



# Feuille de route de Québec : vers un nouveau projet urbain (2022-2024)

## NARRATIF

### *Préambule*

*21 villes participent à ce jour à la Feuille de route. 9 d'entre elles ont d'ores et déjà expliqué les situations particulières auxquelles elles sont confrontées. Le Secrétariat général propose, sous la forme d'un « récit », une synthèse de ces situations. Il s'agit d'une interprétation subjective et provisoire qui vise à aider à comprendre dans quel contexte et dans quelles perspectives les villes utilisent et contribuent à la Feuille de route. Dans la mesure où il s'agit d'un processus continu, les villes ajusteront progressivement leurs descriptions et les villes qui rejoindront la Feuille de route ajouteront leurs propres contributions. Le « narratif » de la Feuille de route évoluera nécessairement.*

Les secteurs historiques inscrits sur la Liste du patrimoine mondial sont des ensembles vivants où coexistent différentes fonctions : résidentielles, éducatives, commerciales, administratives, culturelles, sociales, touristiques, etc. Cet équilibre, délicat, explique la résilience des villes historiques et leur capacité à s'adapter aux changements. Il nécessite des politiques éclairées pour limiter l'impact des irritants qui peuvent, à la longue, diminuer la qualité de vie et dévitaliser les centres historiques.

Les problèmes identifiés par les villes engagées dans la Feuille de route de Québec, et qui les incitent à agir dans ce cadre sont nombreux et interreliés :

### ***Diminution du nombre d'habitants***

Anticipée ou d'ores et déjà constatée sous une forme progressive ou parfois spectaculaire, la diminution des habitants nourrit un cercle vicieux qui réduit l'habitabilité et la vitalité des quartiers anciens. Il devient de plus en plus difficile pour les villes de maintenir des services publics ou d'entretenir les infrastructures; les commerces de proximité perdent la masse critique économique qui leur permettait de se maintenir.

*Québec : Il est difficile d'attirer des résidents dans le Vieux-Québec alors que le taux d'inoccupation des immeubles s'élève à 27,8 % des logements.*

À terme, la proportion de logements occupés diminue, la vacance des espaces habitables aux étages des bâtiments commerciaux augmente et facilite le détournement des espaces publics ou privés; les contraintes techniques liées à la préservation du bâti ancien freinent leur rénovation, posant même des problèmes de conservation et conduisant à leur dégradation. Les quartiers historiques se transforment peu à peu, se détériorent et

s'appauvrissent, rendant la vie quotidienne plus difficile. Ils deviennent d'autant plus vulnérables à la prédation économique

***Bruxelles** : Les commerçants n'habitent plus les étages au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux, qui restent vides. 30% des 700 immeubles situés dans la zone UNESCO ont des étages vides.*

### **Prééminence du tourisme**

La manne touristique peut apparaître comme un substitut miracle, le signe et la clé du succès d'une ville. Mais le développement du secteur touristique, ou de toute autre activité économique au détriment des autres fonctions urbaines en recul pèse sur le quotidien des habitants et accélère la dégradation de la ville avec des conséquences parfois irrémédiables : location des immeubles par bail commercial conduisant à des aménagements qui condamnent les étages supérieurs pour la seule utilisation des rez-de-chaussée, densification des intérieurs d'îlots pour augmenter la surface commerciale, réduction de l'offre des logements répondant aux besoins des populations pour privilégier les locations touristiques (Airbnb, etc.), et donc augmentation de la circulation de transit, réduction de l'offre de stationnement, etc.

***Colonia del Sacramento** : La « crise du succès » de Colonia del Sacramento génère une demande importante de services touristiques au détriment des services quotidiens. La place de plus en plus grande prise par les voitures et la foule des touristes fait obstacle à la qualité de vie et à la durabilité du centre historique.*

Là où le tourisme ne permet plus à la ville de fonctionner normalement, des mesures radicales (ex. protection du patrimoine, gestion des circulations piétonnes et motorisées) peuvent en apparence améliorer l'expérience des utilisateurs dans le centre historique. Elles repoussent souvent les problèmes vers d'autres quartiers, notamment vers la zone tampon (ex. circulation, modernisation du bâti ancien) qui fait pourtant partie intégrante de la ville historique. Ainsi s'exerce une pression excessive sur les rues, sur les constructions nouvelles ou les réhabilitations, sur les espaces publics, les espaces verts, ou sur les infrastructures.

***Dubrovnik** : Le développement excessif du tourisme et des services qui y sont liés accentue les problèmes de congestion du trafic routier, en particulier dans la zone tampon, puisque le site du patrimoine mondial lui-même est une zone piétonne.*

### **Espaces publics et d'exception sous pressions**

Les espaces publics (parcs, places, cours) sont au cœur des tensions. C'est sur ces lieux prestigieux, symboles et sources de fierté si caractéristiques des villes historiques, que se focalisent les attentes et les ambitions. La surenchère d'idées ou de bonnes volontés a parfois justifié des aménagements qui ont finalement brouillé l'identité du lieu, nié sa réalité historique, effacé toute trace d'authenticité, voire, l'ont perverti. Les attentes des habitants ont été insatisfaites et l'expérience des visiteurs se retrouve incomplète ou faussée. Ainsi l'utilisation de matériaux sophistiqués ou coûteux, mais en rupture avec les spécificités locales, ou l'accentuation du caractère minéral au nom d'une certaine esthétique finissent par soulever des insatisfactions et de nouveaux débats à une époque où se multiplient les épisodes climatiques extrêmes.

***Puebla** : Le centre historique de Puebla subit un dépeuplement progressif depuis 33 ans. En proie à une détérioration architecturale de l'espace urbain, des espaces publics en désuétude ou encore par manque de ressource pour entretenir et restaurer, l'habitabilité et la vitalité du centre classé au patrimoine mondial de l'UNESCO se trouvent grandement entravées.*

En plus des espaces publics, les sites culturels et de recueillement sont aussi la cible d'intenses débats concernant leur transformation. Ces lieux ont des superficies parfois importantes, à hauts potentiels commerciaux ou touristiques. Ils font l'objet d'appétits considérables qui menacent leur intégrité. Ils soulèvent des questions complexes qui dépassent les seules préoccupations liées à leur préservation architecturale. La valeur spirituelle de ces lieux leur donne une importance et un potentiel urbain encore plus considérable qui justifie une réflexion globale de leur place dans la ville.

***Bruges** : Le Béguinage de Bruges est situé au centre de la ville historique, à l'intérieur des remparts. Une de ses principales qualités immatérielles réside dans son aspect de « havre de paix et de silence », soumis à une forte pression en raison du tourisme de masse.*

Le patrimoine est une ressource fondamentale du projet de transition de la ville vers un espace urbain de qualité et la limitation des effets néfastes du dérèglement climatique ou des pressions urbaines et touristiques.

Les propositions de solutions et les innovations viennent de plus en plus des communautés locales et de la société civile qui alertent les pouvoirs publics, sensibilisent et mobilisent : seule une conscience partagée des tensions et des problèmes peut conduire à la recherche de solutions. Les résistances de part et d'autre sont inévitables en fonction des intérêts de chaque acteur, mais le dialogue, de nouvelles formes de consultations et de participation sont aussi le reflet de notre époque, ce à quoi les villes sont sensibles.

Ces élans démocratiques sont source de changements qui posent les questions justes concernant les modes de vie voulus par la population, les usages des espaces publics, la justice sociale, les valeurs patrimoniales et d'une manière générale, ce qui fait la qualité de la vie et l'habitabilité.

***Cracovie** : Bien que la place du marché soit considérée comme un espace prestigieux et une source de fierté, elle est perçue par les résidents comme un lieu peu convivial en raison de la place prise par les activités touristiques et de sa minéralité.*

Aujourd'hui, la tendance semble être à la simplicité, au respect de l'authenticité des lieux ou des édifices, mais aussi la végétalisation, la réintégration de la biodiversité et la mixité des espaces publics ou privés afin d'en faire bénéficier la population. Les attentes sont de plus en plus fortes pour introduire dans les quartiers anciens les technologies permettant la production d'énergies renouvelables ou assurer l'optimisation énergétique des bâtiments pour arriver à la neutralité carbone.

*Bordeaux : L'expérience du confinement rendu nécessaire par la pandémie de COVID-19 a montré de grandes inégalités entre ceux qui pouvaient bénéficier d'un accès à des espaces ouverts plantés et les autres.*

La préservation du patrimoine est une responsabilité partagée entre les autorités, les habitants et les spécialistes. Pour entretenir, restaurer ou réhabiliter le patrimoine de nos villes, il est nécessaire de faire appel au travail spécialisé d'artisans qui ont les connaissances et les compétences pour effectuer le travail approprié en utilisant des techniques traditionnelles et les nouvelles technologies. La préservation du patrimoine et des compétences qui l'entretiennent est un enjeu qui est aussi économique ; elle représente un marché considérable à valoriser qui doit être privilégié notamment à travers la formation de compétences et le partage de celles-ci.

*Secrétariat régional de l'Europe du Sud et de la Méditerranée : Pour entretenir, restaurer ou réhabiliter le patrimoine des villes, il est nécessaire de faire appel au travail spécialisé d'artisans, mais encore faut-il savoir si ces métiers subsistent toujours, s'il existe un marché suffisant pour les faire vivre économiquement et les utiliser de manière pertinente.*