourisme et des antiquités
MOMA Ministère des affaires municipales

8.5 Liste de Projets Potentiels au Liban

Id. No.	Ville	Sujet	Promoteur / Maitre d'Ouvrage	Participation souveraine?	Coût d'investissement estimé (euros)	Degré de maturité (1 to 10)	Taux de rendement financier (1 to 10)	A.T. à l'appui?	Élément PPP?
L-1	Tripoli	Paysage de rue et amélioration des espaces publics au centre	Municipalité / CDR	Oui	t.b.d.	1	1	Oui	Non
L-2	Tripoli	Mise à niveau urbaine de la zone Tabbane	Municipalité / CDR	Oui	t.b.d.	1	1	Oui	Non
L-3	Al Mina	Restructuration et amélioration de la front de mer et de la corniche	Municipalité / CDR	Oui	5 million	2	2	Oui	Non
L-4	Al Mina	La réhabilitation et la réutilisation du saray historique ville front de mer	Municipalité / CDR	Oui	t.b.d.	1	2	Oui	Non
L-5	Al Mina	Amélioration de l'ancien souk (bazar)	Municipalité / CDR	Oui	t.b.d.	1	1	Oui	Non
L-6	Sidon	Al Shara Sharki et l'amélioration des rues voisins	Municipalité / CDR	Oui	5 million	1	1	Oui	Non
L-7	Sidon	La circulation et l'amélioration de stationnement	Municipalité / CDR	Oui	5 million	1	2	Oui	Non
L-8	Sidon	Réhabilitation des anciennes maisons de la médina	Municipalité / CDR	Oui	16 million	1	2	Oui	Non
L-9	Sidon	Energie solaire pour éclairage public	Municipalité / CDR	Oui	3 million	1	6	Oui	Non
L-10	Tyre	Relocalisation des bureaux du gouvernement et la réhabilitation du Saray	Municipalité / CDR	Oui	2 million	3	1	Oui	Non
L-11	Tyre	Conversion du port de commerce en bassin pour bateau privé	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	6	Oui	?
L-12	Tyre	Stationnement périphériques et navette bus	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	3	Oui	?
L-13	Tyre	L'énergie solaire pour éclairage public	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	6	Oui	?
L-14	Tyre	Traitement du façade des bâtiments historiques	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	1	Oui	Non
L-15	Baalbek	La réhabilitation de l'ancien souk (bazar)	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	1	Oui	Non
L-16	Baalbek	La réhabilitation du boulevard Ras al Ain	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	1	Oui	Non
L-17	Baalbek	Caserne Gouraud réhabilitation et la réutilisation	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	4	Oui	?
L-18	Baalbek	Réhabilitation et réutilisation des structures de boue anciens	Municipalité / CDR	Oui	a.d.	1	2	Oui	Non

CDR = Conseil de Développement et Reconstruction
a.d. = à déterminer

RebelGroup
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands
www.rebelgroup.com

Arup
13 Fitzroy Street
London W1T 4BQ
United Kingdom
www.arup.com