

Fiche de projet n° 10 : Plan de préservation de la ville Localisation : Naplouse, Palestine

1. Éléments clés du projet

Thématiques	<ul style="list-style-type: none"> Revalorisation du centre-ville et valorisation du patrimoine Habitat et logement
ODDs liés	10 – Inégalités réduites 11 – Villes et communautés durables 16 – Paix, justice et institutions efficaces
Année de début et d'achèvement	Depuis les années 2000 jusqu'à 2027
Coût du projet (investissement)	NC
Coût de fonctionnement annuel	NC
Organismes/Partenariat du projet	Projet mené par la Municipalité via l'aide de la Welfare Association

Défi adressé

- La préservation de l'identité culturelle du centre historique sous l'occupation

Objectif principal

- Parvenir à un modèle de préservation et de développement du cœur historique de Naplouse, qui en fait un centre culturel, social et commercial**

Objectifs spécifiques

- Reconnecter les communautés locales à la culture par la réhabilitation et les impliquer dans l'entretien et la préservation de ce patrimoine
- Stopper les flux migratoires quittant la ville, améliorer et moderniser le centre historique, et trouver l'équilibre entre préservation de l'histoire et réponse aux nécessités de la vie contemporaine de la population

Description succincte du projet

Le programme « Comment sauver l'identité culturelle pendant l'occupation – Régénération du centre historique de Naplouse » vise à **protéger le patrimoine architectural de la vieille ville, améliorer les conditions de vie des habitants, et de régénérer l'économie, en rendant la vieille ville plus attractive**. Ce projet a permis la réhabilitation des bâtiments emblématiques abandonnés et endommagés en espaces aux usages mixtes : hébergement d'activités culturelles, jardins d'enfants, cours de musique et de langues, musée. Cela permet à la communauté locale de redécouvrir ces sites mais aussi de renforcer l'économie locale. Ce projet vise également à **impliquer les citoyen-ne-s dans l'entretien et la préservation de ce patrimoine**, afin de réduire la dépendance aux financements et subventions externes.



Hawsh Al Atout-Al Fakhurah, restaurés entre 2012 et 2014. Source : <https://journals.openedition.org/tem/5087#tocto1n3>

Impact et résultat

- En 2018, Naplouse a obtenu une mention spéciale au Prix international CGLU – Ville de Mexico – Culture 21. Ce prix a pour objectif de re-connaître les leaders - villes ou personnalités - qui se sont distingués par leur contribution à la culture en tant que pilier du développement durable.



2. Détails techniques du projet

Contexte urbain

La population de Naplouse est d'environ 160 000 habitants. C'est l'un des centres économiques les plus importants de la Palestine. Ville au passé riche, de nombreux monuments patrimoniaux, principalement concentrés dans la vieille ville, témoignent de sa longue histoire et de ses multiples influences (Romaine, Byzantine et Ottomane...).

La vieille ville a été sujette à différentes phases de destructions au cours du dernier siècle, qui marquent le paysage actuel : tremblements de terre, affrontements avec Israël, notamment lors de la 2^{ème} Intifada. Berceau de la résistance, elle est une cible israélienne : les classes supérieures ont donc déserté, le chômage est élevé et les populations restantes souffrent de la ségrégation. Toutefois, en dépit de la démolition et de la destruction des édifices historiques, le centre historique de Naplouse a conservé une grande valeur culturelle et historique et comprend plus de 100 monuments architecturaux historiques.

Origine du projet

Le conflit israélo-palestinien a fait émerger un intérêt pour le patrimoine comme élément porteur de l'identité culturelle palestinienne, en opposition à la colonisation ; **la préservation du patrimoine est devenue une forme de résistance pour la sauvegarde de l'identité du pays**. Dès la création de l'Autorité Palestinienne en 1994, des opérations de réhabilitation commencèrent à l'initiative des autorités locales et nationales : formation d'un ministère, création d'ONG au niveau des Territoires palestiniens qui interviennent dans la réhabilitation, création par les municipalités de services de préservation du patrimoine. En 1995, la municipalité de Naplouse décide mener une politique de préservation du centre historique et créé un service dédié à la restauration de la vieille ville.

Au début, la Municipalité s'est appuyée sur ses propres sources financières pour mener à bien la restauration de la vieille ville. **En 2001, elle élabore un plan directeur pour la préservation et le développement**, rédigé via une coopération internationale avec le ministère des Affaires étrangères autrichien. Ce plan sur le long terme vise à **valoriser la vieille ville, dans une démarche de conservation du patrimoine, mais aussi dans l'optique d'un développement économique et touristique**. Des initiatives d'embellissement et de rénovation sont menées, jusqu'au moment où la 2^{ème} Intifada éclate en 2000, et mène à la cessation complète du programme en raison de manque de financements.

Après la 2^{ème} Intifada, des ONG locales émergent dans ce processus, portant, en collaboration avec des acteurs internationaux, des projets de réhabilitation de bâtiments. **En 2007, la Welfare Association, association ayant lancé en 1995 une opération de réhabilitation de la vieille ville de Jérusalem, lance un programme similaire pour Naplouse, en partenariat avec la Municipalité**. Ce plan comprend plusieurs objectifs :

- Reconstruire et préserver le patrimoine urbain de la vieille ville et protéger les monuments ;
- Améliorer la qualité des logements afin d'augmenter la qualité de vie des habitants et encourager les gens de différentes origines sociales à venir vivre dans le centre et dynamiser les investissements ;
- Sensibiliser la communauté locale à l'importance de la préservation du patrimoine historique et la participation de la communauté à ce programme ;
- Restaurer la centralité de la vieille ville au travers du développement social, économique et culturel ;
- Développer les activités commerciales existantes et l'artisanat traditionnel.

Activités mises en place

A travers le programme « Régénération du centre historique de Naplouse » divers projets de régénération du centre historique ont vu le jour :

- Tout d'abord, la Welfare Association a fourni **une base de données SIG pour la vieille ville** et a établi des statistiques et des enquêtes auprès des habitants. Ce travail a été fait en amont des projets de réhabilitation, afin d'établir un plan directeur global de rénovation
- Sécurisation de sites dont les vieilles façades menacent de s'effondrer
- Réhabilitation de deux maisons à l'abandon pour accueillir le centre technique de ce programme



Benchmarking des projets transformateurs en milieu urbain et métropolitain

- **Réhabilitation d'habitats traditionnels et d'îlots de maisons anciennes** hébergeant des familles défavorisées
- Rénovation de plusieurs complexes résidentiels détruits et retour des anciens résidents
- Réhabilitation de 20% du réseau des infrastructures et des chaussées
- **Amélioration et modernisation des espaces publics de la vieille ville**
- **Acquisition et rénovation de bâtiments à valeur patrimoniale**
- Mise en œuvre du projet Khan Al-Wakah, comme premier hôtel traditionnel de la vieille ville. Il abrite désormais un hôtel, des ateliers et boutiques d'artisanat local, un restaurant et des espaces d'exposition
- **Sensibilisation du public aux lois du patrimoine et de la conservation**
- Restauration du bazar traditionnel (marché de vêtements) et études de réhabilitation des marchés
- **Restauration et transformation de palais et monuments historiques en centres culturels et sociaux**
- Inventaire de 100 sites du patrimoine architectural et historique
- Réalisation d'une maquette de la vieille ville afin de faciliter la compréhension par le grand public (habitants, visiteurs) de l'organisation de l'espace et la richesse du patrimoine du centre historique
- **Création d'une application sur le patrimoine de Naplouse**

Caractères stratégiques et transformateurs

- La vision du patrimoine derrière ces interventions est celle de la reconversion ou « réutilisation créative ». Le patrimoine est conçu non seulement comme une préservation du passé, mais aussi comme un investissement pour l'avenir : il s'agit de créer des emplois. Ainsi, l'un des objectifs du projet consiste en **la transformation d'un bâtiment historique en complexe servant d'incubateur d'entreprises, d'artisanat et de services touristiques et culturels.**
- L'implication et la participation de la Municipalité aux côtés de divers acteurs (bailleurs internationaux, organisations gouvernementales et non-gouvernementales et secteur privé) a amené une vision nouvelle du patrimoine culturel, élargi les connaissances et fourni de la motivation aux habitants afin qu'ils s'engagent dans la protection et la préservation de leur maison.
- **Projet global de conscientisation des populations par rapport à leur histoire et leur patrimoine urbain.** Cette prise de conscience de la valeur du patrimoine s'est faite par la pédagogie.

Impact sur le territoire

- Ce projet a accru le sentiment d'appartenance aux habitations traditionnelles de la part des habitants de la vieille ville, qui reflètent la culture dont ils font partie. Ils se sent mieux estimés après une longue période de marginalisation, grâce au fait que les maisons anciennes sont considérées comme ayant une grande valeur architecturale et au fait que la vieille ville est devenue une destination touristique et une source de fierté. Ce projet a également permis de les sensibiliser à l'importance de la préservation des bâtiments et désormais, la communauté se mobilise plus souvent contre les démolitions de bâtiments anciens.
- Les projets de réhabilitation sont devenus des lieux d'attraction des visiteurs. Cela a encouragé les habitants à mener à bien les travaux d'entretien à leurs frais, démarche cruciale pour parvenir à la durabilité et ne pas dépendre entièrement de subventions externes.

Aléas rencontrés et évolution du projet

- Absence d'un cadre législatif et réglementaire clair obligeant les institutions et les individus à préserver le patrimoine urbain. Malgré l'adoption d'une nouvelle réglementation nationale plus précise en 2011, de nombreux vides juridiques empêchent d'accompagner efficacement les résidents dans les travaux d'entretien de leur bien et de sanctionner les écarts constatés dans les initiatives de rénovation ou de construction. A l'échelle locale, le Master Plan, dont la dernière approbation date de 2013, comporte peu d'actes réglementaires concernant la vieille ville.
- Les projets de réhabilitation sont difficiles à mettre en œuvre, à cause de la complexité du droit de propriété. Le droit de succession impose la division des biens et rend difficilement identifiables les



Benchmarking des projets transformateurs en milieu urbain et métropolitain

propriétaires. L'acquisition d'un bien en vue de sa restauration est souvent compliquée car il faut retrouver l'ensemble des héritiers et d'obtenir leur consentement à vendre. Par exemple, pour racheter le Khan al-Wakale, il a fallu avec l'accord de vendre d'environ 200 personnes.

- **Le manque de sensibilisation des habitants au patrimoine et à sa valeur.** Dans le but de transmettre la culture palestinienne, la Municipalité a créé le Centre d'Enrichissement du Patrimoine Culturel, dans une ancienne savonnerie. Ce lieu accueille désormais une exposition permanente sur les savonneries, une bibliothèque, une galerie d'art et des activités pour les enfants.
- Le processus de patrimonialisation est dépendant de la volonté étatique. Ainsi, les sites historiques ne bénéficient pas tous des mêmes moyens humains et financiers. De plus, c'est l'Etat qui choisit les dossiers qu'il va présenter à l'UNESCO. Naplouse a pendant longtemps été mise de côté dans la politique palestinienne de développement territorial. La vieille ville a été soumise à la liste indicative du patrimoine mondial de l'UNESCO qu'en 2012.
- L'Autorité Palestinienne et la Municipalité ne s'entendent pas sur les prérogatives de chacun et n'arrivent pas à mettre en place un plan de gestion du patrimoine.
- Un manque de moyen des pouvoirs publics qui doivent faire face à des questions plus urgentes que la patrimonialisation.
- Le coût que représente la rénovation. De nombreuses familles ont déserté la vieille ville car c'était moins coûteux de construire en périphérie que de réhabiliter leur maison. Pour les familles vivant encore dans la vieille ville, leur niveau de pauvreté fait que leur priorité n'est pas de réhabiliter leur maison. De plus, il existe un système de blocage des loyers qui empêche les propriétaires d'investir dans la réhabilitation du bien, freinant les initiatives privées.
- Contraintes liées à la dépendance de la sauvegarde du patrimoine par rapport à l'aide internationale. Plusieurs projets sont arrêtés en raison d'un manque de financement. De plus, **les projets sont financés sans cohérence globale**, chaque organisme souhaitant financer un projet en particulier.

Gouvernance

Collaboration entre la Municipalité de Naplouse et la Welfare Association (appelée aussi Taawon). La Welfare est une association internationale créée en 1983, à l'initiative de Palestiniens expatriés. **L'objectif de l'association est de fournir une assistance technique et financière aux projets de réhabilitation.**

Implication de diverses parties prenantes : ministère du Tourisme et des Antiquités, le Gouvernorat de Naplouse, l'Université Najah, la Société civile de Naplouse (ONG), la chambre de commerce et le secteur privé.

A l'échelle internationale, l'Unesco est intervenu sur certains projets : réaménagement de six espaces publics et réhabilitation du Khan al-Wakala qui a commencé en 1996 et s'est achevée en 2012.

Financements

Ce programme est financé via un **partenariat public-privé. Financement principalement par des fonds de donateurs et des fonds internationaux via l'ONG Welfare Association. Les institutions travaillent énormément pour attirer des financements extérieurs.**

Le khan al-Wakala a été restauré conjointement par la mairie (qui racheta l'ensemble du bien à ses propriétaires privés) et l'UNESCO (qui apporta son assistance technique), grâce à un financement de l'UE.

Le plan directeur comprend les projets de réhabilitation planifiés jusqu'à 2027, en fonction de la disponibilité des financements externes.



3. Potentiel de réplcation

Intérêt et pertinence pour la commune de Tunis

Intérêt : Vouloir patrimonialiser une ville nécessite à la fois une connaissance et une étude fine des sites historiques, et une politique de sauvegarde, de réhabilitation et de mise en valeur du tissu urbain ancien. Mener un programme global de régénération permettrait de valoriser le centre ancien de Tunis en menant **des projets qui touchent à la fois au bâti, aux espaces publics et aux monuments.**

Pertinence : La vieille ville est en proie à une dégradation progressive et continue de la qualité de vie avec un impact sur l'attractivité économique, la cohésion sociale et la santé. Un tel programme permettrait de mener des actions sur l'ensemble de ces aspects. Cela permettrait également de **mener des politiques publiques en direction des catégories sociales vulnérables** et des quartiers en difficulté via un programme de rénovation du bâti et des quartiers.

Défis du territoire tunisois auquel il répond

- Limiter la dégradation et la répulsion démographique et économique auquel est en proie le centre historique et en faire un espace attractif et accueillant avec une mixité sociale et fonctionnelle
- Une revalorisation intégrale de la vieille ville via des actions menées sur le bâti et sur l'espace public
- Une redynamisation du potentiel économique, culturel et touristique du centre historique
- Mobiliser les habitants et les acteurs économiques autour de projets de territoire

Objectifs stratégiques de la SdVT liés

- OS1.3 – Positionner Tunis comme Métropole internationale dotée d'une image forte, lisible et attractive
- OS3.2 – Renforcer l'appartenance à la ville et favoriser la mixité sociale et l'accès indifférencié aux services
- OS3.3 – Promouvoir l'axe central comme vecteur d'image et d'identité et nœud d'articulation fonctionnelle de la ville
- O4.1 – Assurer une mobilisation des acteurs de la ville pour un pilotage concerté des stratégies et des projets métropolitains
- OS4.3 – Faire participer le citoyen à l'élaboration des programmes et des projets urbains qui le concernent

Potentiel d'un projet similaire dans le cadre de la SdVT

La vieille ville de Tunis compte de nombreuses habitations en mauvais état ainsi que des monuments à caractère remarquable pas entretenus. De nombreux organismes internationaux investissent actuellement dans cette rénovation.

Un tel programme engloberait l'ensemble des projets conduits sur un secteur en particulier et permettrait d'avoir **une vision globale des travaux menés**. Cela permettrait aussi de **mieux gérer les financements et subventions externes** et de les déployer sur des projets importants, ou du moins sur les projets que la ville souhaite mener en priorité.

Adaptations nécessaires au contexte tunisois

- **Définir une commission de travail dédiée** composée de toutes les parties prenantes, notamment d'experts, d'institutions gouvernementales, de la société civile et du privé pour garantir la réussite d'un tel plan
- Tout comme Naplouse, Tunis dépend d'importants financements externes. Le cas de Naplouse montre qu'il est important de mener peu de projets en simultanément afin de pouvoir les mener à terme.
- Trouver le bon périmètre d'intervention sans faire doublon avec les projets en cours (ex. : L'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) qui mène déjà ce type de projet au sein de la médina).
- Tunis n'a pas d'association reconnue localement et à l'international qui mène ce type d'actions et récolte d'importants dons annuels. Il est donc nécessaire de définir une structure (publique ou privée) qui va s'occuper de **chercher des subventions** (l'ASM ?). Toutefois, si passer par une association permet de récolter les dons de particuliers – et pas uniquement les subventions d'organismes internationaux – cela mais nécessite une coordination importante avec le service en charge du programme.

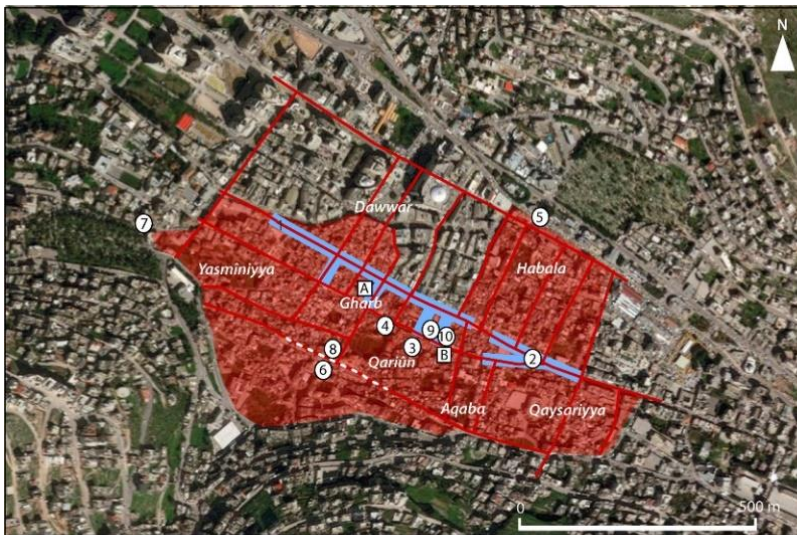


4. Ressources additionnelles

Illustrations et visuels



Rénovation de l'hôtel Khan al-Wakalah avant/après. Source : <https://ifpo.hypotheses.org/4632> (avant), <https://www.corinthiantravel.co.uk/destination/israel-holidays/visit-nablus/preferred-hotels/khan-almakalah> (après)



Délimitation de la vieille ville et de ses monuments emblématiques. Source : <https://www.caue-nord.com>

	Vieille ville	1	Khan al-Wakala	7	Savonnerie Shaka'a
	Souk	2	Mosquée al-Kbir (grande mosquée)	8	Savonnerie Arafat
	Plan romain	3	Palais Tûqân	9	Tour de l'Horloge
	Rue des savonneries	4	Hammam Shifa'	10	Mosquée an-Nasr
		5	Palais Nimr	A	CHEC (Cultural Heritage Enrichment Center)
		6	Palais 'Abd al-Hâdî	B	MCRC (Multipurpose Community Research Centre)
	Qariûn				

Réalisation : Pauline Bosredon, 2018.
Sources : S-Pass CAUE ; Arafat N., 2012, *Nablus - City of Civilizations*, CHEC, 320 p.

Contact / lien vers le site du projet

Contact :

- Rania Taha, directrice du service patrimoine dans la vieille ville de Naplouse. E-mail : raniataha2000@yahoo.com

Sites :

- Détail du projet, Site de l'Agenda 21 de la culture : <https://obs.agenda21culture.net/fr/good-practices/patrimoine-culturel-du-centre-historique-de-naplouse-preserver-lidentite-culturelle>
- Résumé du projet : https://agenda21culture.net/sites/default/files/files/awards/award-content/nablus_1.pdf
- Article *La difficile mise en œuvre de la patrimonialisation dans la ville de Naplouse (Territoires palestiniens occupés)*, Pauline Bosredon, Marie-Thérèse Gregoris et Elsa Bergery, Territoire en mouvement, revue de géographie et d'aménagement, 2019 : <https://journals.openedition.org/tem/5087#tocto1n3>

