



Le développement des lotissements clos

Eric Charmes

► To cite this version:

Eric Charmes. Le développement des lotissements clos. Etudes foncières, 2004, 109, pp.16-19. halshs-00107421

HAL Id: halshs-00107421

<https://shs.hal.science/halshs-00107421>

Submitted on 17 Nov 2006

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Le développement des lotissements clos

Faut-il avoir peur de la multiplication des lotissements clos et des rues privatisées ? S'agit-il d'un phénomène de ségrégation sociale et de repli communautaire, annonciateur de la fin de la civilisation urbaine ?

Est-ce au contraire une réponse à une quête de lien social ?



© E.CHARMES

L'auteur :

Eric Charmes,

Enseignant chercheur

à l'Institut français d'urbanisme

Les ensembles résidentiels sécurisés, dénommés « *gated communities* » Outre Atlantique, suscitent de nombreuses inquiétudes. *Etudes foncières* a déjà rendu compte de la question dans plusieurs articles¹, mais les propos alarmistes se multiplient et le sujet envahit les médias².

Le succès rencontré par le groupe Monné-Decroix dans l'agglomération toulousaine est régulièrement cité en exemple. Ce promoteur construit notamment des résidences collectives entièrement closes, dotées de systèmes de

vidéo-surveillance et équipées de piscines. On peut s'étonner de l'attention éveillée par ce succès. Les ensembles avec piscine et tennis réservés aux « résidents » ne sont pas une nouveauté. Ils se sont diffusés depuis plusieurs décennies dans les banlieues aisées. Certes les contrôles d'accès se renforcent, mais pourquoi ne pas s'être inquiété avant cela de la généralisation des digicodes et des interphones dans les centres-villes ? Et qui s'offusque du fait que, dans ces mêmes centres, l'accès permanent à des équipements sportifs est réservé à ceux qui ont les moyens de payer les droits d'entrée à un club de sport ?

Des observateurs évoquent également les ensembles pavillonnaires privés entièrement clos. Ils agitent alors le spectre des États-Unis où ces ensembles sont réputés se développer à grande vitesse. Pourtant, aux États-Unis, le nombre de « *gated communities* » pavillonnaires reste modeste : d'après une vaste enquête réalisée dans ce pays en 2001, moins de 2 % des foyers

vivraient dans une maison individuelle desservie par une rue à la fois privée et à accès restreint. En France, aucun chiffre n'est disponible mais le nombre d'ensembles pavillonnaires clos est d'évidence très faible. Les rues périurbaines demeurent très largement ouvertes au passant, à défaut de lui être accueillantes. Qui s'y promène est peu inquiet. On note seulement quelques plots et quelques barrières de type passage à niveau. Les portails sont très rares.

En réalité, l'attention suscitée par les ensembles résidentiels sécurisés provient de leur charge symbolique. Les barrières et les dispositifs de contrôle de l'espace sont des symboles particulièrement violents et visibles d'évolutions sociales inquiétantes. Les barrières peuvent ainsi être lues : comme l'expression de la peur de l'autre et du sentiment d'insécurité ; comme la preuve de la crise des espaces publics urbains et de l'approfondissement de la ségrégation spatiale ; ou encore comme la manifestation d'une privatisation rampante des villes.

L'objet de cet article est de distinguer nettement ces débats et de clarifier la signification du développement des ensembles résidentiels sécurisés à leur égard. Les propos qui suivent sont le résultat d'une enquête qualitative menée auprès d'habitants de deux communes pavillonnaires d'Ile-de-France et d'une zone pavillonnaire de l'agglomération lyonnaise⁴.

La demande de tranquillité

Après enquête, il apparaît que, si la sécurité est une préoccupation importante des habitants des tissus périurbains, elle ne détermine que très partiellement leurs attitudes et leurs attentes vis-à-vis de leur environnement proche. En la matière, leur première préoccupation est plu-

1. Voir notamment Georg Glasze, « L'Essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Etudes foncières*, n° 101, janvier-février 2003 ; Patrick Le Louarn, « Les Villes fermées ou l'impuissance du droit », *Etudes foncières*, n° 105, septembre-octobre 2003.

2. Signalons notamment deux articles, l'un plutôt pondéré de Luc Desbenoit (« Ma part de ghetto », *Télérama* n° 2806, 22 octobre 2003) et l'autre plus alarmiste de Hacène Belmessous (« Des villes privées à la française – voyage à travers les forteresses des riches », *Le Monde diplomatique*, novembre 2002). On peut aussi noter un reportage consacré par l'émission *Capital* de la chaîne M6 au domaine de Terre Blanche dans le Sud de

la France. Sous le titre « ghetto de riches », ce reportage a été diffusé pour la première fois en 2001 et a été rediffusé à l'été 2002.

3. L'enquête statistique elle-même ne produit pas cette information. Nous devons cette estimation à Renaud Le Goix, dont il faut par ailleurs signaler la thèse : R. Le Goix, *Les Gated communities aux États-Unis – Morceaux de ville ou territoire à part entière ?*, Thèse, Université Paris I, 2003.

4. Pour plus de détails, voir Eric Charmes, *Les tissus périurbains français face à la menace des « gated communities » - Éléments pour un état des lieux*, rapport pour le ministère de l'Équipement (PUCA) et le ministère de la Culture (mission à l'ethnologie), 2003.

tôt la tranquillité. Cette tranquillité englobe certes une demande de sécurité, mais elle ne lui est pas réductible. Plus qu'à la peur des vols et des agressions, elle renvoie à ce qu'il est convenu de qualifier d'incivilités, c'est-à-dire à des troubles de la vie quotidienne qui ne sont pas pénalement répréhensibles, ou qui sont considérés par les forces de l'ordre comme anodins et ne nécessitant donc pas leur intervention.

Les deux sources de troubles les plus fréquemment mentionnées sont, d'une part les automobiles, d'autre part les adolescents et les jeunes adultes. Les rares barrières ou dispositifs de restriction d'accès que nous avons pu trouver lors de notre enquête trouvent quasiment tous leur origine dans l'un ou l'autre de ces problèmes.

Il est ainsi fréquent que les riverains d'une rue se mobilisent et agissent en réaction à des problèmes de circulation. Les rues pavillonnaires sont en règle générale à l'écart des flux circulatoires, mais il suffit de quelques chauffards pour que les riverains se sentent menacés. Cette menace est très présente dans les rues qui ne sont pas des culs-de-sac. Les riverains s'y plaignent fréquemment de ne pas pouvoir laisser leurs enfants jouer dehors avec une totale tranquillité d'esprit.

La prolifération des impasses et des voies en boucle dans les zones pavillonnaires périurbaines trouve là sa principale origine. Dans les rues ouvertes à la circulation de transit, il arrive que des riverains se mobilisent pour bloquer l'un des points d'accès à leur rue et d'éliminer tout passage d'« extérieurs ». Il leur suffit pour cela de poser une petite barrière automatique ou des plots. La présence de commerces ou d'un équipement à proximité et donc des problèmes de stationnement peuvent renforcer leur détermination.

Les adolescents sont aussi un souci majeur. Des groupes, parmi lesquels se trouvent souvent des jeunes riverains, se rassemblent le soir pour discuter ou pour jouer au football au fond d'une rue ou dans un petit espace libre. L'été, ces rassemblements peuvent se prolonger jusque tard dans la nuit. Les éclats de voix gênent les voisins qui se plaignent de ne plus pouvoir dormir fenêtres ouvertes. D'autres habitants se lamentent devant les canettes de bière et les cartons à pizza vides qui traînent le lendemain. Le sentiment d'insécurité ren-

force l'impression négative ainsi laissée. Des comportements illégaux sont en effet facilement attribués à ces jeunes, notamment le trafic de drogue.

La réaction la plus courante est de solliciter l'intervention des forces de l'ordre. Cela peut parfois suffire à faire cesser le trouble, mais pas toujours. Au reste, les forces de l'ordre semblent avoir des tâches plus urgentes et n'interviennent pas volontiers face à des comportements qui, de toutes façons, sont difficiles à sanctionner et à contrôler. Des riverains peuvent alors décider d'imposer des restrictions physiques à l'usage des espaces collectifs. Cela peut consister en la pose de barrières, mais un résultat similaire peut être obtenu en supprimant un éclairage, en ôtant des bancs ou en hérissant le lieu de rassemblement favori des jeunes de grosses pierres.

Qu'entend-on par insécurité ?

Quoi qu'il en soit, l'insécurité ou son sentiment sont avant tout un stimulant qui renforce les tendances en faveur de la fermeture. Un exemple étudié dans l'agglomération lyonnaise permet de comprendre toute l'importance de cette distinction. Il s'agit d'un ensemble pavillonnaire d'environ 80 maisons individuelles, réalisé à la fin des années 1980 et desservi par une rue circulaire. Cette rue a été fermée par une barrière en 2002 (voir cliché ci-dessus). Nous avons conduit une enquête téléphonique pour connaître l'origine de cette addition. La première raison qui nous a été fournie est le renforcement de la sécurité. Une enquête quantitative aurait donc clairement fait ressortir l'insécurité comme le souci premier des habitants.

Pourtant, après leur première réponse, nous avons demandé aux gens de préciser ce qu'ils entendaient par « insécurité ». Les explications alors obtenues ont été très diverses et sont allées de la peur du vol de voiture à la volonté de retrouver sa tranquillité en passant par les craintes suscitées par les véhicules en maraude. Ceci montre que les termes « sécurité » et « insécurité » sont avant tout des sésames communicationnels. Ils permettent d'offrir une réponse rapide, claire et convaincante à un interlocuteur inconnu.

Surtout, ceux qui ont pris l'initiative de fermer la rue par un portail,

et notamment les responsables du conseil syndical, n'ont pas indiqué l'insécurité comme motivation première. Au reste, la barrière ne constitue pas selon eux un obstacle très sérieux et risque même d'éveiller l'attention de voleurs. Leur principal objectif était plutôt de mettre de l'ordre au sein de leur ensemble pavillonnaire et de limiter les rassemblements d'adolescents, à leur goût trop fréquents : leurs pavillons sont en effet situés dans le voisinage immédiat d'un collège.

La popularité du thème de l'insécurité a évidemment joué un rôle pour l'obtention d'un vote favorable à la pose de la barrière lors de l'assemblée générale des propriétaires. Le recours à cet argument a rendu l'accord plus aisé. Il reste que les questions sécuritaires ne sont pas directement à l'origine du projet.

Le repli sur soi et le rejet d'autrui

Les barrières sont aussi souvent présentées comme le signe d'un repli sur soi et d'un rejet d'autrui. L'argument se décline sur les deux thèmes de la crise des espaces publics urbains et de la ségrégation sociale. L'idée est que les gens ne se mêleraient plus les uns aux autres et, partant, ne seraient plus en mesure d'acquiescer une culture politique commune. Le renforcement de la spécialisation sociale des quartiers, les égoïsmes communaux, ou encore les réticences croissantes des citoyens devant l'idée de voisiner avec des logements sociaux en seraient la preuve.

Cet idéal de mixité sociale est très largement partagé⁵ : le côtoiement de personnes différentes est en effet communément considéré comme un fondement de la civilisation urbaine et de l'éthos démocratique (au moins en Europe). Or, l'érection de barrières semble affirmer le rejet de cette culture.

Le problème posé est réel (où construire du logement social ?). Pour autant, être sélectif et rejeter la présence de personnes différentes autour de son domicile n'implique pas que l'on rejette systématiquement ces personnes. Pour le dire plus clairement, vouloir contrôler son voisinage et refuser la construction de logements sociaux à proximité de son domicile n'entraîne pas nécessairement que l'on refuse que ses impôts servent à financer le logement social. De fait, si les ménages que nous avons rencontrés sont

Les deux sources de troubles les plus fréquemment mentionnées sont, d'une part, les automobiles, d'autre part, les adolescents

5. Voir *Esprit*, table ronde « La Mixité urbaine est-elle une politique ? », 2004, p. 121-144.

L'habitat et son environnement immédiat ont traditionnellement un rôle de refuge. Il s'agit d'une donnée quasi anthropologique

dans leur écrasante majorité hostiles à la construction de logements sociaux près de chez eux, aucun n'a manifesté son opposition au principe de l'aide au logement des défavorisés.

Certes, il existe peut-être un effet d'entraînement de l'une à l'autre des deux positions. C'est ce que suggère l'exemple des Etats-Unis où la fuite des couches moyennes blanches vers le périurbain a conduit à une situation que certains n'ont pas hésité à qualifier d'« Apartheid ». En France toutefois, l'histoire et les institutions sont différentes et le lien entre rejet de la coprésence et refus de la solidarité sociale reste à établir.

Mieux, le lien semble pouvoir fonctionner à l'inverse de ce que l'on suppose généralement. En effet, il est loisible de penser que, plus l'expérience vécue avec des autres proches est rassurante et stabilisante, plus la capacité à avoir confiance en des inconnus, à interagir avec eux et à se sentir concerné par leurs difficultés est grande.

En réalité, l'habitat et son environnement immédiat ont traditionnellement un rôle de refuge. Il s'agit d'une donnée quasi anthropologique, que les tenants du mélange et de la mixité sociale ont tendance à négliger. La confrontation avec des personnes très différentes n'est pas toujours bénéfique et peut même être source de conflits violents. Certes, il est important pour la culture démocratique que les gens ne vivent pas toujours repliés dans un cocon protecteur, mais tous les lieux et tous les moments ne sont pas propices à cette confrontation⁶.

Les habitants des zones pavillonnaires ressentent d'autant plus le besoin d'être tranquilles et protégés que l'environnement urbain dans lequel ils évoluent est incertain et que la société s'est culturellement diversifiée. Il leur est donc indispensable de disposer de lieux où ils peuvent se sentir en sécurité, au sens le plus large du terme. Cela est toutefois loin d'être une exigence aisée à satisfaire, y compris autour du domicile. Les habitants ne sont plus suffisamment présents dans leur quartier pour en assurer eux-mêmes la maîtrise.

Des dispositifs physiques de contrôle de l'espace peuvent alors être utilisés pour pallier cet affaiblissement du contrôle humain. Ainsi, le développement de barrières autour des lieux d'habitation s'expliquerait

avant tout par la difficulté croissante rencontrée par les citadins à maîtriser leur environnement immédiat. Paradoxalement donc, les *gated communities* seraient moins l'expression d'un repli sur l'entre soi, que les produits d'une vie quotidienne largement éclatée, dans laquelle l'environnement du lieu d'habitation ne joue plus qu'un rôle secondaire.

Des barrières comme outils de mixité sociale ?

Il est possible d'aller plus loin dans le raisonnement et de le pousser jusqu'à la provocation. Il est intéressant pour cela de consulter les travaux d'Oscar Newman, l'un des fondateurs des théories qui sous-tendent aujourd'hui la résidentialisation et son cortège de barrières en tous genres. Oscar Newman s'était penché dans les années 1970 sur la dégradation des rapports sociaux dans les centres urbains⁷. Cette situation résultait d'une fuite des classes moyennes vers les ensembles pavillonnaires périurbains. Ces ménages rejetaient la ville et cherchaient à se préserver de ses influences, qu'ils jugeaient délétères.

Oscar Newman déplorait cette réalité, contraire à sa foi proclamée dans la culture urbaine. Il a donc réfléchi aux moyens de ramener les gens en ville en leur offrant des environnements plus attrayants. L'une des pistes qu'il a explorées est la privatisation des voies publiques et leur fermeture au trafic, voire leur clôture totale et leur surveillance par un gardien.

De fait, en étudiant les rues privées du centre de Saint-Louis aux Etats-Unis, Oscar Newman a constaté que, plus que les autres rues, elles avaient permis le maintien de classes moyennes dans le centre de la ville. Sur les voies publiques, cette catégorie sociale avait quasiment disparu. Or, même repliées dans leurs rues privées, ces classes moyennes maintenaient par leur présence un semblant de mixité sociale. Surtout, elles payaient des impôts localement, consommaient localement, bref leur présence freinait le cycle du déclin.

Pour Oscar Newman, cette situation s'expliquait par le fait que le statut privé permettait la fermeture des rues, ce qui facilitait le contrôle de leur usage par leurs riverains. Par ailleurs, le statut privé était souvent accompagné d'un règlement contrôlant les usages du sol. Or cela

permettait d'éviter l'arrivée des marchands de biens et des marchands de sommeil, arrivée qui constituait souvent l'amorce d'une spirale de déclassement.

Au-delà des débats que ce raisonnement peut susciter, il est édifiant à plus d'un titre. Il souligne notamment que, suivant le contexte et le problème posé, la présence de barrières peut être interprétée dans des directions totalement opposées. Le raisonnement d'Oscar Newman est en effet très éloigné de celui qui consiste à voir dans les barrières érigées à l'entrée des rues résidentielles une rupture du lien entre les pauvres et les classes moyennes.

Surtout, ce raisonnement souligne à quel point les interprétations a priori des barrières sont dangereuses. La compréhension des sources du développement des *gated communities* est un problème empirique dont l'analyse ne peut être conduite qu'avec l'appui d'enquêtes de terrain.

Un signe de la privatisation de la ville ?

La discussion sur les *gated communities* est également associée à un débat sur la redéfinition des limites du public et du privé⁸. De fait, les riverains qui posent une barrière à l'entrée de leur rue pour limiter la circulation s'en réservent la jouissance exclusive et la constituent en club privé. De même, la présence dans un ensemble pavillonnaire d'équipements privés (tels qu'une piscine ou un espace vert) induit bien souvent des restrictions d'accès. En effet, si ces équipements sont attractifs, les riverains peuvent difficilement laisser leur accès totalement libre. Ils le peuvent d'autant moins qu'ils sont seuls à en assurer l'entretien.

On peut d'ailleurs comprendre la plus grande diffusion des *gated communities* aux Etats-Unis comme une réponse à la carence des pouvoirs publics dans la production d'équipements collectifs⁹. Les promoteurs qui opèrent sur le milieu et le haut de gamme sont contraints de réaliser eux-mêmes ces équipements. La préservation de leur caractère privé nécessite alors la mise en place de dispositifs de contrôle d'accès. De ce point de vue, le développement aux Etats-Unis des *gated communities* ne serait pas à proprement parler un mouvement de « privatisation », mais une tentative du secteur privé de pallier les défaillances du secteur public.

En France toutefois, les institutions ne sont pas les mêmes. Les collecti-

6. Voir à ce propos l'article décapant de Philippe Genestier et Jean-Louis Laville, « Au-delà du mythe républicain - Intégration et socialisation », *Le Débat*, n°82, décembre 1994.

7. Voir : O. Newman, *Community of Interest*, Anchor Press, Double Day, New York, 1980; voir également O. Newman, 1996, *Creating Defensible Spaces*, Washington, US Department of Housing and Urban Development.



© E. CHARMES

vités publiques fournissent beaucoup plus d'équipements locaux. La prudence est donc requise devant toute comparaison avec les Etats-Unis. Cette prudence est d'autant plus nécessaire que la focalisation des débats sur les ensembles résidentiels privés masque les véritables questions soulevées par les *gated communities*. En effet, si les « villes privées » restent rares en France, les dynamiques sociales qui, aux Etats-Unis, sous-tendent le développement des *gated communities* sont bel et bien présentes. Il faut toutefois se tourner vers les institutions publiques pour le constater.

Les égoïsmes communaux

En réalité, la véritable question n'est pas de savoir si les institutions qui gèrent les équipements et les services collectifs sont publiques ou privées, mais d'identifier les dynamiques sociales qui instaurent des usages exclusifs. Pour le dire autrement, le cœur du débat ne réside pas dans l'alternative entre le marché et l'Etat, mais dans les formes de gestion et de production des biens publics locaux. Sur ce plan, beaucoup de petites communes périurbaines françaises n'ont rien à envier aux clubs formés par les lotissements privés californiens ou texans.

Tout d'abord, les échelles sont souvent comparables. En France, le semis des communes dessine un maillage très serré. Dans le périurbain, les communes ne comptent fréquemment que quelques milliers, voire quelques centaines d'habitants. Il en résulte une forte proximité entre

les élus locaux et leurs concitoyens. Celle-ci permet notamment à la régulation des espaces collectifs résidentiels d'être au cœur des préoccupations des élus, tout comme elle est au centre des attentes des résidents des ensembles pavillonnaires.

Ensuite, une commune dispose de nombreux outils pour faire de son territoire un véritable club dont les habitants ont la jouissance exclusive. La carte scolaire permet par exemple de réserver l'accès à l'école aux enfants de la commune. Le logement social fait de même partie des prérogatives municipales (surtout pour les communes qui sont situées au-delà de la zone bâtie continue). Mieux, une commune peut imposer une taille minimale aux parcelles constructibles et ainsi maintenir le prix des habitations à un niveau élevé (cette possibilité, qui avait été supprimée par la loi « Solidarité et renouvellement urbain » de décembre 2000 afin de limiter l'étalement urbain, a été rétablie par la loi « Urbanisme et habitat » de juillet 2003).

Les politiques de construction d'équipements locaux sont également un levier important dans le contrôle de la vie communale. Ne pas réaliser un équipement est un moyen de limiter la présence d'intrus : telle commune périurbaine est par exemple très réticente devant l'idée d'implanter un collège

sur son territoire, car ses habitants y voient la menace d'un envahissement par des adolescents aux comportements inévitablement perturbateurs.

A l'inverse, des mesures peuvent être prises pour donner aux habitants d'une commune l'exclusivité des équipements de loisir. Il est ainsi possible de réserver les créneaux horaires les plus intéressants, voire tous, aux associations municipales et aux écoles locales. Un parc communal peut également être fermé la nuit pour limiter les nuisances occasionnées par les regroupements d'adolescents.

Ces attitudes des communes, potentiellement très proches de celles attribuées aux *gated communities*, montrent que la dichotomie entre public et privé, avec laquelle l'usage des espaces collectifs est conceptualisée, est inappropriée. Elle obscurcit plus souvent les débats qu'elle ne les éclaire. En réalité, entre le public et le privé, il convient d'introduire au même niveau de généralité la catégorie de collectif. La question centrale est en effet celle de l'appropriation collective des espaces et des équipements locaux périurbains. Ces appropriations peuvent se concrétiser tout autant par le biais d'une copropriété (et donc d'instances privées) que par le biais d'une petite commune (et donc d'instances dites publiques).■

Des plots posés par des riverains pour bloquer la circulation et interdire le passage à une ligne de bus mise en place par la municipalité

8. Voir le dossier de la revue *Urbanisme*, « Villes privées », n° 312, mai-juin 2000. Voir aussi E. McKenzie, *Privatopia – Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*,

New Haven et Londres, Yale University Press, 1994.

9. Georg Glazze, Article cité, *Etudes foncières*, janvier-février 2003.