



**HAL**  
open science

## Communautés privées ou communes exclusives ?

Eric Charmes

► **To cite this version:**

Eric Charmes. Communautés privées ou communes exclusives ?. *Etudes foncières*, 2006, 124, pp.16-19.  
halshs-00132252v1

**HAL Id: halshs-00132252**

**<https://shs.hal.science/halshs-00132252v1>**

Submitted on 20 Feb 2007 (v1), last revised 30 Dec 2010 (v3)

**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.

# Communautés privées ou communes exclusives ?

Dans un précédent numéro d'*Etudes foncières*, un article de Max Falque s'appuyait sur l'exemple des Etats-Unis pour affirmer que la gestion privée, à l'échelle résidentielle, s'avère plus adaptée aux attentes des citoyens que la gestion publique. Faut-il donc s'attendre au développement en France de « communautés de voisinage privées »<sup>1</sup>, comme Outre Atlantique ? L'auteur propose ici une autre vision, du moins pour ce qui concerne les périphéries pavillonnaires<sup>2</sup>.



© CHARMES

Périphérie d'Orlando, Floride

**L'auteur :**  
**Eric Charmes,**  
Institut français d'urbanisme

Pour beaucoup d'observateurs, la situation des Etats-Unis annonce la prolifération des communautés résidentielles privées. Pourtant, à y regarder de plus près, ce pays annonce plutôt la transformation des petites communes périurbaines françaises en « clubs » résidentiels<sup>3</sup>. En effet, il est fort probable qu'en France, les péri-

urbains continueront à préférer la commune à la copropriété pour gérer l'environnement de leur logement.

Dans l'article paru sur le sujet dans le dernier numéro de *Etudes foncières*, l'auteur compare des entités qui ne sont pas tout à fait comparables : à savoir un gouvernement métropolitain assuré par les pouvoirs publics et un gouvernement local (concernant quelques centaines ou quelques milliers de personnes) assuré par une structure privée (association syndicale de propriétaires, copropriété, etc...). Or, si on compare une structure privée et une municipalité ayant des populations équivalentes, plusieurs des arguments avancés par Max Falque perdent de leur poids. Le cas des Etats-Unis permet justement une telle comparaison puisque, jusque dans les années 1960, il fut possible

d'y créer des municipalités de très petite taille, avec parfois seulement quelques dizaines d'habitants (et plus souvent quelques milliers). Ces créations, appelées *incorporation*, ont été nombreuses dans les périphéries pavillonnaires. Par ailleurs, les copropriétés pavillonnaires de grande taille ont proliféré dans ces mêmes périphéries à partir de la fin des années 1960.

## La municipalité plutôt que la copropriété

Si on adopte le point de vue des habitants des *suburbs*<sup>4</sup> désireux de prendre en main le destin de leur lieu de résidence, la gestion publique offre de nombreux avantages et peu d'inconvénients, contrairement à ce qu'affirment les défenseurs des « communautés privées ». Le premier avantage concerne le contrôle de l'usage des sols. Le statut de municipalité confère dans ce domaine différents pouvoirs qui échappent aux ensembles résidentiels privés. En effet, une municipalité peut, par simple décision réglementaire, empêcher l'urbanisation d'un terrain et le laisser dans son état naturel ou agricole. Elle peut ainsi assurer à ses habitants un environnement verdoyant. Elle peut aussi contrôler le type d'urbanisation et s'assurer un peuplement socialement valorisant. Une copropriété<sup>5</sup> qui veut obtenir le même résultat n'a qu'une possibilité : acquérir les terrains qui l'entourent, ce qui peut être coûteux, voire impossible, si leur propriétaire n'est pas vendeur.

Un autre avantage important concerne les taxes locales. Une personne qui emménage dans une copropriété à l'intérieur d'une municipalité tend à devoir payer plus de charges pour la gestion de son envi-

1. « Les communautés privées de voisinage. Une nouvelle dimension de l'urbanisme américain », *Etudes foncières*, n° 123, septembre-octobre 2006, p. 27-31.

2. Cet article reprend des éléments d'une recherche financée par le PUCA (ministère de l'Équipement), voir : E. Charmes, *Les petites communes périurbaines face aux nouvelles formes de l'entre-soi*, PUCA, Institut français d'urbanisme, Université Paris 8, 2006.

3. Un précédent article a montré que la dichotomie entre le public et le privé est inappropriée pour formuler les problèmes soulevés par la gouvernance locale. Les concepts de collectif, club et communauté sont beaucoup plus pertinents que

ceux de privé et de public. Voir « Le développement des lotissements clos », *Etudes foncières*, n° 109, mai-juin 2004, p. 16-19. Voir aussi E. Charmes, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 2005, chapitre V.

4. Aux Etats-Unis, le terme *suburb* désigne des espaces équivalents à la fois aux banlieues pavillonnaires et aux zones périurbaines françaises. Pour éviter toute confusion, il n'est pas traduit.

5. Le terme *copropriété* est ici employé dans son sens le plus large de propriété collective et ne renvoie pas à un statut juridique particulier. Il inclut par exemple ici les associations syndicales.

ronnement : elle paye en effet des impôts locaux pour financer des services municipaux dont certains sont similaires à ceux pour lesquels elle paye déjà des charges de copropriété. Si cette personne appartient à un groupe minoritaire dans la municipalité, elle risque même de se voir imposer des taxes supplémentaires pour des services dont elle ne veut pas ou qu'elle finance déjà à titre privé. Ce risque n'existe pas si cette personne vit dans une municipalité autonome qui a le même périmètre que son ensemble résidentiel.

Mais les choses vont plus loin : si des habitants souhaitent augmenter les moyens de leur municipalité, ils peuvent faire en sorte que des activités pourvoyeuses de ressources fiscales viennent s'implanter à proximité. Une municipalité peut donc réduire les impôts pour ses habitants tout en améliorant les équipements et les services collectifs locaux ! Une telle prouesse est difficile à accomplir pour une copropriété.

### Gestion publique ou privée, une question d'échelle

La collectivité locale publique est également plus adaptée à la gestion d'un espace résidentiel sur la longue durée, surtout lorsque sa taille devient conséquente. Renaud Le Goix l'a bien montré en étudiant Leisure World dans le comté d'Orange en Californie <sup>6</sup>. Ce groupement de *gated communities*, créé à partir du milieu des années 1960, en était venu dans les années 1990 à regrouper environ 18.000 personnes, avec un âge moyen très élevé, de l'ordre de 77 ans <sup>7</sup>. Un tel âge n'incitait pas à se projeter dans l'avenir et les propriétaires, même aisés, étaient peu enclins à voter des travaux importants. Pourtant, avec le temps, les bâtiments et les équipements s'étaient dégradés et d'importants investissements étaient nécessaires. Mais, tant que Leisure World était gérée sous le régime de la copropriété, le vote de ces investissements était très difficile à obtenir : il fallait obtenir l'assentiment d'une majorité de propriétaires pour chaque décision. C'est la raison pour laquelle une coalition s'est formée pour transformer le groupement de *gated communities* en municipalité en utilisant la procédure de l'*incorporation*.

Le cas de Leisure World met en valeur un autre atout des municipalités. En effet, ses habitants ont été

convaincus de voter en faveur de l'incorporation parce que cela leur donnait accès à des moyens d'expression politique dont la gestion privée les privait. Dans les années 1990, Leisure World a été menacée par un projet d'extension d'un aéroport. Ce projet était défendu par les municipalités voisines qui en escomptaient des retombées économiques positives, mais les habitants de Leisure World voyaient plutôt dans cet aéroport une menace pour leur tranquillité. Pour mieux défendre leurs intérêts, et notamment pour mieux se faire entendre du comté et de l'Etat de Californie, ils avaient tout intérêt à ce que Leisure World devienne une municipalité. C'est ainsi que l'ensemble de *gated communities* de Leisure World est devenu, en 1999, la ville de Laguna Woods (la similitude des initiales n'est évidemment pas fortuite). Ce n'est pas là le moindre des intérêts des municipalités : celles-ci disposent d'une reconnaissance politique par les pouvoirs publics dont les copropriétés ne disposent pas.

Mais c'est surtout avec l'école que la gestion publique apporte des avantages déterminants. Le système d'éducation public américain a certes une image désastreuse mais, dans les *suburbs* les plus chics, les enfants fréquentent massivement les établissements publics. En réalité, via le système des districts scolaires, les pouvoirs publics peuvent réserver l'accès des écoles et des collèges aux habitants d'un secteur déterminé. Emménager dans le bon quartier, et notamment dans la bonne commune suburbaine, permet d'accéder aux bons établissements. Par suite, comme l'écrit Gerald Frug, « les collèges [publics] des *suburbs* prospères ressemblent plus à des collèges privés qu'à des collèges de centre ville. Simplement, leur caractère exclusif est préservé à travers des règlements d'usage des sols plutôt qu'avec un bureau des admissions » <sup>8</sup>. Du point de vue des habitants des *suburbs*, cette situation est d'autant plus avantageuse que les établissements publics bénéficient de subsides divers. Y envoyer ses enfants est beaucoup moins coûteux que de recourir au privé, puisqu'il faut payer les mêmes impôts, que les enfants soient scolarisés dans le public ou qu'ils le soient dans le privé.

Du point de vue du contrôle de l'espace résidentiel, les principales limites des municipalités étasuniennes résident dans le caractère

relativement grossier des règlements d'urbanisme. Apparemment, une municipalité ne peut pas aller au-delà d'un *zoning* interdisant par exemple la construction de bâtiment industriel ou limitant l'urbanisation à de l'habitat pavillonnaire sur grande parcelle. Elle peut difficilement imposer des règles très précises en matière d'architecture et d'aménagement des rues. Seule une réglementation de copropriété le peut <sup>9</sup>. Au demeurant, il ne s'agit pas d'un avantage décisif et beaucoup d'États-Uniens considèrent que des prescriptions trop précises enfreignent le droit à la propriété privée. Ils considèrent en outre, non sans raison, qu'elles sont des nids à contentieux et à conflits de voisinage <sup>10</sup>.

Aux yeux des habitants des *suburbs*, le principal « inconvénient » des municipalités, est que le contrôle social qu'elles peuvent imposer aux candidats à l'emménagement est limité au filtre du marché immobilier. A la différence des « communautés privées », les municipalités ne peuvent pas édicter de décret interdisant la résidence sur leur territoire aux ménages avec enfants ou à ceux qui ont des chiens et des chats. Au demeurant, comme on l'a vu plus haut, les municipalités possèdent plusieurs leviers réglementaires leur permettant d'agir sur les valeurs immobilières et donc de faire de la sélection sociale selon le revenu, ce qui suffit à satisfaire les désirs d'entre-soi de la plupart des habitants des périphéries.

### Municipalités autonomes et sécession urbaine

Aujourd'hui toutefois, il est devenu très difficile (voire impossible dans certains Etats) de créer de très petites municipalités suburbaines aux États-Unis. La raison en est qu'elles étaient fiscalement trop avantageuses pour leurs habitants. En effet, la redistribution envers les plus démunis était largement assurée à l'échelle locale, via les taxes et les impôts ponctionnés par les municipalités. Par conséquent, en se regroupant dans des municipali-

**Emménager dans le bon quartier permet d'accéder aux bons établissements scolaires**

6. Les « *gated communities* » aux États-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de doctorat, Université Paris 1, 2003.

7. <http://www.lwlagunawoods.com/article.cfm?id=150>

8. *City Making. Building Communities without Building Walls*, Princeton and Oxford, Princeton University Press, 1999, p. 169.

9. Voir sur ce point : E. Ben-Joseph, « Double Standards Single Goal: Private Communities and Design Innovation », *Journal of Urban Design*, Vol. 9, n° 2, 131-151, June 2004

10. Voir E. McKenzie, 1994, *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven et Londres, Yale University Press

## Une logique de ségrégation aux effets dévastateurs

tés socialement homogènes, réservées aux couches moyennes et aisées, les habitants des *suburbs* ont peu réduit la pression fiscale à laquelle ils étaient soumis. Comme l'a écrit Gary Miller, en s'installant dans la périphérie de Los Angeles dans des petites municipalités nouvellement créées, les gens « ont voté avec leurs pieds pour des taxes faibles, une bureaucratie minimale, des niveaux de dépenses publiques pour l'aide sociale réduits au minimum ; ils l'ont fait en choisissant d'emménager dans les municipalités qui mettaient en oeuvre ce type de politique »<sup>11</sup>.

Cette logique a eu des effets d'autant plus dévastateurs qu'elle s'est accompagnée de la mise en place de véritables politiques de ségrégation sociale et de mise à l'écart des plus démunis. En effet, du point de vue des habitants des périphéries, la présence de ménages pauvres ne posait pas seulement des problèmes de voisinage ou de fréquentation scolaire : cela constituait également une charge fiscale, charge que ceux-là cherchaient évidemment à limiter par des règlements d'urbanisme interdisant l'accès à la commune aux ménages à faibles ressources.

Ce faisant, les habitants des *suburbs* se sont soustraits à la solidarité fiscale. Alors que, dans les villes centres, on construisait des bibliothèques où ceux qui avaient des moyens réduits pouvaient emprunter des livres, dans les *suburbs*, on laissait à chacun le soin d'acheter ses livres. Certains ont alors parlé de sécession. Comme l'a écrit Gary Miller, en reprenant la célèbre opposition d'Albert Hirschman entre les attitudes de prise de parole et de défection, le choix de la municipalité suburbaine correspondait à une attitude de rejet vis-à-vis des politiques de redistribution en faveur des plus démunis...

Dans les décennies qui ont suivi la seconde guerre mondiale, cela a provoqué une situation très difficile pour les municipalités des centres des grandes villes américaines. Ainsi, au fur et à mesure que les couches moyennes les quittaient et créaient par incorporation des municipalités autonomes, les

centres voyaient leurs ressources fiscales s'évanouir tout en ayant une plus grande proportion de populations pauvres à leur charge.

### Des communautés privées... par défaut

Face à ces difficultés, les lois encadrant l'incorporation sont devenues plus strictes à partir des années 1960. Les restrictions ont été telles que peu de municipalités nouvelles sont apparues depuis lors<sup>12</sup>. La Californie a par exemple mis en place en 1963 les LAFCO (*local agency formation commissions*) avec pour objectif de freiner les incorporations. La manœuvre a été couronnée de succès puisque les créations de municipalité ont été beaucoup moins fréquentes. Sur-tout, ce sont des municipalités plus peuplées qui ont été créées. Ainsi, les deux municipalités créées dans le comté d'Orange (au sud de Los Angeles) entre 1964 et 1970 comptent aujourd'hui 16.000 et 12.000 habitants ; les quelques municipalités créées dans les années 1980 comptent quant à elles aujourd'hui au moins 30.000 habitants. Bref, à partir des années 1960, les incorporations ont conduit à la création de municipalités dont la taille était très éloignée de celles des clubs résidentiels qui faisaient le bonheur des habitants des *suburbs*.

Point important, c'est précisément de cette époque que date l'essor aux Etats-Unis des copropriétés résidentielles : alors que l'on comptait seulement environ 500 copropriétés sur l'ensemble du territoire étasunien en 1964, on en comptait 10.000 en 1970 (soit une multiplication par 20 en 6 ans)<sup>13</sup>. Il est difficile d'établir un lien de causalité entre le reflux des incorporations et le développement des ensembles résidentiels privés mais, comme l'explique John Teaford, « les gouvernements privés miniatures ont rempli le rôle joué jusque là par les gouvernements publics »<sup>14</sup>.

### Le modèle de Radburn

Dès ses origines du reste, la gestion privée des ensembles pavillonnaires a été conçue comme une alternative au gouvernement municipal. Pour les historiens étasuniens, le modèle fondateur de la gestion locale privée moderne a été mis au point par Charles Stern Ascher, avec l'élaboration des règles de fonctionnement de l'association de propriétaires de Radburn (un ensemble

pavillonnaire conçu dans les années 1920 et implanté dans le New Jersey, en périphérie de New York<sup>15</sup>). Or, comme Charles Stern Ascher l'a écrit à l'époque, l'association de propriétaires de Radburn a été conçue sur le modèle de la municipalité : « à Radburn, une corporation a été constituée sous forme d'association sans but lucratif. Celle-ci est déjà en fonctionnement. Ses prérogatives incluent la délivrance de pratiquement tous les services municipaux dans les domaines de la santé, de la sécurité et de l'assistance [...] Etant donné ses similitudes fonctionnelles avec un gouvernement municipal, l'association de Radburn est organisée suivant le modèle municipal ; son administration est placée sous la responsabilité d'une personne choisie pour ses qualités de gestionnaire et dont la mission est de répondre aux exigences du conseil des propriétaires »<sup>16</sup>.

Ce projet pionnier n'a toutefois connu qu'un succès modéré au cours des années 1930 à 1950. Pendant cette période, très peu d'ensembles pavillonnaires ont été placés sous un régime de gouvernement privé et la gestion municipale semble avoir été privilégiée. C'est seulement dans les années 1960 que la balance s'est mise à pencher en défaveur de cette dernière, précisément quand il est devenu plus difficile aux habitants des *suburbs* américaines de créer des très petites municipalités. Bien sûr, d'autres raisons ont favorisé l'émergence des copropriétés (notamment l'emprise croissante de l'idéologie néo-libérale qui culminera avec l'élection de Ronald Reagan), au demeurant, cela montre que l'histoire du gouvernement local et de l'urbanisme dans les *suburbs* étasuniennes peut être racontée d'une autre manière que celle proposée par Max Falque. Cette autre manière d'écrire l'histoire rend beaucoup moins évidente l'idée qu'un gouvernement privé se serait imposé en raison des défaillances du gouvernement public et des règlements d'urbanisme. Cette scie libérale s'avère, dans le cas présent, dépourvue de tout fondement empirique. En réalité, les « communautés de voisinage privées » se sont plutôt imposées par défaut.

### Quels enseignements pour la France ?

Cette reformulation historiographique est particulièrement importante pour qui veut comparer la situation des Etats-Unis et la situa-

11. *Cities by Contract. The Politics of Municipal Incorporation*, Cambridge et Londres, Massachusetts Institute Press, 1981, p. 22.

12. J.C. Teaford, 1997, *PostSuburbia. Government and Politics in the Edge Cities*, The John Hopkins University Press, Baltimore & Londres

13. Ces chiffres proviennent de l'ouvrage de référence

d'E. McKenzie, *op. cit.*, 1994.

14. *Op. cit.*, 1997, p. 97-98.

15. Voir [www.radburn.org](http://www.radburn.org) pour le détail du fonctionnement de cette association de propriétaires.

16. Ascher, cité par McKenzie, *op. cit.*, 1994, p. 50

tion française. En effet, à lire ce qui précède, on s'aperçoit que la gestion locale privée a très peu de chances de se développer dans le périurbain français comme elle l'a fait dans les *suburbs* américaines (il faut rappeler qu'il est ici question des périphéries et non des centres). En France en effet, les périurbains n'ont guère à s'interroger sur les mérites comparés des municipalités et des ensembles résidentiels privés : les petites municipalités périphériques sont nombreuses et n'ont pas à être créées. De fait, au dernier recensement national de l'INSEE, en 1999, la population moyenne des communes définies comme « périurbaines » était inférieure à 900 habitants, soit une échelle congruente à l'échelle résidentielle.

Les municipalités françaises disposent, pour leur part, de tous les moyens de pratiquer ce que les Américains appellent l'*exclusionary zoning*. En France comme aux Etats-Unis, cet exclusivisme vise principalement à préserver les qualités résidentielles d'une commune et se concrétise via l'arrêt de l'urbanisation ou la mise en valeur des espaces naturels et agricoles. Même si c'est souvent de manière inavouée, des communes mettent également en œuvre des politiques d'exclusivisme social. Des pas sont accomplis dans cette direction avec les règlements d'urbanisme qui empêchent la construction de maisons sur petites parcelles, ou encore avec le refus du logement social.

Cet exclusivisme social est aussi apparent dans le rapport aux établissements scolaires. Sur ce plan, la carte scolaire est un outil central. Dans le périurbain, l'évitement des établissements mal réputés ne relève pas seulement des tactiques des parents. Cet évitement est aussi mis en œuvre par certains élus via les appariements que permet la sectorisation. Dans le périurbain en effet, la petite taille des communes en fait des maillons élémentaires des secteurs des collèges et des lycées, et certains maires (pas tous) s'efforcent d'obtenir un bon établissement pour leurs administrés. Le transfert total, avec les récentes lois de décentralisation, de la compétence de sectorisation des collèges aux conseils généraux a incontestablement renforcé ces pratiques et les a rapprochées de celles mises en cause plus haut dans le cas des Etats-Unis par Gérald Frug.

La comparaison avec les Etats-Unis peut donc être instructive pour

qui s'intéresse aux logiques résidentielles dans le périurbain, mais pas forcément pour les raisons auxquelles on peut s'attendre. Le plus étonnant est d'ailleurs que la comparaison entre les petites communes suburbaines étasuniennes et les petites communes périurbaines françaises n'ait jamais vraiment été faite<sup>17</sup>. Ainsi, alors que les formes et les pratiques des collectivités locales périphériques ont fait l'objet de multiples recherches et ont suscité de nombreux débats aux Etats-Unis, en France, ces questions restent très peu discutées, surtout en comparaison de l'abondante littérature suscitée par les « villes privées » et les *gated communities*. On peut certes noter le dossier consacré par la revue *Esprit* à la « Sécession urbaine » en 1999, avec notamment les articles de Jacques Donzelot et de Marie-Christine Jaillet. Quelques autres travaux pourraient être mentionnés, mais c'est peu de choses en comparaison de la littérature américaine sur l'*exclusionary zoning*<sup>18</sup>.

### Résistance des mécanismes de solidarité

On peut a priori apporter plusieurs explications à cette différence : des mécanismes de redistribution à l'échelle nationale beaucoup plus importants<sup>19</sup> ; une solidarité entre couches sociales plus solidement ancrée dans l'esprit national ; une plus faible mobilité résidentielle ; une périurbanisation moins massive et, surtout, politiquement peu visible dans un contexte où, à la différence des Etats-Unis, les couches aisées n'ont quitté les centres des grandes villes qu'en faible proportion, etc. Cependant, pour être étayées, toutes ces explications mériteraient un examen détaillé qui, semble-t-il, n'a jamais été réalisé.

Cet examen serait d'autant plus intéressant que, pour tous les points qui viennent d'être avancés pour expliquer la différence de situation entre la France et les Etats-Unis, il est possible de soutenir que les mœurs et les systèmes de régulation des deux pays tendent à se rapprocher. Ainsi, les périphéries pavillonnaires

des grandes villes françaises n'ont plus rien de marginal. Elles commentent, au contraire, à acquérir une certaine visibilité politique. Les lois de décentralisation du début des années 1980 ont également donné aux municipalités des prérogatives très proches de celles dont disposent les municipalités étasuniennes. Ce qu'il est convenu d'appeler « l'Acte II » de la décentralisation ne fait que renforcer ce rapprochement, notamment dans le domaine crucial de l'éducation. Certains projets politiques qui rencontrent un écho de plus en plus large pourraient également modifier les pratiques françaises de redistribution et de solidarité dans un sens qui les rapprocherait de celles en vigueur aux Etats-Unis.

Dans ce contexte, s'il convient de prendre connaissance plus en détail de la situation étasunienne et des débats qu'elle suscite, c'est moins pour s'inquiéter d'un éventuel développement des *gated communities* ou des ensembles résidentiels privés que pour se préoccuper du fonctionnement des petites communes périurbaines. Ce qui doit retenir l'attention des observateurs des périphéries des villes françaises est moins l'éventuelle prolifération de « communautés résidentielles privées » que le développement des exclusivismes communaux.

Certes, il est fort probable que les portails et les barrières se multiplieront à l'entrée des rues pavillonnaires périurbaines. Simplement, c'est à l'échelle des communes que se poseront les questions les plus importantes. Fermées ou non, les copropriétés pavillonnaires devraient rester limitées à quelques dizaines de maisons desservies par des voies sans issue et disposant d'un espace vert complété, pour les plus grandes, par un ou deux équipements sportifs (tels qu'un terrain de tennis et une petite piscine). Avec les communes périurbaines, on atteint une échelle plus significative, avec quelques centaines d'habitations et des équipements collectifs importants (à commencer par une école). A cette échelle, les enjeux politiques et sociaux de l'exclusivisme local méritent qu'on y prête attention. ■

17. Sauf peut-être chez les économistes instruits par les travaux de Charles Tiebout et de James Buchanan. Ils ont étudié la question du point de vue de l'économie publique locale.

18. En interrogeant le moteur de recherche Google, on trouve 55.900 réponses à l'interrogation « *exclusionary zoning* ». On ne trouve aucune réponse pertinente à l'interrogation « *urbanisme exclusif* » et 23 pour « *zonage exclusif* », réponses

qui sont pour la plupart non pertinentes ou qui renvoient à des sites canadiens (aucune réponse également pour « *zoning exclusif* »). Nota : recherche effectuée en octobre 2006.

19. Voir : P. Estèbe & M. Talandier, *La Carte politique, instrument de la solidarité urbaine ? L'intercommunalité à l'épreuve de la polarisation sociale de l'urbain*, ACADIE, Rapport pour le PUCA, 2005.

**En France,  
les couches  
sociales aisées  
n'ont pas quitté  
les centres-villes  
contrairement  
aux Etats-Unis**