

# Communautés fermées (gated communities)

Ce terme dérive littéralement de l'anglo-américain gated communities, et recouvre, non sans une certaine ambiguïté sémantique sur le sens de « communauté », des formes variées d'enclosure résidentielle soumise à des règles contractuelles de gouvernance territoriale privée. On compare souvent les lotissements, immeubles sécurisés et certaines grilles originées par les municipalités entre « quartiers » pavillonnaires et logement sociaux en France, aux « gated communities » des Etats-Unis, aux « barrios cerrados » d'Amérique Latine, aux « compounds » et « streets closures » en Afrique du « Sud » ou au Liban. L'entre soi social, qui justifie la référence à une « communauté » sociale idéaliste, repose sur la forme contractuelle d'adhésion volontaire à un mode de gouvernance territoriale privée : la copropriété horizontale. Les règlements de copropriété, sécurisés, sont souvent mis en exergue, du fait des restrictions architecturales, des normes imposées (entretien des jardins, réglementation sur la possession d'animaux domestiques), et d'une certaine sélection sociale (surface - donc prix - des constructions, âge minimum pour résider dans les résidences pour personnes âgées).

On pense souvent que ces lotissements privés, enclos, et sécurisés relèvent d'un phénomène nouveau, signes d'une crise de l'urbanité et de la disparition des [espaces publics](#). Leur description conduit pourtant fréquemment à une analyse tautologique : nombre d'auteurs remarquent que les « enclaves résidentielles » produisent de la « fragmentation ». Or, une analyse de ce phénomène montre qu'il est profondément inscrit dans les pratiques de la promotion immobilière, et que sa diffusion comme un produit de consommation par l'industrie immobilière est récente et induit des coûts sociaux importants. Sous couvert de gouvernance privée se cachent de redoutables acteurs partenaires des pouvoirs locaux et municipalités, dont les stratégies produisent notamment de la différenciation socio-spatiale.

Les filiations d'une forme d'urbanisme

Les lotissements fermés ne diffèrent guère des immeubles avec concierges et digicodes, qui eux aussi isolent un espace privé de la rue, espace public. Ils partagent la même structure juridique, la copropriété, fortement enracinée dans les villes européennes dès le XIIe siècle (en Allemagne), puis en Grande-Bretagne ou en France où le statut de copropriétaire est reconnu en 1804. Un règlement de copropriété fixe des contraintes architecturales et d'entretien, préservant l'état de l'immeuble. Ces règlements restrictifs sont anciens dans les villes occidentales, et apparaissent en Grande Bretagne au XVIe siècle, avant d'être adoptés aux Etats-Unis en 1831 où un parc de Manhattan fut retranché de l'espace public et géré contractuellement par une association de propriétaires. Ils visent à garantir une certaine « homogénéité » urbanistique et sociale au quartier.

Les modalités relèvent donc de structures juridiques anciennes et comparables. L'échelle varie néanmoins considérablement, d'une centaine de résidents à 15 000 habitants : Canyon Lake, ville fermée et privée du sud-est de Los Angeles, abrite aujourd'hui plus de 9 000 habitants ; Leisure World est une vaste ville de retraités de 19 000 habitants, où la moyenne d'âge de la population atteint 77 ans. Certains quartiers aux Etats-Unis peuvent en effet interdire la résidence aux moins de 55 ans. Ils incorporent des infrastructures et équipements collectifs (associations de loisirs, équipements sportifs, mais aussi trottoirs, rues, places, parcs et lacs). Malgré leur taille, ils ne sont pas originaux et beaucoup de lotissements anciens répondent aux mêmes caractéristiques juridiques et formelles. Le Parc de Montretout à Saint-Cloud fut loti en 1832. D'emblée fermée et sécurisée par un majestueux portail, il s'agit d'une portion lotie du parc de l'ancien château de Saint-Cloud dont la clôture fut conservée. A la fin du XIXe siècle apparaissent de nombreux parcs lotis privés à Paris, tels la Villa Montmorency (16e arrondissement). Le premier lotissement périurbain aux Etats-Unis, Llewellyn Park (New Jersey) dans la grande « banlieue » de New York fut dès 1854 enclos d'un périmètre de sécurité et protégé par un portail et incorpore des équipements collectifs (route, espaces de loisirs). Ce modèle se diffuse progressivement sous la houlette de promoteurs immobiliers : à Saint Louis en 1867, à Los Angeles en 1935 (Rolling Hills). Tous sont des ghetto-dorés et confortent le stéréotype d'un enfermement de riches cherchant à protéger un style de vie élitiste.

La diffusion du modèle auprès des classes moyennes

Parties prenantes d'un discours sécuritaire dominant, des multinationales de l'immobilier commercialisent aujourd'hui un produit sécurisé, standardisé, à destination des classes moyennes. Après une phase de développement considérable depuis la fin des années 1960 aux Etats-Unis, et plus récemment dans d'autres pays, il est frappant de constater l'étendue du marché

couvert par les gated communities. S'il reste anecdotique en région parisienne (en excluant les villas et rues privées), il représente jusqu'à 13 % de l'immobilier neuf en moyenne dans les zones en forte croissance, à l'instar de Los Angeles. La diffusion sociale de ce produit accompagne sa [diffusion spatiale](#). A Los Angeles par exemple un tiers d'entre-elles peut être qualifié de ghettos dorés. Mais une majeure partie (49%) est en fait destinée aux classes moyennes et moyennes supérieures en quête d'un mode de vie associant résidence individuelle et loisirs (golfs, piscine, etc.) et protection de l'investissement immobilier. 18% de ces quartiers s'adressent aux clientèles les plus modestes des minorités asiatiques, hispaniques ou noires.

Malgré cette diffusion, elles jouent un rôle certain dans l'accentuation locale de la [ségrégation](#). Ces gated communities sont par nature socialement plus homogènes que les quartiers voisins, et cela tient à la sélection sociale explicite ou implicite opérée par le promoteur, l'agent immobilier, et à l'obligation tout aussi sélective d'adhérer au country club du lotissement. Par exemple, en Afrique du Sud, des enquêtes ont montré que les blancs disent avoir recours aux complexes de logement sécurisés et socialement homogène comme à « confort zones » pour préserver leur identité dans un pays où ils sont aujourd'hui une minorité politique.

Les observateurs s'accordent à dire que la fermeture sociale et spatiale contribuent à opérer d'une part une protection significative de la valeur immobilière comparée aux autres quartiers à proximité ; et d'autre part un accroissement relatif de la ségrégation observée à un échelon local.

### Protection du bien immobilier et préservation de ressources publiques

Pourquoi alors s'enfermer ? L'argument sécuritaire est certes prégnant, fondamental en Amérique Latine ou en Afrique du Sud. Mais compte tenu de l'ancienneté du phénomène, il n'émerge que tardivement notamment avec la diffusion des thèses d'Oscar Newman (1972 ; 1996) de l'espace défendable (defensible space) et de l'auto-surveillance du « voisinage » (neighborhood watch). Pourtant, ces lotissements sont construits loin des zones les plus paupérisées du centre : les dangers supposés de la ville ne frappent pas à leur porte. L'enceinte apporte avant tout une sécurité de l'investissement immobilier. Ces quartiers constituent donc à la fois un bon placement pour leur propriétaire, un marché de niche extrêmement rentable pour les promoteurs immobiliers, et une rente fiscale pour les collectivités locales. En effet, si la valeur immobilière et foncière des biens y est plus élevée que dans les quartiers non fermés, les collectivités locales apprécient ce type de développements pourvoyeurs de taxe foncière.

Ils impliquent en effet une privatisation des infrastructures et de leurs coûts d'entretien (construction et entretien des rues, de l'éclairage public, des égouts), et représentent pour des municipalités en forte croissance une manière de faire financer par le privé les infrastructures et équipements collectifs, tout en profitant d'un apport fiscal complémentaire non négligeable.

La diffusion des enclosures est donc non seulement le fait de promoteurs immobiliers, mais également d'une stratégie des pouvoirs publics locaux et nationaux. En Afrique du Sud par exemple, ceux-ci autorisent les lotissements dont les rues sont publiques à se constituer en syndicat de propriétaires (« Section 21 Companies ») et à construire un portail d'accès à caractère dissuasif. En revanche, il ne leur est pas permis de refuser l'entrée à quiconque. Cette absence relative de restriction d'accès dans de très nombreux lotissements fermés se paie néanmoins au prix d'un fichage systématique des déplacements (enregistrement par caméra vidéo des plaques d'immatriculation, contrôles d'identité lors de l'accès, etc.).

Ainsi, le risque principal de ces quartiers privés réside dans leur impact politique et fiscal. Juridiquement, ils se substituent à la puissance publique avec l'accord de cette dernière qui leur octroie le permis de lotir. Mais certains développent des stratégies autonomistes, à l'instar de ceux devenus municipalités à part entière aux Etats-Unis. Ces logiques ne sont pas fondamentalement différentes des lotissements planifiés et privés du Vésinet ou du Chesnay, devenus aussi municipalités autonomes vers 1875. On y voit néanmoins aujourd'hui une façon de développer des « villes-privées », puisque ces municipalités ne sont composées que de « territoires » fermés et exclusifs (Canyon Lake, Rolling Hills, Hidden Hills, etc.). En fait, dans de rares cas cette gouvernance originale transfère au profit des lotissements fermés des ressources fiscales publiques (dotation globale de fonctionnement). Plus couramment, elle opère une préservation d'espace public (les littoraux, berges de lacs, dont ils accaparent l'accès) à l'image de Terre-Blanche, ou des lotissements de la Presqu'île de Giens dans le Var.

Les lotissements enclos, modérément ancien d'urbanisme, se sont adaptés aux motifs contemporains d'un marché immobilier marqué par l'instance sécuritaire des discours sur la ville, et diffusé largement au sein des classes moyennes et supérieures. Avec ces lotissements très homogènes, tant morphologiquement que socialement, la ville se construit en fonction d'intérêts

particuliers réduits des enclaves où s'applique une démocratie locale à base contractuelle, dont la recherche du consensus est intrinsèque à son homogénéité sociale, et qui revendiquent un fonctionnement autonome au risque de remettre en cause les principes de planification fiscale.

Site internet de référence : le réseau international de recherche "Private Urban Governance & Gated Communities"  
<http://www.gated-communities.de/>

#### Références bibliographiques

- BLAKELY E. J., SNYDER M. G. (1997). *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 209p.
- CALDEIRA T. P. R. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, CA: University of California Press, 487 p.
- GLASZE G., FRANTZ K., WEBSTER C. J. (2002). « The global spread of gated communities ». *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 315-320.
- GLASZE, G., WEBSTER C. & FRANTZ K. (eds.) (2005): *Private Cities: Global and Local Perspectives*. Routledge. London.
- LACOUR-LITTLE M., MALPEZZI S. (2001). *Gated Communities and Property Values*. Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin.
- LE GOIX R. (2001). « Les "communautés fermées" dans les villes des Etats - Unis : les aspects géographiques d'une scission urbaine ». *L'Espace Géographique*, vol. 30, n° 1, 81-93.
- LE GOIX R. (2002). « Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres ». *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 4, 328-344.
- LE GOIX R. (2003). *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated communities within the city in the US: Urban neighborhoods, or territories apart?]*. Department de Geography. Paris: Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne. 491 p. [Accessible en ligne : [http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index\\_fr.html](http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html)]
- LE GOIX R. (2005). « Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California ». in *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*. GLASZE G., WEBSTER C. J. et FRANTZ K. (Eds.): Routledge, Taylor and Francis.
- LOW S. M. (2003). *Behind the gates : life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge, xi, 275.
- MCKENZIE E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.) ; London: Yale University Press, 237 p.
- NEWMAN O. (1972). *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design*. New York: MacMillan, 264 p.
- NEWMAN O. (1996). *Creating Defensible Space*. Washington, D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., 126 p.
- WEBSTER C. J., LAI L. W. C. (2002). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*: Edward Elgar, Cheltenham, Glos.

Documents joints

[communautés fermées](#)

## Bibliographie