

La réhabilitation patrimoniale au service du développement territorial : le cas de la médina de Fès

Heritage Rehabilitation as a Lever for Territorial Development: The Case of the Medina of Fez.

Auteur 1 : CHARIFI ALAOUI Hajar.

CHARIFI ALAOUI Hajar (Doctorante)
Gestion des Risques et Développement Territorial
Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme (INAU), Rabat, Maroc.

Déclaration de divulgation : L'auteur n'a pas connaissance de quelconque financement qui pourrait affecter l'objectivité de cette étude.

Conflit d'intérêts : L'auteur ne signale aucun conflit d'intérêts.

Pour citer cet article : CHARIFI ALAOUI Hajar (2026) « La réhabilitation patrimoniale au service du développement territorial : le cas de la médina de Fès », African Scientific Journal « Volume 03, Num 36 » pp: 2472 – 2490.



DOI : 10.5281/zenodo.21028986
Copyright © 2026 – ASJ



Résumé

La réhabilitation des tissus anciens est aujourd'hui au cœur des stratégies de développement territorial mises en œuvre dans de nombreuses villes historiques. Longtemps centrées sur la conservation du patrimoine bâti, les politiques de réhabilitation tendent désormais à intégrer des objectifs économiques, sociaux et urbains visant à renforcer l'attractivité des territoires et à améliorer les conditions de vie des populations. La médina de Fès, inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1981, constitue un exemple emblématique de cette évolution. Au cours des dernières décennies, plusieurs programmes de sauvegarde, de réhabilitation et de valorisation y ont été déployés afin de préserver le patrimoine historique, de traiter l'habitat menaçant ruine, d'améliorer l'accessibilité et de soutenir les activités économiques locales.

Cet article analyse la contribution des programmes de réhabilitation au développement territorial de la médina de Fès. À travers une approche qualitative fondée sur l'analyse documentaire des rapports institutionnels, des programmes publics et des données produites par les différents acteurs intervenant dans la médina, l'étude met en évidence les principaux acquis des interventions réalisées ainsi que les défis qui demeurent. Les résultats montrent que les programmes engagés ont contribué à la valorisation du patrimoine, au renforcement de l'attractivité touristique et à l'amélioration du cadre urbain. Toutefois, plusieurs enjeux persistent, notamment en matière de gouvernance, de valorisation économique durable et d'inclusion territoriale. L'étude souligne ainsi la nécessité d'une approche intégrée conciliant préservation patrimoniale, développement économique et cohésion sociale afin d'assurer la durabilité des dynamiques de réhabilitation.

Mots clés : Réhabilitation patrimoniale ; Développement territorial ; Médina de Fès ; Gouvernance territoriale ; Valorisation du patrimoine ; Tissus anciens.

Abstract

The rehabilitation of historic urban fabrics has become a key component of territorial development strategies implemented in many historic cities. Initially focused on the preservation of built heritage, rehabilitation policies have progressively evolved toward integrated approaches combining heritage conservation with economic, social, and urban development objectives. Within this context, the Medina of Fez, inscribed on the UNESCO World Heritage List in 1981, represents a particularly significant case study. This article aims to analyse the contribution of rehabilitation programs to the territorial development of the Medina of Fez by examining their evolution, the stakeholders involved, and their impacts on heritage conservation, urban transformation, and local development.

The study adopts a qualitative approach based on the analysis of institutional reports, public programs, and data produced by the main stakeholders involved in the rehabilitation process, complemented by field observations conducted within the framework of the author's doctoral research. The findings show that rehabilitation programs have significantly contributed to heritage conservation, enhance tourism attractiveness, improve the urban environment, and support local economic development. However, important challenges remain regarding governance, the sustainable valorisation of heritage resources, and social inclusion. The study concludes that strengthening territorial development in the Medina of Fez requires an integrated approach capable of reconciling heritage preservation, economic development, and social cohesion.

Keywords: Heritage rehabilitation; Territorial development; Medina of Fez; Territorial governance; Heritage valorisation; Historic urban fabrics.

Introduction

Les tissus anciens constituent aujourd'hui des espaces stratégiques au cœur des politiques urbaines et territoriales. Longtemps appréhendés essentiellement sous l'angle de la conservation patrimoniale, ils sont désormais considérés comme des ressources territoriales capables de contribuer au développement économique, social, culturel et touristique des villes. Dans de nombreux contextes internationaux, les programmes de réhabilitation ont progressivement dépassé la simple restauration du patrimoine bâti pour intégrer des objectifs plus larges liés à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de l'attractivité territoriale, à la valorisation des activités économiques et à la promotion d'un développement territorial durable.

Au Maroc, les médinas historiques occupent une place centrale dans les politiques publiques de sauvegarde et de développement territorial. En raison de leur richesse patrimoniale, de leur rôle économique et de leur valeur culturelle, elles ont fait l'objet de nombreux programmes de réhabilitation mobilisant d'importants moyens financiers, techniques et institutionnels. Parmi ces espaces, la médina de Fès constitue un cas emblématique. Inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1981, elle représente l'un des ensembles urbains historiques les plus remarquables du monde arabo-musulman. Toutefois, elle est confrontée à des défis majeurs liés à la dégradation du bâti, à l'habitat menaçant ruine, aux difficultés d'accessibilité, ainsi qu'aux mutations économiques et sociales qui affectent son fonctionnement et son attractivité. Face à ces enjeux, plusieurs programmes de sauvegarde, de réhabilitation et de valorisation ont été mis en œuvre au cours des dernières décennies. Ces interventions concernent aussi bien la restauration des monuments historiques que le traitement de l'habitat menaçant ruine, l'amélioration des infrastructures et des espaces publics, la valorisation des activités artisanales et le développement de l'offre touristique. L'évolution de ces programmes témoigne d'un changement progressif des politiques publiques, marqué par le passage d'une logique essentiellement conservatoire à une approche intégrée faisant de la réhabilitation un levier du développement territorial.

Dans ce contexte, cet article a pour objectif d'analyser la contribution des programmes de réhabilitation au développement territorial de la médina de Fès. Il vise à mettre en évidence l'évolution des interventions engagées, les principaux acteurs mobilisés, ainsi que les effets produits sur la valorisation patrimoniale, les dynamiques économiques, urbaines et territoriales. Il cherche également à identifier les principaux défis qui conditionnent la pérennité de ces dynamiques de développement.

Pour atteindre cet objectif, la recherche adopte une démarche qualitative fondée sur l'analyse documentaire des programmes de réhabilitation, des rapports institutionnels et des données produites par les principaux acteurs intervenant dans la médina de Fès, notamment l'ADER-Fès. Cette analyse est complétée par des observations de terrain réalisées dans le cadre de la recherche doctorale, permettant d'appréhender les transformations territoriales induites par les différents projets de réhabilitation.

L'article est structuré en deux parties. La première, intitulée « *Les programmes de réhabilitation comme levier du développement territorial dans la médina de Fès* », présente l'évolution des programmes de réhabilitation, les principaux dispositifs mis en œuvre ainsi que les acteurs impliqués dans ces dynamiques. La seconde, intitulée « *Les défis de la réhabilitation et les perspectives du développement territorial dans la médina de Fès* », analyse les limites des interventions engagées, les défis persistants et les perspectives susceptibles de renforcer la contribution de la réhabilitation au développement territorial de la médina.

1. Les programmes de réhabilitation comme levier du développement territorial dans la médina de Fès

1.1. Évolution des interventions de réhabilitation dans la médina de Fès

La réhabilitation de la médina de Fès s'inscrit dans un processus progressif de sauvegarde et de valorisation du patrimoine urbain historique. Depuis les années 1980, les pouvoirs publics ont engagé plusieurs programmes visant à préserver le patrimoine architectural, à améliorer les conditions de vie de la population et à renforcer l'attractivité économique et touristique du tissu ancien. Cette évolution s'inscrit dans les orientations internationales promouvant des approches intégrées de conservation du patrimoine, articulant protection, développement durable et participation des acteurs locaux (UNESCO, 2011 ; UNESCO, 2016).

Cette dynamique a connu une accélération significative à partir de 1989 avec la création de structures institutionnelles dédiées à la sauvegarde du patrimoine et la mise en œuvre de programmes intégrés associant différents acteurs publics, collectivités territoriales et partenaires internationaux. Les interventions ont progressivement évolué d'une logique centrée sur la conservation des monuments historiques vers une approche plus globale intégrant les dimensions économiques, sociales et territoriales du développement. Le tableau suivant présente les principales étapes ayant marqué le processus de réhabilitation de la médina de Fès depuis les années 1980.

Tableau 1. Les principales étapes de l'évolution des interventions de réhabilitation dans la médina de Fès

PÉRIODE	PRINCIPALES ACTIONS ET RÉALISATIONS
1976-1989	Appel international de l'UNESCO pour la sauvegarde de la ville de Fès (1980), inscription de la médina de Fès sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (1981).
1989-1998	Mobilisation des premiers financements nationaux et internationaux, lancement des premières opérations de restauration, interventions sur l'habitat menaçant ruine, création de l'ADER-Fès et structuration du dispositif institutionnel de sauvegarde.
1998-2009	Mise en œuvre du projet de réhabilitation financé par la Banque mondiale, amélioration de l'accessibilité, requalification des espaces publics, restauration du patrimoine bâti et renforcement des capacités institutionnelles.
2009-2015	Lancement des programmes MCC, programme de traitement de l'habitat menaçant ruine (M13), restauration des monuments historiques, développement des partenariats multisectoriels et renforcement des mécanismes de sauvegarde.
2015-2021	Mise en œuvre du programme d'amélioration de l'accessibilité de la médina (I17), du programme complémentaire de mise en valeur de la médina (M18) et du programme de valorisation des activités économiques et d'amélioration du cadre de vie (M20) ; restauration de monuments et de Foundouks, aménagement des espaces publics, amélioration de l'accueil touristique et soutien aux activités artisanales.
Depuis 2021	Poursuite des opérations de valorisation patrimoniale, réhabilitation de nouveaux monuments historiques, développement de l'exploitation des sites restaurés, renforcement de l'attractivité touristique et mise en œuvre de nouvelles initiatives de développement territorial.

Source : Élaboration de l'auteure à partir des documents de l'ADER-Fès, des conventions de partenariat, des programmes de réhabilitation de la médina de Fès et des données institutionnelles.

Au-delà de leur diversité, les différentes interventions menées dans la médina de Fès traduisent une évolution progressive des modes d'action publique à l'égard des tissus anciens. L'analyse des programmes successifs met en évidence un élargissement progressif des objectifs poursuivis, passant d'une logique essentiellement centrée sur la conservation du patrimoine monumental à une approche intégrée associant la restauration des monuments historiques, la réhabilitation des espaces publics, le traitement de l'habitat menaçant ruine, l'amélioration de l'accessibilité ainsi que la valorisation des activités artisanales et touristiques. Cette évolution témoigne de la volonté d'inscrire la préservation patrimoniale dans une perspective plus large de développement territorial durable, faisant du patrimoine un levier de revitalisation du tissu ancien, de renforcement de l'attractivité territoriale et d'amélioration du cadre de vie.

1.1.1 Les premiers programmes de sauvegarde et de réhabilitation de la médina de Fès

La sauvegarde de la médina de Fès s'est progressivement imposée comme une priorité des politiques publiques en raison de la dégradation croissante du patrimoine bâti, de la vétusté des infrastructures urbaines et de la multiplication des bâtiments menaçant ruine. Malgré son inscription sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1981, la médina demeurait confrontée à de nombreux défis liés à la densité urbaine, à la détérioration des monuments historiques et aux difficultés socio-économiques affectant ses habitants. Face à cette situation, plusieurs programmes de réhabilitation ont été engagés à partir des années 1990 afin d'assurer la préservation de ce patrimoine exceptionnel et d'améliorer les conditions de vie au sein du tissu ancien (UNESCO, 1981 ; BERRIANE, 1992).

L'une des premières expériences structurantes fut le programme de réhabilitation financé par la Banque mondiale à travers les prêts 4402-MOR et 4403-MOR. Ce programme visait principalement la restauration du patrimoine historique, l'amélioration des infrastructures urbaines, le traitement des problématiques environnementales ainsi que le renforcement des capacités institutionnelles des acteurs impliqués dans la gestion de la médina. Il constituait une étape importante dans la mise en place d'une approche intégrée de réhabilitation associant dimensions patrimoniales, urbaines et socio-économiques. Toutefois, son exécution a été confrontée à plusieurs difficultés liées à l'évolution du contexte du projet, à l'augmentation des coûts, à la complexité des procédures ainsi qu'à la rareté de certains prestataires spécialisés dans les interventions sur le patrimoine ancien (ADER-Fès & Banque Mondiale, 2005).

Cette première expérience a permis de mettre en évidence la complexité des opérations de réhabilitation dans les tissus historiques et a contribué à l'émergence de nouvelles approches

d'intervention mieux adaptées aux spécificités de la médina. Les enseignements tirés de ce programme ont servi de base à la conception de nouvelles conventions de partenariat mobilisant un nombre plus important d'acteurs institutionnels autour des enjeux de sauvegarde et de valorisation du patrimoine.

Dans cette continuité, les conventions de réhabilitation conclues en 2004 puis en 2007 ont marqué une nouvelle étape dans les politiques de sauvegarde de la médina de Fès. Ces programmes visaient la restauration du patrimoine historique, la réhabilitation de plusieurs secteurs dégradés ainsi que l'amélioration du cadre urbain. Selon les évaluations réalisées, ces interventions ont produit des résultats globalement positifs malgré des taux de réalisation limités, principalement en raison de contraintes financières, administratives et techniques. Les difficultés liées à la régularité des financements, à la coordination entre les différents intervenants et à la complexité des procédures foncières ont notamment contribué à l'allongement des délais d'exécution de plusieurs opérations (Cour des comptes, 2018).

Une nouvelle impulsion a été donnée à partir de 2013 avec la signature de la convention relative à la réhabilitation des monuments historiques et au traitement des bâtiments menaçant ruine. Ce programme quinquennal de restauration de la médina de Fès (M13) a constitué l'une des opérations les plus importantes menées dans le tissu ancien. Il visait la restauration d'un grand nombre de monuments historiques, la consolidation des bâtiments menaçant effondrement ainsi que l'amélioration de la sécurité des habitants. Les réalisations enregistrées dans le cadre de ce programme témoignent d'une progression significative des capacités d'intervention et de coordination institutionnelle développées au cours des décennies précédentes (Convention de partenariat du 4 mars 2013 ; Cour des comptes, 2018).

Ces premiers programmes de sauvegarde ont ainsi joué un rôle déterminant dans la préservation du patrimoine historique de la médina de Fès et dans la structuration progressive des mécanismes institutionnels de réhabilitation. Ils ont également permis d'accumuler une expérience importante en matière de gestion des tissus anciens, ouvrant la voie à des programmes plus intégrés associant préservation patrimoniale, amélioration du cadre de vie et développement territorial.

1.1.2 Les programmes nationaux de valorisation et de développement territorial

À partir des années 2010, les politiques d'intervention dans la médina de Fès ont connu une évolution significative marquée par le passage progressif d'une logique centrée principalement sur la sauvegarde du patrimoine bâti vers une approche plus globale intégrant les dimensions

économiques, sociales et territoriales du développement. Cette nouvelle orientation repose sur l'idée que le patrimoine ne constitue pas uniquement un héritage à préserver, mais également une ressource territoriale susceptible de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de l'attractivité urbaine et à la dynamisation de l'économie locale. Les programmes engagés durant cette période s'inscrivent ainsi dans une vision intégrée associant valorisation patrimoniale, développement économique et cohésion territoriale (Choay, 1992 ; Pecqueur, 2005 ; OCDE, 2020).

Cette évolution s'est traduite par la mise en œuvre de plusieurs programmes structurants visant à renforcer la place de la médina dans les dynamiques de développement de la ville de Fès. Parmi les principales initiatives figurent le **programme quinquennal de restauration de la médina de Fès (M13)**, le **programme d'aménagement de parkings, de réhabilitation des espaces publics et d'installation d'un dispositif d'information (I17)**, le **programme complémentaire de mise en valeur de la médina de Fès (M18)** ainsi que le **programme de valorisation des activités économiques et d'amélioration du cadre de vie dans la médina de Fès (M20)**. Ces programmes ont mobilisé d'importants investissements destinés à la restauration du patrimoine historique, à l'amélioration de l'accessibilité, à la réhabilitation des espaces urbains et au renforcement des activités économiques et touristiques (ADER-Fès, 2020).

Le programme quinquennal de restauration de la médina de Fès (M13) a constitué une étape majeure dans la préservation du patrimoine historique et dans le traitement des problématiques liées aux bâtiments menaçant ruine. Il a permis la restauration de nombreux monuments historiques, la consolidation de plusieurs édifices fragilisés ainsi que l'amélioration des conditions de sécurité au sein du tissu ancien. Ce programme a contribué à renforcer la protection du patrimoine tout en préparant le terrain à des interventions plus larges intégrant les dimensions urbaines et économiques du développement de la médina (Convention du 4 mars 2013 ; Cour des comptes, 2018).

Dans la continuité de cette dynamique, le programme I17 a porté sur l'aménagement de parkings, la réhabilitation des espaces publics et la mise en place d'un dispositif d'information destiné à améliorer l'orientation et l'accueil des visiteurs. Ces interventions visaient à renforcer l'accessibilité de la médina, à améliorer la mobilité urbaine et à valoriser les principaux circuits patrimoniaux. L'amélioration des espaces publics et des infrastructures d'accueil a ainsi contribué à renforcer l'attractivité de la médina aussi bien pour les habitants que pour les visiteurs.

Le programme complémentaire de mise en valeur de la médina de Fès (M18) s'est inscrit dans une logique de consolidation des acquis des interventions précédentes. Il a permis de poursuivre les opérations de restauration du patrimoine, de réhabilitation des espaces urbains et de mise à niveau des équipements collectifs. Ce programme a également contribué à renforcer la cohérence des actions menées dans le cadre des politiques de valorisation patrimoniale et de développement territorial, en favorisant une meilleure articulation entre les différentes composantes du tissu ancien.

Parallèlement, le programme de valorisation des activités économiques et d'amélioration du cadre de vie dans la médina de Fès (M20) a accordé une place centrale aux dimensions économiques du développement. Ce programme visait à soutenir les activités artisanales, commerciales et touristiques tout en améliorant les conditions de vie des habitants. Les interventions engagées ont concerné la réhabilitation de plusieurs équipements patrimoniaux, la restauration de fondouks historiques, l'amélioration des espaces publics ainsi que le renforcement de l'attractivité économique de la médina. Cette approche traduit une évolution des politiques publiques vers une vision intégrée faisant du patrimoine un levier de création de valeur, d'emploi et de développement local (ADER-Fès, 2020).

Ainsi, les programmes nationaux de valorisation et de développement territorial mis en œuvre dans la médina de Fès traduisent une évolution profonde des politiques de réhabilitation. Ils témoignent du passage progressif d'une approche centrée sur la sauvegarde du patrimoine vers une vision plus globale intégrant attractivité territoriale, développement économique, amélioration du cadre de vie et valorisation durable des ressources patrimoniales. Cette orientation confirme la place croissante du patrimoine comme levier stratégique de développement territorial et de transformation urbaine dans les villes historiques.

1.2. Les acteurs de la réhabilitation et la gouvernance des programmes de développement territorial

La réhabilitation de la médina de Fès repose sur une gouvernance multi-acteurs mobilisant plusieurs institutions publiques, collectivités territoriales, organismes internationaux et acteurs locaux. La complexité des interventions engagées dans le tissu ancien nécessite en effet une coordination permanente entre les différentes parties prenantes afin d'assurer la cohérence des actions entreprises et de garantir l'atteinte des objectifs de sauvegarde patrimoniale et de développement territorial.

Cette approche s'inscrit dans les principes contemporains de la gouvernance territoriale, qui privilégient la coordination entre les institutions publiques, les collectivités territoriales, les

partenaires internationaux et les acteurs locaux afin d'assurer une gestion intégrée du patrimoine et du développement urbain (World Bank, 2012 ; UNESCO, 2011).

Dans ce cadre, l'État occupe une place centrale à travers les différents départements ministériels impliqués dans la protection du patrimoine, l'aménagement du territoire, l'habitat et le développement local. Les programmes de réhabilitation de la médina ont ainsi bénéficié de l'intervention conjointe du Ministère de l'Intérieur, du Ministère de la Culture, du Ministère de l'Habitat ainsi que de plusieurs établissements publics chargés de la mise en œuvre opérationnelle des projets (Cour des comptes, 2018 ; World Bank, 1998).

La création de l'Agence pour la Développement et la Réhabilitation de la Médina de Fès (ADER-Fès) a constitué une étape importante dans la structuration du dispositif institutionnel de sauvegarde de la médina. Cette agence assure un rôle de coordination, de suivi et de mise en œuvre des différents programmes de réhabilitation, tout en veillant à l'articulation des interventions entre les partenaires institutionnels concernés (ADER-Fès, 2015 ; Cour des comptes, 2018).

Les collectivités territoriales participent également aux dynamiques de réhabilitation à travers leur contribution au financement de certains projets, à l'amélioration des infrastructures urbaines et à la gestion des espaces publics. Leur implication s'inscrit dans une logique de territorialisation des politiques publiques visant à rapprocher les interventions des besoins réels du territoire et de ses habitants (Pecqueur, 2005).

Par ailleurs, plusieurs partenaires nationaux et internationaux ont accompagné les programmes de réhabilitation de la médina de Fès. L'UNESCO a joué un rôle déterminant dans la reconnaissance et la valorisation du patrimoine de la médina, tandis que certaines institutions financières internationales, notamment la Banque mondiale, ont contribué au financement et à l'accompagnement de plusieurs projets de sauvegarde et de mise à niveau urbaine (World Bank, 1998 ; World Bank, 2006 ; ADER-Fès & Banque mondiale, 2005).

Enfin, les acteurs économiques et sociaux locaux occupent une place essentielle dans les processus de valorisation territoriale. Les artisans, les commerçants, les associations de quartier ainsi que les différents opérateurs touristiques participent directement à la dynamique de revitalisation de la médina. Leur implication contribue à renforcer l'appropriation locale des projets de réhabilitation et à assurer la durabilité des actions engagées.

Ainsi, la réhabilitation de la médina de Fès apparaît comme le résultat d'une gouvernance territoriale fondée sur l'interaction de multiples acteurs aux compétences complémentaires.

Cette coopération constitue un facteur déterminant pour la réussite des programmes de sauvegarde et pour leur contribution effective au développement territorial du tissu ancien.

1.3. Les effets territoriaux des programmes de réhabilitation

Les programmes de réhabilitation engagés dans la médina de Fès ont produit des effets significatifs sur les dynamiques territoriales du tissu ancien. Au-delà de la préservation du patrimoine bâti, ces interventions ont contribué à la transformation progressive de l'environnement urbain, au renforcement de l'attractivité du territoire et à la valorisation de ses ressources économiques, culturelles et touristiques (World Bank, 2012).

L'un des principaux apports de ces programmes réside dans l'amélioration du cadre urbain de la médina. Les opérations de restauration des monuments historiques, de traitement des bâtisses menaçant ruine, de réhabilitation des espaces publics et de mise à niveau des infrastructures ont participé à l'amélioration des conditions de vie des habitants ainsi qu'au renforcement de la qualité du paysage urbain. Ces actions ont permis de réduire certains facteurs de dégradation tout en consolidant les fonctions résidentielles et patrimoniales du tissu ancien (World Bank, 2006 ; Cour des comptes, 2018).

Les interventions réalisées ont également contribué à renforcer l'attractivité touristique de la médina. La restauration de nombreux monuments historiques, la mise en valeur des circuits touristiques et l'amélioration de l'accessibilité ont favorisé une meilleure intégration du patrimoine dans les dynamiques de développement local. L'inscription de la médina sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO continue par ailleurs à constituer un facteur majeur de rayonnement et d'attractivité à l'échelle nationale et internationale (UNESCO, 1981 ; UNESCO, 2011 ; Pini, 2003).

Parallèlement, les programmes de réhabilitation ont soutenu plusieurs activités économiques traditionnelles, notamment l'artisanat et le commerce. La restauration des Foundouks, la valorisation des métiers patrimoniaux et l'amélioration des conditions d'accueil des visiteurs ont contribué à renforcer l'activité économique locale et à consolider le rôle de la médina en tant que pôle de production artisanale et de tourisme culturel (Ouali Alami, 1999 ; Greffe, 2003 ; World Bank, 2012).

Toutefois, les impacts observés demeurent différenciés selon les secteurs et les quartiers de la médina. Malgré les investissements réalisés, certaines zones continuent à faire face à des difficultés liées à la dégradation du bâti, à la faiblesse de certaines activités économiques et aux contraintes socio-spatiales qui limitent encore les effets des programmes engagés. Ces constats soulignent la nécessité de poursuivre les efforts de réhabilitation dans une perspective intégrée

associant préservation patrimoniale, développement économique et amélioration des conditions de vie des populations locales.

Ainsi, les programmes de réhabilitation apparaissent comme un levier important de développement territorial dans la médina de Fès. Leur contribution ne se limite pas à la sauvegarde du patrimoine, mais participe également à la revitalisation économique, à la valorisation des ressources locales et au renforcement de l'attractivité territoriale, conformément aux approches internationales qui considèrent le patrimoine comme un moteur du développement urbain durable (World Bank, 2012 ; UNESCO, 2016).

2. Les défis de la réhabilitation et les perspectives du développement territorial dans la médina de Fès

Malgré les avancées enregistrées dans le cadre des différents programmes de réhabilitation, la médina de Fès continue à faire face à plusieurs défis susceptibles de limiter les effets attendus en matière de développement territorial. Si les interventions réalisées ont permis d'améliorer l'état du patrimoine bâti et de renforcer l'attractivité du tissu ancien, certaines contraintes structurelles, institutionnelles et socio-économiques demeurent présentes. Ces difficultés soulignent la nécessité d'adopter une approche intégrée permettant de consolider les acquis des programmes engagés et de renforcer leur durabilité à long terme.

L'analyse des expériences de réhabilitation menées au sein de la médina montre que les enjeux actuels dépassent la seule question de la préservation patrimoniale. Ils concernent également la gouvernance des projets, la mobilisation des acteurs, la valorisation économique du patrimoine ainsi que l'amélioration des conditions de vie des populations résidentes. Dans cette perspective, la réhabilitation apparaît comme un processus continu nécessitant une adaptation permanente des modes d'intervention aux mutations territoriales observées.

2.1. Les défis liés à la gouvernance et à la coordination des acteurs

La réhabilitation de la médina de Fès mobilise une diversité d'acteurs institutionnels, techniques, financiers et locaux dont les interventions s'inscrivent dans des logiques parfois complémentaires, mais également parfois divergentes. Si cette pluralité constitue une richesse en termes de mobilisation des ressources et des compétences, elle représente également un défi majeur pour la gouvernance des programmes de réhabilitation (Le Galès, 1995 ; Leloup, Moyart & Pecqueur, 2005).

La multiplicité des intervenants implique en effet la mise en place de mécanismes efficaces de coordination afin d'assurer la cohérence des actions entreprises. Les programmes de réhabilitation de la médina associent plusieurs institutions publiques, collectivités territoriales,

établissements spécialisés ainsi que des partenaires nationaux et internationaux. Cette configuration nécessite une articulation permanente entre les différents niveaux de décision et de mise en œuvre afin d'éviter les chevauchements de compétences et les retards dans l'exécution des projets.

Les expériences de réhabilitation menées au cours des dernières décennies ont mis en évidence plusieurs contraintes liées à la gouvernance des projets. Les rapports d'évaluation soulignent notamment l'impact des difficultés de coordination, de la complexité administrative des procédures ainsi que des contraintes techniques et foncières sur le rythme d'avancement de certaines opérations. À cela s'ajoutent les défis liés à la mobilisation des financements et à la régularité des engagements budgétaires, qui ont parfois contribué à l'allongement des délais de réalisation de certains programmes.

Par ailleurs, la spécificité sociale et urbaine de la médina renforce la complexité des interventions. La densité du tissu bâti, la diversité des statuts fonciers, la présence d'un patrimoine historique fragile ainsi que les attentes des populations locales nécessitent des modes d'intervention adaptés et une concertation continue entre les différents acteurs concernés. Dans ce contexte, l'adhésion des habitants et des acteurs économiques locaux constitue un facteur déterminant pour la réussite des projets de réhabilitation et leur appropriation à long terme.

Malgré ces contraintes, les dispositifs de gouvernance mis en place ont permis la réalisation de nombreux projets structurants ayant contribué à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine de la médina. Toutefois, les défis persistants de coordination, de financement et de gestion intégrée des interventions soulignent l'importance de renforcer les mécanismes de gouvernance territoriale afin d'améliorer l'efficacité et la durabilité des programmes de réhabilitation.

Ainsi, la gouvernance apparaît aujourd'hui comme l'un des principaux enjeux du développement territorial de la médina de Fès. L'amélioration de la coordination entre les acteurs, le renforcement des dispositifs de suivi et l'implication accrue des populations locales constituent des conditions essentielles pour consolider les acquis des programmes de réhabilitation et garantir leur pérennité.

2.2. Les limites de la valorisation économique du patrimoine

La valorisation économique du patrimoine constitue aujourd'hui l'un des principaux objectifs des programmes de réhabilitation engagés dans les tissus anciens. Dans la médina de Fès, les opérations de restauration des monuments historiques, de réhabilitation des foundouks et d'amélioration de l'accessibilité ont contribué à renforcer l'attractivité touristique et à soutenir certaines activités économiques, notamment l'artisanat et le commerce traditionnel. Toutefois,

malgré les progrès réalisés, plusieurs limites continuent à freiner la pleine exploitation du potentiel économique du patrimoine (Greffé, 2003 ; World Bank, 2012).

L'une des principales contraintes réside dans la répartition inégale des retombées économiques générées par les programmes de valorisation. Les secteurs bénéficiant d'une forte fréquentation touristique profitent davantage des investissements réalisés, tandis que d'autres quartiers de la médina demeurent relativement en marge des dynamiques de développement. Cette situation contribue à maintenir des disparités territoriales qui limitent les effets des interventions sur l'ensemble du tissu ancien (Pecqueur, 2005 ; Veltz, 2008).

Par ailleurs, certaines activités artisanales traditionnelles continuent à faire face à des difficultés structurelles liées à la concurrence des produits industrialisés, à la faiblesse des capacités de commercialisation ainsi qu'à l'évolution des modes de consommation. Malgré les efforts déployés pour promouvoir les savoir-faire locaux, plusieurs métiers artisanaux demeurent confrontés à des enjeux de transmission, de rentabilité et de renouvellement de la main-d'œuvre (UNESCO, 2003 ; World Bank, 2012).

Les programmes de réhabilitation ont également permis la restauration de nombreux monuments et équipements patrimoniaux. Toutefois, la question de leur exploitation économique et de leur animation demeure un défi important. La durabilité des investissements réalisés dépend en effet de la capacité à assurer une gestion efficace des sites restaurés, à développer des activités génératrices de revenus et à renforcer leur intégration dans les circuits touristiques et culturels de la ville (Greffé, 2003 ; World Bank, 2012).

En outre, l'amélioration de l'attractivité touristique ne garantit pas systématiquement une amélioration équivalente des conditions socio-économiques des populations locales. Les bénéfices générés par la valorisation patrimoniale peuvent parfois profiter davantage à certains acteurs économiques qu'aux habitants du tissu ancien. Cette situation souligne l'importance d'intégrer les dimensions sociales et économiques dans les stratégies de réhabilitation afin de favoriser un développement plus équilibré et inclusif.

Ainsi, si le patrimoine constitue une ressource territoriale susceptible de contribuer au développement économique de la médina de Fès, sa valorisation demeure confrontée à plusieurs défis liés à la répartition des bénéfices, à la pérennité des activités économiques et à la gestion des équipements restaurés. Ces constats mettent en évidence la nécessité de renforcer les mécanismes de valorisation économique afin d'assurer une meilleure articulation entre préservation patrimoniale, attractivité territoriale et développement local durable.

2.3. Les enjeux de durabilité et d'inclusion territoriale

La pérennité des programmes de réhabilitation constitue aujourd'hui l'un des principaux défis du développement territorial dans la médina de Fès. Si les différentes interventions réalisées ont permis d'améliorer l'état du patrimoine bâti et de renforcer l'attractivité du tissu ancien, leur efficacité à long terme dépend de leur capacité à produire des effets durables sur les plans économique, social et urbain.

L'un des premiers enjeux concerne la préservation des acquis des programmes de réhabilitation. Les investissements importants mobilisés pour la restauration des monuments historiques, la réhabilitation des espaces publics et le traitement des bâtisses menaçant ruine nécessitent un suivi permanent ainsi que des mécanismes d'entretien capables de garantir la durabilité des réalisations effectuées. En l'absence d'une gestion continue, certains équipements et aménagements risquent de perdre progressivement leur efficacité.

Par ailleurs, la réussite des stratégies de valorisation patrimoniale demeure étroitement liée à l'implication des populations locales. La durabilité des projets engagés suppose une meilleure intégration des habitants, des artisans et des acteurs économiques dans les dynamiques de développement du territoire. La participation de ces acteurs contribue non seulement à renforcer l'appropriation locale des projets, mais également à assurer la continuité des fonctions économiques et sociales qui caractérisent la médina.

La question de l'inclusion territoriale constitue également un enjeu majeur. Les bénéfices générés par les programmes de réhabilitation doivent pouvoir profiter à l'ensemble des secteurs de la médina afin d'éviter l'apparition de nouvelles formes de différenciation territoriale. L'amélioration du cadre de vie, l'accès aux services urbains, le soutien aux activités artisanales et la création d'opportunités économiques représentent à cet égard des leviers essentiels pour renforcer la cohésion territoriale (UNESCO, 2011 ; World Bank, 2012).

Enfin, les perspectives de développement de la médina de Fès reposent sur la capacité à articuler préservation patrimoniale, attractivité économique et inclusion sociale. Cette approche intégrée apparaît aujourd'hui comme une condition essentielle pour consolider les acquis des programmes de réhabilitation et inscrire durablement la médina dans une dynamique de développement territorial équilibrée et durable.

Conclusion

La réhabilitation des tissus urbains anciens s'impose aujourd'hui comme l'un des principaux défis des politiques urbaines et patrimoniales dans les villes historiques. Longtemps appréhendée sous l'angle de la conservation du patrimoine bâti, elle tend progressivement à s'inscrire dans une vision plus large intégrant les dimensions économiques, sociales, culturelles et territoriales du développement. Cette évolution traduit une transformation profonde des modes d'intervention dans les centres historiques, désormais considérés non seulement comme des espaces à préserver, mais également comme des ressources territoriales capables de contribuer à l'attractivité des villes, à la valorisation des identités locales et à la dynamisation des activités économiques.

Dans ce contexte, la médina de Fès apparaît comme un terrain particulièrement pertinent pour analyser les interactions entre politiques de sauvegarde patrimoniale et dynamiques de développement territorial. La richesse de son patrimoine historique, la complexité de son organisation urbaine ainsi que la diversité des acteurs impliqués dans sa gestion illustrent les enjeux multiples auxquels sont confrontés les tissus anciens dans les contextes contemporains. Les programmes de réhabilitation engagés au cours des dernières décennies témoignent de la volonté croissante des pouvoirs publics de dépasser une approche strictement conservatoire au profit d'interventions davantage intégrées associant protection du patrimoine, amélioration du cadre urbain et valorisation économique.

Toutefois, la gestion durable des tissus anciens demeure un processus complexe qui ne saurait être réduit à la seule restauration des monuments ou à l'amélioration des infrastructures urbaines. Elle suppose une articulation permanente entre préservation patrimoniale, gouvernance territoriale, développement économique et cohésion sociale. Les centres historiques constituent en effet des espaces vivants où coexistent des fonctions résidentielles, commerciales, artisanales, culturelles et touristiques dont l'équilibre conditionne largement la pérennité des dynamiques de réhabilitation.

Les expériences menées dans plusieurs villes historiques montrent également que les politiques de valorisation patrimoniale peuvent produire des effets contrastés selon les contextes institutionnels, économiques et sociaux dans lesquels elles s'inscrivent. Si elles contribuent souvent au renforcement de l'attractivité urbaine et à la revitalisation économique des territoires, elles soulèvent également des interrogations relatives à la préservation des fonctions sociales, au maintien des populations résidentes et à la répartition des bénéfices générés par les processus de réhabilitation. Ces enjeux rappellent la nécessité d'inscrire les interventions dans

une logique de développement territorial durable fondée sur l'équilibre entre valorisation du patrimoine et inclusion sociale.

Dès lors, les politiques de réhabilitation des centres historiques apparaissent comme des instruments stratégiques de développement territorial dont l'efficacité dépend largement de la qualité de la gouvernance mise en place, de la capacité de coordination entre les acteurs institutionnels et de l'intégration des populations locales dans les dynamiques de transformation urbaine. La préservation du patrimoine ne peut ainsi être envisagée indépendamment des réalités sociales, économiques et territoriales qui façonnent les espaces historiques.

Au-delà du cas de la médina de Fès, cette réflexion met en évidence l'importance d'approches intégrées capables de concilier sauvegarde patrimoniale, attractivité territoriale, développement économique et cohésion sociale. Dans un contexte marqué par l'accélération des mutations urbaines et par la montée des exigences liées à la durabilité, les centres historiques sont appelés à jouer un rôle croissant dans les stratégies de développement des villes. Leur gestion constitue ainsi un enjeu majeur pour les politiques publiques soucieuses de préserver les héritages du passé tout en répondant aux défis du présent et aux attentes des générations futures.

BIBLIOGRAPHIE

Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la Médina de Fès (ADER-Fès). (2013). Convention de partenariat relative à l'intervention dans les bâtisses menaçant ruine, signée le 4 mars 2013 devant Sa Majesté le Roi Mohammed VI. Fès : ADER-Fès.

ADER-Fès. (2020). Convention de financement du programme de valorisation des activités économiques de la médina de Fès (2020-2024). Fès : Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la Médina de Fès.

ADER-Fès. (2023). Rapports d'avancement des programmes de réhabilitation et de valorisation de la médina de Fès. Fès : Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la Médina de Fès.

ASHWORTH, G. J., & TUNBRIDGE, J. E. (2000). *The Tourist-Historic City: Retrospect and Prospect of Managing the Heritage City*. London: Routledge.

BALBO, Marcello (dir.). (2010). *Médinas 2030 : scénarios et stratégies*. Paris : L'Harmattan.

BERRIANE, Mohamed. (1992). *La médina de Fès : mutations et dynamiques urbaines*. Rabat.

BIANCA, Stefano. (2000). *Urban Form in the Arab World: Past and Present*. London: Thames & Hudson.

CHOAY, Françoise. (1992). *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Seuil.

GREFFE, Xavier. (2003). *La valorisation économique du patrimoine*. Paris : La Documentation française.

HARVEY, David. (2008). « The Right to the City ». *New Left Review*, n° 53, pp. 23-40.

ICOMOS. (1964). *International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (Venice Charter)*. Venice.

JOKILEHTO, Jukka. (2006). *Considerations on Authenticity and Integrity in World Heritage Context*. Paris : UNESCO.

LEFEBVRE, Henri. (1968). *Le droit à la ville*. Paris : Anthropos.

OECD. (2020). *Culture and Local Development: Maximising the Impact*. Paris: OECD Publishing.

SMITH, Neil. (2002). « Gentrification ». *Antipode*, vol. 34, n° 3, pp. 427-450.

UNESCO. (1972). *Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel*. Paris : UNESCO.

UNESCO. (1976). *Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine (Recommandation de Nairobi)*. Nairobi : UNESCO.

UNESCO World Heritage Committee. (1981). Decision concerning the inscription of the Medina of Fez on the World Heritage List. Paris : UNESCO.

UNESCO. (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape. Paris : UNESCO.

UNESCO. (2016). Culture: Urban Future. Global Report on Culture for Sustainable Urban Development. Paris : UNESCO.

World Bank. (1998). Project Appraisal Document on a Proposed Loan in the Amount of US\$14 Million to the Kingdom of Morocco for a Cultural Heritage and Urban Development Project. Washington, D.C.: World Bank.

World Bank. (2006). Implementation Completion Report on a Loan in the Amount of US\$14 Million to the Kingdom of Morocco for the Cultural Heritage and Urban Development Project (Loan No. 4408-MOR). Washington, D.C.: World Bank.

World Bank. (2012). The Economics of Uniqueness: Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development. Edited by Guido Licciardi & Rana Amirtahmasebi. Washington, D.C.: World Bank.