

Zeitschrift:	Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber:	Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band:	134 (2008)
Heft:	18: Héritages
Artikel:	Les éco-quartiers à la lumière de l'urbanisme arabo-musulman
Autor:	Della Casa, Francesco
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-99704

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 15.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

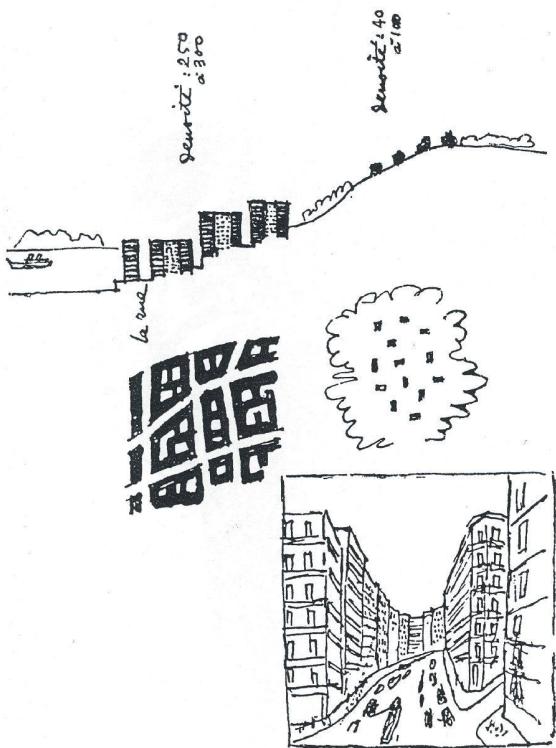
Les éco-quartiers à la lumière de l'urbanisme arabo-musulman

PATRIMOINE

Les éco-quartiers, nés d'un engagement volontariste, contiennent en germe l'ambition d'une rupture avec les usages de l'urbanisme occidental et de la redéfinition d'un « rapport au monde ». Ce projet à vocation philosophique reste néanmoins, pour l'heure, dominé par une approche techniciste, venue du nord de l'Europe. Il pourrait tout autant se nourrir de la trajectoire, des parentés et des divergences de l'urbanisme arabo-musulman qui s'est développé depuis longtemps sur l'autre rive de la Méditerranée.

En matière d'urbanisation, les enjeux environnementaux impliquent simultanément de diminuer l'empreinte écologique des individus¹ et d'augmenter la densité des établissements humains pour réduire les déplacements pendulaires. L'édification d'éco-quartiers sur les rares terrains disponibles en agglomération, si elle est susceptible de répondre à ces deux critères préalables, doit de plus satisfaire une forte demande de mixité fonctionnelle et sociale. Il peut s'y

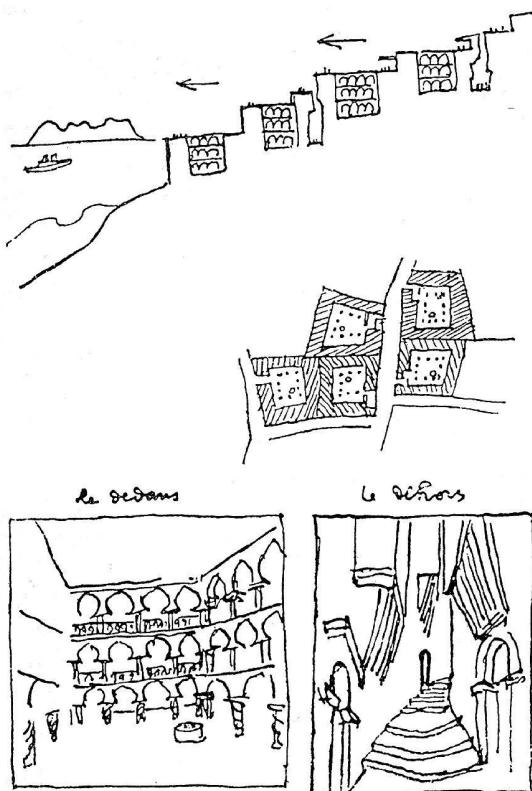
¹ Terme proposé par William E. Rees dans les années 90, dont l'une des composantes est le sol consommé par l'environnement construit.



Mesures d'interdiction frappant deux usages néfastes :

- a) l'ilot bâti sur rues et sur cours ;
- b) le lotissement.

L'urbanisme européen est néfaste.



Reconnaissance des éléments constitutifs du cadre naturel. Mesures précises de protection et de reconstitution. L'urbanisme arabe est excellent.

Fig. 1 & 2 : Le Corbusier, «Manière de penser l'urbanisme», applications et plans, p. 139, Éditions Architecture d'aujourd'hui, Paris 1946

Fig. 3 : Tunis, quartier des Andalous, 1911

Fig. 4 : Atelier 5, quartier de Rotherbaum à Hambourg (Photo Oliver Heissner)

ajouter, comme c'est le cas pour le quartier de la Pontaise à Lausanne, la mise en place d'une démarche participative pour favoriser l'acceptation politique du projet.

Cette accumulation d'exigences, qui sont autant de symptômes de la crise des sociétés technico-industrielles et des espaces urbains qu'elles ont générés, peut paraître insurmontable si on se contente de l'aborder sous un angle technique. Par contre, des solutions alternatives apparaissent si la question des éco-quartiers est placée dans une perspective historique et sociale, par exemple en examinant les modèles développés par d'autres cultures urbaines, notamment d'origine arabo-musulmane, qui ont toujours eu à faire face à la rareté des ressources, en eau et en espace.

Parentés et influences

Les limites d'une démarche basée sur l'analogie entre modèles provenant d'époques et de contextes culturels très distincts sont évidentes. Donc, moins qu'une transposition, c'est ici l'analyse des processus conduisant à la production d'une forme urbaine qui est recherchée. Plusieurs éléments indiquent qu'il existe des parentés et des pertinences dans cet examen.

Tout d'abord, notons l'influence d'une source culturelle hellénistique commune, qui se manifeste tant lors de fondations urbaines *ex nihilo* que par la transformation d'établissements existants, comme ce fut le cas à Damas. Cette influence perdura durant tout le Moyen Age, du fait de la permanence des échanges entre la Grèce et le monde arabo-musulman.

Au siècle dernier, alors que le mouvement moderne en architecture s'apprête à pousser tous ses feux lors de la reconstruction d'après-guerre, surgit un texte surprenant, qui toutefois restera une piste théorique abandonnée : il s'agit d'un ouvrage de Le Corbusier, « Manières de voir l'urbanisme », paru en 1946. Il y fait une critique radicale de l'urbanisme européen, et plus particulièrement de l'ilôt créé par remembrement foncier, de la rue corridor et du lotissement (fig. 1 et 2). Le Corbusier donne en contre-exemple l'urbanisme arabo-musulman, dont il met en évidence le contraste saisissant entre l'espace ouvert privé, « le dedans », et l'espace ouvert public, « le dehors ». Il note également que le contact visuel avec le grand paysage s'opère en s'élevant en toiture, depuis l'espace privé, et non par une mise en perspective de l'espace public.

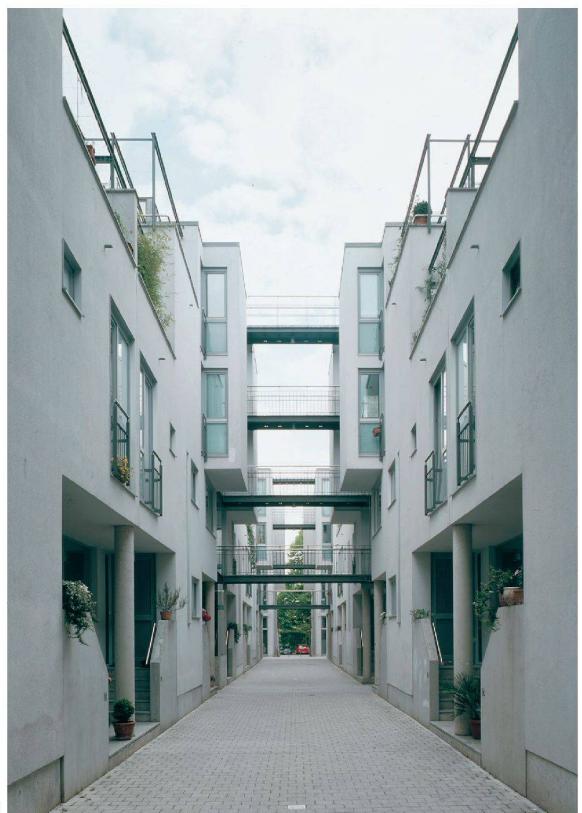


Fig. 5 : Vue de la cour intérieure d'une habitation traditionnelle du Caire, XVII^e-XVIII^e siècle (Photo Stefano Bianca, « Urban Form in the Arab World »)

Fig. 6 : Carte de Al-Kufah à son apogée Omeyyade, de 718 à 738 ap. J.C. et schéma d'attribution des lots tribaux (Document Laboratoire de cartographie de la Faculté des lettres de Tunis)

Paradoxalement, Le Corbusier est à la fois capable de repérer dans l'urbanisme vernaculaire arabo-musulman des vertus qu'il décrit comme exemplaires, de préconiser la règle des « sept voies » pour le projet de Chandigarh ou de choisir délibérément, pour sa propre pratique, le parti de la monumentalité sculpturale, qu'il concrétisera du reste magistralement avec ses projets ultérieurs. Françoise Choay a relevé ce choix contradictoire chez Le Corbusier², qu'elle considère comme relevant de la pure stratégie de carrière.

On peut néanmoins reconnaître des traces de cette influence culturelle chez certains des continuateurs de Le Corbusier, notamment Atelier 5. Le quartier de Rotherbaum à Hambourg, par exemple, reprend des éléments de cette dialectique entre « le dedans » et « le dehors » pour définir l'espace semi-public desservant les logements. Non sans certaines similitudes avec le quartier des Andalous à Tunis (fig. 3 et 4).

Un urbanisme motivé par la rareté des ressources

Aujourd'hui, les éco-quartiers naissent d'un engagement volontariste, qui se fixe pour objectif de tempérer la dépense en ressources, alors même que celles-ci sont disponibles. Quand la rareté des ressources faisait nécessité, elle a produit des modèles d'organisation urbaine éprouvés, dont l'exemple le plus remarquable est celui du monde arabo-musulman. Kairouan, fondée au VII^e siècle³, ainsi que de nombreuses agglomérations yéménites⁴, se sont toutes établies dans des régions très pauvres en ressources hydrologiques, selon un mode de gestion précautionneux de l'eau, rendu possible par la canalisation et l'invention technique de la noria. Des micro-climats favorables sont créés par des moyens architecturaux : les jardins sont ceinturés de hauts murs, qui protégeaient les cultures des tempêtes de sable ; les espaces domestiques s'organisent autour d'une cour ombragée, au centre de laquelle se trouve une fontaine ou un puits (fig. 5).

Les formes urbaines de ces établissements fondés ex nihilo offrent toutefois des similitudes frappantes avec le modèle hellénistique, comme le montre par exemple le plan d'Al-Kufah (fig. 6), la première en date des grandes métropoles arabes hors d'Arabie, parfois considérée comme le proto-

² Françoise Choay, *Pour une anthropologie de l'espace*, Seuil, Paris, 2006, p.15

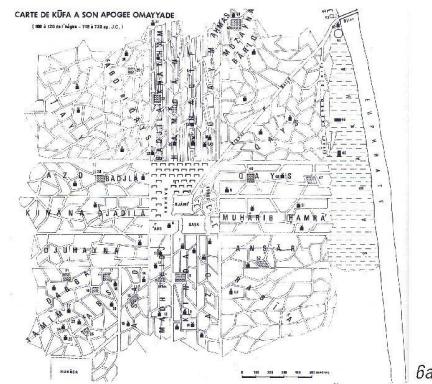
³ Voir Georges Marçais, « Kairouan et Tunis », Paris, 1937

⁴ Voir Pietro Laureano, « The Oasis Paradigma », in Joseph Rykwert, *Structure and Meaning in Human Settlements*, Philadelphia, 2005. Cité par Pierre Frey, « Architecture vernaculaire : quel futur pour le passé ? », *TRACÉS* n° 24/2007

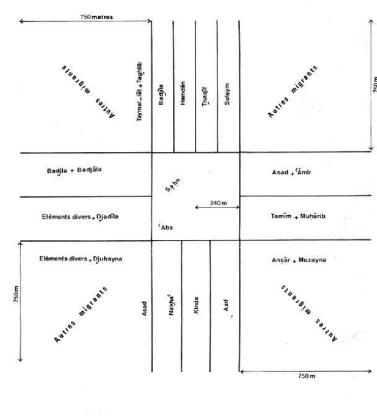
⁵ Hichem Djait, *Al-Kufah – Naissance de la ville islamique*, Maisonneuve & Larose, Paris, 1986



5



6a



Laboratoire de cartographie de la faculté des lettres et des sciences humaines de Tunis

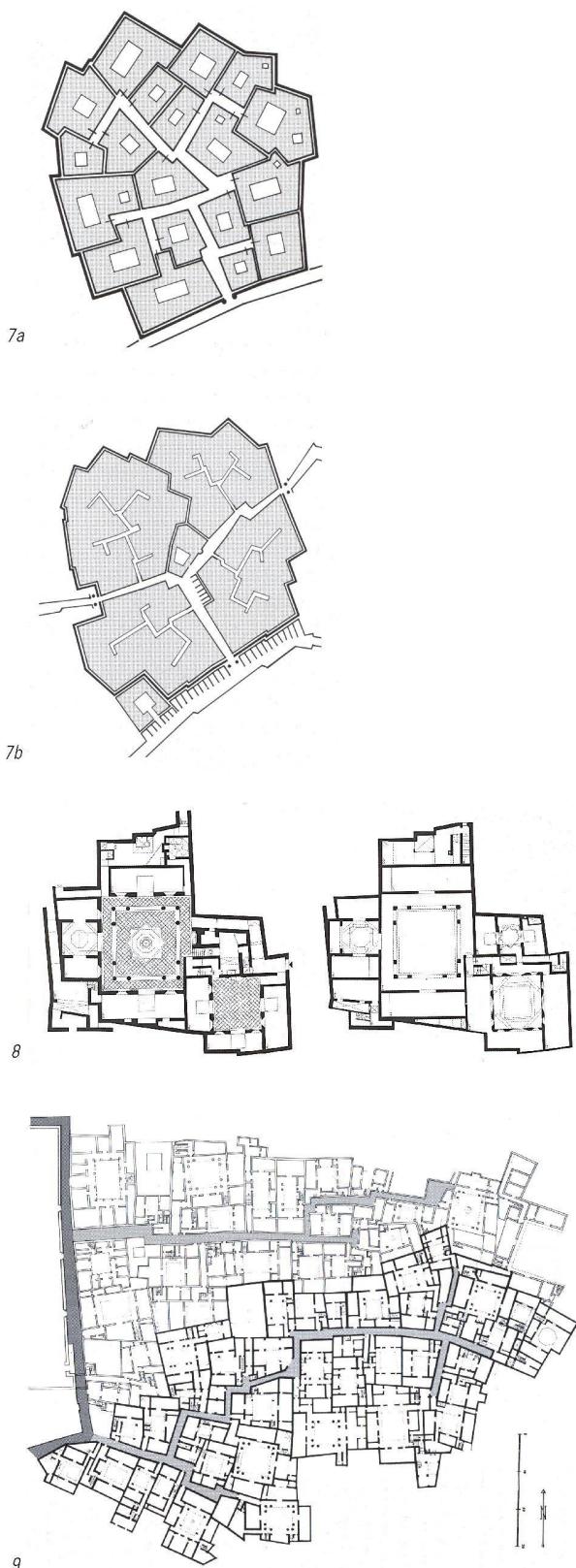
6b

Fig. 7a : Structure typique d'un cluster de maisons à cour desservies par une série d'impasses en ramifications

Fig. 7b : Quartier clos, contrôlé par des portes, composé par l'agrégation de plusieurs clusters, comprenant une mosquée et de petits souks

Fig. 8 : Plans du rez et du premier étage d'une maison à double cour à Fez, située dans une situation privilégiée entre trois cluster, permettant aux propriétaires d'y accéder depuis différentes impasses

Fig. 9 : Clusters résidentiels à Fez
(Documents Stefano Bianca, « Urban Form in the Arab World »)



type de la ville islamique⁵. Structuré à partir des éléments fondamentaux de l'aire centrale – la rahaba, le qasr, le souk et la mosquée – le tissu occupé par le logement est organisé en forme de larges bandes, hébergeant une tribu chacune. Les clans de chaque tribu se partagent des lots de 32,4 m de large, organisés autour de points d'eau.

Le fait, à première vue surprenant, qu'en terre d'Islam, un quartier nouveau se fonde sur une trame orthogonale a récemment été confirmé par des fouilles archéologiques de Cercadilla et de Fontanar, à l'ouest de Cordoue, qui montrent qu'au X^e siècle, l'expansion hors-les-murs s'est faite par des îlots réguliers et un réseau viaire hiérarchisé⁶. Mais comment est-on passé de cette organisation rationnelle de la haute époque à la ville dense, tortueuse et décrite comme « désordonnée » par la plupart des orientalistes ?

Un organisme social basé sur le voisinage

Pour Leopoldo Torres-Balbas, ce « désordre » est dû à l'absence de dispositions et de règlements urbanistiques dans l'Islam⁷. Les villes n'ont pas de statut juridique, ne sont pas des entités politiques, et n'ont pour but principal que de permettre à la masse des voisins d'accomplir ses devoirs religieux et ses idées sociales. Un développement des villes à l'initiative des privés se fait au seul bénéfice de ceux-ci et au préjudice de la communauté et des propriétaires adjacents. Les autorités, civiles ou religieuses, ne se chargent que de maintenir ou de moderniser l'enceinte fortifiée, le réseau d'adduction d'eau, les lieux de cultes et les souks. Elles ne donnent aucune prescription pour l'habitat privé, sauf l'impératif de l'accord entre voisins⁸. Torres-Balbas ajoute : « Il convient d'insister sur le fait que l'absence de règlements et dispositions urbaines laissaient l'organisation et l'évolution de la cité islamique en mains de critères personnels et, fréquemment, de la négligence et de l'arbitraire d'un fonctionnaire. » Il importe d'éclairer ce jugement péjoratif de Torres-Balbas par le fait que son œuvre a été publiée durant l'époque franquiste. Il se plie ainsi à l'obligation implicite de conclure chacun de ses ouvrages par un paragraphe affirmant la supériorité de la culture chrétienne, alors même que

⁶ Christine Mazzoli-Guintard, *Vivre à Cordoue au Moyen Age, solidarités citadines en terre d'Islam aux X-XI^e siècles*, Presses universitaires de Rennes, 2003

⁷ Leopoldo Torres-Balbas, *Ciudades hispanomusulmanas*, Madrid, 1971, p. 71

⁸ Pour Jacques Le Goff, c'est du reste l'un des traits communs entre les deux cultures qui se développent au Moyen Âge de part et d'autre de la Méditerranée : « L'un des traits pertinents de la ville médiévale, qu'elle se trouve en terre d'islam ou en terre chrétienne, réside dans ce qu'elle est un organisme social fondé sur le voisinage. » Jacques Le Goff, article « Villes » in *Dictionnaire raisonné de l'Occident médiéval*, Editions Fayard, Paris, 1999

Fig. 10 : Schéma montrant la transformation en souk d'une avenue antique à colonnades
(D'après Jean Sauvaget, *Bulletin d'Etudes orientales*, 1934)

Fig. 11 : Etapes de redéveloppement moderne du quartier de Suq Sarouja à Damas
(Document Stefano Bianca, « Urban Form in the Arab World »)

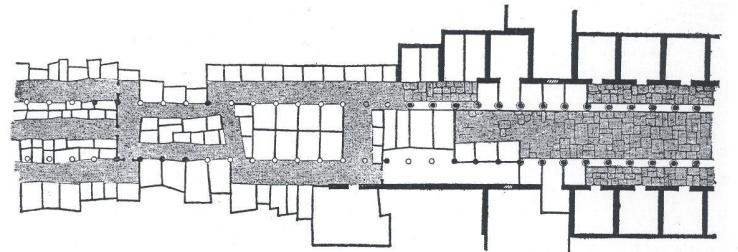
son travail constitue l'une des sommes les plus remarquables consacrées à la culture islamique en Espagne. Mais son jugement est également altéré par son ignorance probable de la géométrie fractale, qui offre une clé de lecture facilitant grandement la compréhension du caractère structurel organique de la ville arabo-islamique.

Forme urbaine

Les quartiers résidentiels sont structurés à partir de la cellule d'habitation introvertie autour d'une cour et d'un puits, qui s'agglomère par construction contiguë en quartiers autarques, eux-mêmes s'additionnant pour former la ville au cœur d'une enceinte (fig. 7 à 9). Le parcours conduisant des espaces publics au domicile privé s'articule selon une hiérarchie décroissante. Cette déclinaison spatiale correspond à la composition du corps social, de la cellule familiale au clan, puis à la tribu, jusqu'à la communauté des croyants. Chaque quartier est pourvu de tous les organes nécessaires à la vie urbaine : petit souk, mosquée, système d'adduction d'eau. La rue d'accès principale est pourvue de portes à chacune de ses extrémités. En cas de troubles, le quartier se transforme en ville fortifiée en miniature et peut subsister de manière autarcique.

La remarquable régularité de ce système urbain est d'autant plus surprenante qu'elle repose sur une liberté d'édification de chacun de ses noyaux, qui s'équilibre en fonction de la négociation des mitoyennetés. La déformation de la trame orthogonale initiale trouve sa cause dans la succession des modifications d'emprise, selon une gamme réduite de possibilités. Jean Sauvaget en a proposé une hypothèse formelle, appliquée à la transformation en souk de la structure régulière d'une avenue antique à portique (fig. 10).

L'Islam ignorant le statut municipal, un corps de fonctionnaires subordonnés au cadi était chargé de parer aux abus. La construction privée n'étant pas contrôlée par le pouvoir central, un fonctionnaire, le « muktasib », est chargé tout à la fois du respect des bonnes mœurs en public, du contrôle des poids et des prix sur les marchés et du conseil technique aux constructeurs privés. Son institution, appelée « hisba », a donné lieu à la publication de divers manuels qui sont parvenus jusqu'à nous⁹, ainsi qu'à une jurisprudence abondante découlant de la résolution de litiges de voisinage. Sa fonction dérivait du devoir religieux d'ordonner le bien et d'interdire le mal.



10

Divergence culturelle

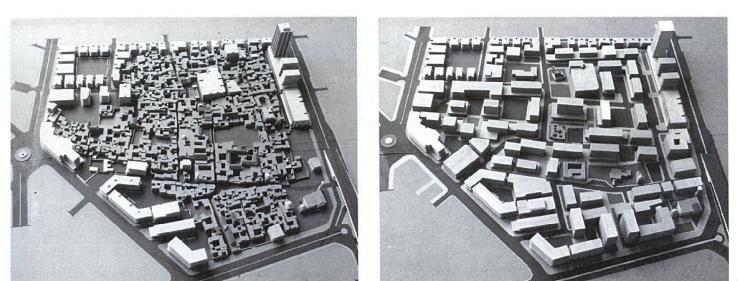
Entre Occident et Islam, le facteur principal de la différenciation des politiques urbaines est clairement de nature religieuse. En Islam, la loi est intangible, elle ne peut être remise en cause. La loi précède l'Etat, lequel n'existe que pour la maintenir et la faire respecter, souvent très durement. La loi discrimine les comportements individuels, entre « ce qui est obligatoire », « ce qui est recommandé », « ce qui est indifférent », « ce qui est blâmable » et « ce qui est interdit ». Il en résulte que la loi, la charia, n'est pas un code juridique au sens occidental, mais un débat sur les devoirs du musulman¹⁰.

En Europe occidentale, le développement culturel tend vers la sécularisation, depuis la Renaissance, puis les Lumières, jusqu'à culminer aux XIX-XX^e siècle, avec l'avènement de la nouvelle société industrielle. En 1607, l'édit royal d'Henri IV de l'office de Grand Voyer, fonde le droit de l'urbanisme. Il établit la servitude de libre circulation et ébauche la procédure de délivrance de ce qui deviendra plus tard le « permis de construire », puis la domination sans partage des services des routes sur la définition de l'espace urbain.

De cette divergence croissante, il découle que la ville arabo-musulmane se structure à partir du noyau de base privé relativement autonome (*bottom-up*), auquel fait contrepoids un contrôle scrupuleux des infrastructures de ressources (adduction d'eau et souks), alors que la ville occidentale moderne se dessine à partir du réseau de circulation publique et selon une régulation stricte de la construction privée (*top-down*).

Conflits structurels

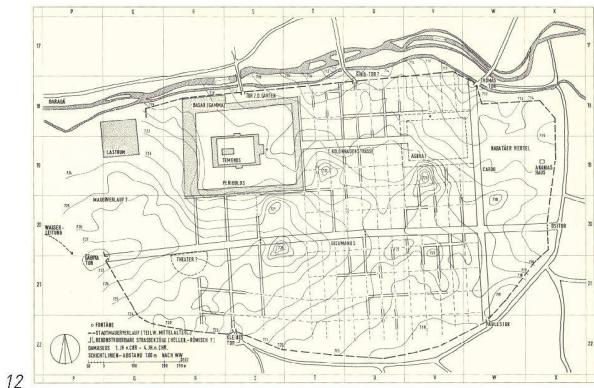
Il n'est donc pas étonnant que, lorsqu'elles se rencontrent, ces deux conceptions de l'urbanisme entrent le plus



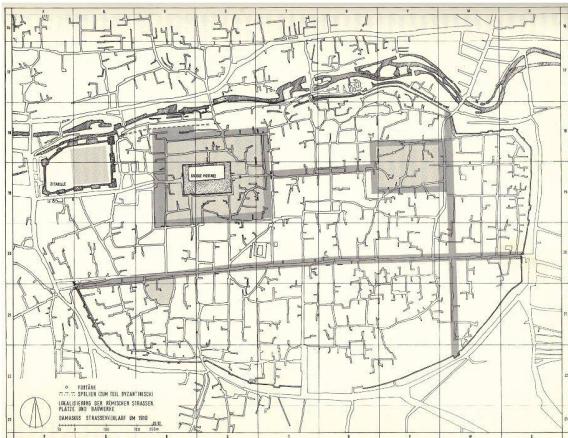
11

⁹ Par exemple, le traité de hisba de Ibn Abdun, à Séville, au début du XII^e siècle, ou le manuel syrien de hisba de Ach-Chaizari, au XIII^e siècle

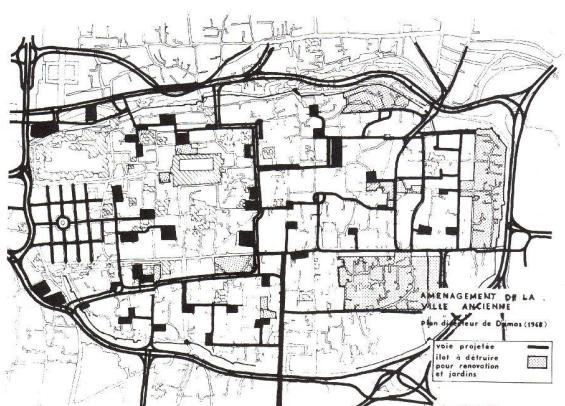
¹⁰ François Clément, *Pouvoir et légitimité en Espagne musulmane à l'époque des taifas*, L'Harmattan, 1997



12



13



14



15

souvent en conflit. Comme le montre Stefano Bianca, dans son remarquable ouvrage *Urban Form in the Arab World, Past and Present*¹¹, le redéveloppement « moderniste » commence par une planification du trafic, qui découpe le tissu urbain traditionnel en fragments encerclés par des voies de circulation. Des blocs massifs sont édifiés le long des rues attractives, puis se substituent peu à peu au résidu asphyxié de constructions historiques (fig 11). Considéré sur une plus grande durée historique, le processus de transformation du centre historique de Damas montre comment s'est effectuée la lente transition, par remplacement partiel, entre la trame structurelle romano-hellenistique et la structure arabo-musulmane (fig. 12 et 13). Puis survient la phase d'occidentalisation via le système routier et l'insertion de places publiques, comme en témoigne le schéma de circulation proposé par Michel Ecochard en 1968, partiellement réalisé (fig. 14 et 15). Quand ces deux cultures urbaines tentent, tant bien que mal, de cohabiter, elles génèrent parfois un pastiche formel contrôlé, comme le montre la colonisation israélienne de Har Homa, qui fait face au village palestinien de Sur Bahir¹² (fig. 16 et 17). Lorsque la trame urbaine arabo-musulmane est occupée par des sociétés occidentales depuis le Moyen Age, la superposition s'effectue progressivement, principalement par remplacement. C'est notamment le cas de plusieurs villes andalouses, comme Séville ou Cordoue, qui ont conservé une bonne part de cet héritage par reconstruction *ad fudamentis* (fig. 18 et 19).

Il n'est peut-être pas trop tard pour étudier certains préceptes oubliés de Le Corbusier. Notamment en analysant les processus de superposition des cultures urbaines d'Andalousie et la manière dont elles se sont adaptées aux conditions de la vie contemporaine. Par exemple, en limitant drastiquement le stockage des voitures dans l'espace public, par la cohabitation des systèmes de mobilité ou l'étalement différencié des horaires de travail, des livraisons ou des interventions de la voirie. Et, sur un plan social, en cultivant l'appartenance au *barrio* (petit quartier).

Technique versus appropriation

Aujourd'hui, la plupart des agglomérations urbaines occidentales tendent à réduire l'impact de la circulation automobile. Ce qui ouvre à nouveau la possibilité de concevoir des quartiers d'habitation selon des principes d'organisation qui ne lui soient pas entièrement subordonnés. Les politiques urbaines visent prioritairement le développement des réseaux de transports publics et la mobilité douce. Il reste à questionner les modes et usages de la construction domestique, ce que les éco-quartiers envisagent d'abord sous l'angle de la maî-

Fig. 12 & 13 : Damas, carte du réseau viaire supposé de la période romano-hellénistique, sur laquelle est ensuite superposée la carte du système des rues de 1910 (D. Sack., « Damaskus – Entwicklung und Struktur einer Orientalisch-Islamischen Stadt », Verlag Philipp Von Zabern, Mainz am Rhein, 1989)

Fig. 14 : Damas, masterplan de M. Ecochard (1968), proposant de nouvelles rues, des parkings et la démolition de plusieurs clusters résidentiels pour créer des jardins publics

Fig. 15 : Damas, vue aérienne actuelle

Fig. 16 et 17 : Plan et vues de la colonie israélienne de Har Homa et du village palestinien de Sur Bahir (Documents Tim Rienits, « City of collision », Ed. Birkhäuser, Bâle 2006)

trise de la dépense énergétique. Mais les expériences menées jusqu'à ce jour montrent toutes une tendance à générer un phénomène de « gentrification », c'est-à-dire qu'elles restent réservées à la classe moyenne-supérieure¹³.

Ce phénomène est d'une part dû au surcoût de construction, ces opérations étant généralement menées, selon des standards élevés, par des opérateurs uniques. Mais il naît sans doute d'une cause plus profonde, que mettent en évidence les sondages d'opinion montrant que le pavillonnaire représente toujours l'habitat idéal pour près de 80% de la population.

Domination et appropriation

Ayant un impact écologique désastreux, cette aspiration majoritaire pour l'habitat pavillonnaire a été finement analysée par le sociologue Henri Lefebvre : « Les sociologues expliquaient en général l'attrait du pavillon par les seuls inconvénients, réels ou fictifs, des ensembles et logements collectifs dans la ville moderne débordée par l'arrivée massif de populations nouvelles. (...) Dans le pavillon, d'une façon sans doute mesquine, l'homme moderne « habite en poète ». Entendons par là que son habiter est un peu son œuvre. L'espace dont il dispose pour l'organiser selon ses tendances et selon ses rythmes garde une certaine plasticité. Il se prête aux aménagements. Ce n'est pas le cas de l'espace fourni aux locataires et aux co-propriétaires dans un ensemble. » Il repère ensuite que l'un des aspects primordiaux de l'habiter est le concept d'appropriation : « L'action des groupes humains sur l'environnement matériel a deux modalités : la domination et l'appropriation. Elles devraient aller ensemble, mais souvent se séparent. La domination sur la nature matérielle, résultat d'opérations techniques, ravage cette nature en permettant aux sociétés de lui substituer ses produits. L'appropriation ne ravage pas, mais transforme la nature en biens humains. Elle est le but, le sens et la finalité de la vie sociale. Sans l'appropriation, il peut y avoir croissance économique et technique, mais le développement social proprement dit reste nul. »¹⁴

Hypothèses et obstacles

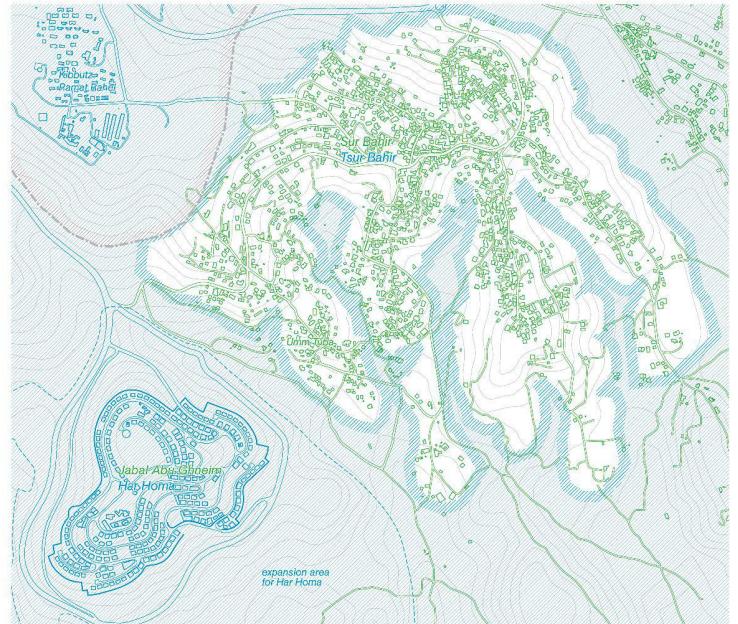
Pour offrir une alternative crédible aux vices de la construction domestique contrôlée de l'urbanisme planificateur occidental, les écos-quartiers devraient donc en premier lieu viser à offrir un fort potentiel d'appropriation. Pour ce faire, les

¹¹ Stefano Bianca, *Urban Form in the Arab World, Past and Present*, vdf ETHZ, Zurich, 2000

¹² Voir TRACÉS n° 23/2007

¹³ Voir TRACÉS n° 12/2007

¹⁴ Henri Lefebvre, *Du rural à l'urbain, introduction à l'étude de l'habitat pavillonnaire*, 3^e édition, Editions Anthropos, 1970



16



17a



17b

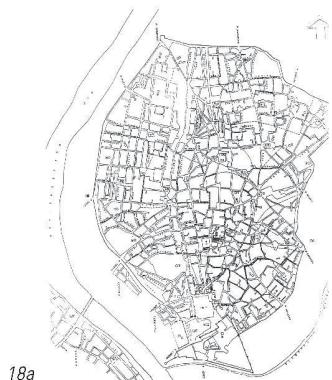
Fig. 18a : Séville au Moyen-Age (Document Basilio Pavon Maldonado, « Tratado de arquitectura hispano-musulmana », tome II, CSIC, Madrid 1999)

Fig. 18b : Séville, vue aérienne actuelle

Fig. 19a : Cordoue, plan du réseau viaire en 1811

Fig. 19b : Cordoue, plan de 1851 (Documents Cristina Martin Lopez, « Cordoba en el siglo XIX, Modernización de una trama histórica », Ayuntamiento de Cordoba)

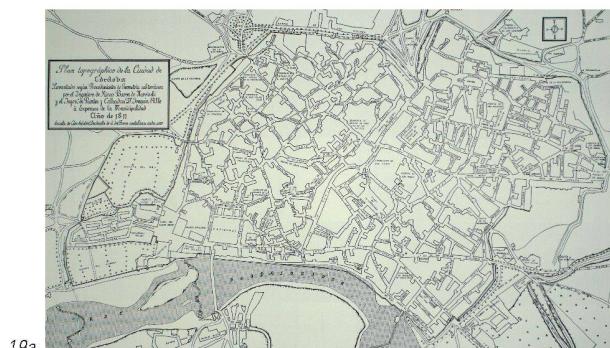
(Sauf mention, tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'auteur)



18a



18b



19a



19b

règles traditionnelles de contrôle urbanistique – alignement et distance de construction aux limites – devraient pouvoir être remises en question. Des processus de dynamique urbaine par « contamination » de proximité, inspirés par l’urbanisme arabo-musulman, pourraient être expérimentées : architecture du « non-fini » permettant l’appropriation, accords de voisinage réciproques, accroissement de l’autonomie de décision des quartiers en matière d’aménagement, architecte-conseil de quartier ayant délégation administrative, hiérarchisation des transitions dans l’espace public, typologies domestiques introverties, etc. Au-delà, ces instruments pourraient permettre d’envisager des projets d’éco-quartiers dans un processus de transformation/densification de quartiers existants, notamment ceux de type pavillonnaire.

Il demeure qu’un tel projet serait confronté à des difficultés inhérentes au système de l’économie capitaliste, où le foncier et le logement sont considérés comme une marchandise dont le mode de financement est soumis à la rente. Il paraît peu compatible avec la location, qui reste le mode majoritaire d’occupation du logement en Suisse. Toutefois, il pourrait être favorisé par des mécanismes contractuels de type coopératif, par un système de prêts garantis par l’Etat, au moyen de baux emphytéotiques ou par des primes sous forme de droits à bâtir supplémentaires, pour stimuler les accords entre voisins. Dans ce dernier cas, des mesures visant à contenir le risque de spéculation ou de concentration de propriétés seraient également à prévoir, par le biais de période moratoire après un transfert de propriété.

Participation

Dans le projet d’éco-quartier prévu à Lausanne, une démarche participative a été choisie comme processus préalable de définition. Outre qu’elle paraît à priori contradictoire avec l’intention de recourir à un opérateur unique pour la construction, selon la forme de partenariat public/privé, elle a été lancée sans que nul ne puisse savoir quels et qui seront les habitants de ce futur quartier. Ce qui pourrait amener à un paradoxe, pour peu que ceux qui prennent part au processus participatif ne soient pas les mêmes que ceux qui y vivront ensuite : un contrôle formel et fonctionnel d’autant plus implacable qu’il sera verrouillé par un double label, éco-logique et démocratique.

La leçon la plus surprenante de l’urbanisme arabo-musulman est peut-être celle-ci : une participation durable ne réside pas dans un dialogue entre autorité et administrés, mais dans une autonomie d’action qui se négocie entre proches.

Francesco Della Casa