



**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-00132252v3

**HAL Id: halshs-00132252**

**<https://shs.hal.science/halshs-00132252v3>**

Submitted on 30 Dec 2010

**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 ? Quels enseignements tirer des Etats-Unis ?**

Eric Charmes, maître de conférences, Institut français d'urbanisme (Université Paris 8)  
eric.charmes [at] univ-paris8.fr

**Version 3, révisée en 2010. La version 1 est celle publiée dans *Etudes foncières*. Une version nettement étendue est à paraître dans les Cahiers de géographie du Québec.**

Dans un article paru dans le précédent numéro d'*Etudes foncières*, Max Falque affirme d'une part, exemple des Etats-Unis à l'appui, qu'à l'échelle résidentielle, la gestion privée peut s'avérer plus adaptée aux attentes des *suburbanites* que la gestion publique et d'autre part, que l'on peut s'attendre au développement en France des « communautés de voisinage privées »<sup>1</sup> (dont les fameuses *gated communities* forment un sous-ensemble). Ces deux idées sont mises en question dans cet article. L'objectif n'est pas tant d'entrer dans un débat pour ou contre la gestion locale privée<sup>2</sup> que de discuter l'interprétation que Max Falque donne des faits et des données empiriques qu'il rapporte.

(1) Tout d'abord, l'analyse historique du développement du gouvernement privé aux Etats-Unis indique que les *suburbanites* préfèrent gérer leur environnement résidentiel avec une municipalité, du moins à échelle équivalente. Tout à sa volonté de montrer les avantages de la gestion locale privée, Max Falque fonde son raisonnement sur la comparaison d'entités qui ne sont pas comparables, à savoir un gouvernement public couvrant un territoire métropolitain et un gouvernement local assuré par une structure privée, mais concernant seulement quelques centaines ou quelques milliers de personnes. Or, si on compare de manière pragmatique une copropriété et une municipalité ayant des populations équivalentes, plusieurs des arguments de 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

---

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

<sup>2</sup> J'ai indiqué dans un précédent article 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.

quelques milliers). Ces créations, appelées « *incorporation* », ont été nombreuses dans les périphéries pavillonnaires jusque dans les années 1960.

(2) Ensuite, si les Français doivent se préoccuper de ce qui se passe Outre Atlantique, c'est moins pour y voir l'annonce du développement de « communautés privées » que pour mieux comprendre les comportements des petites municipalités pavillonnaires et les problèmes qu'ils soulèvent pour la solidarité territoriale<sup>3</sup>. En effet, comme nous en avons déjà fait l'hypothèse dans cette revue<sup>4</sup>, si des clubs résidentiels doivent se constituer dans les périphéries des villes françaises, c'est moins à partir de copropriétés pavillonnaires qu'à partir des communes périurbaines (qui au recensement de 1999 étaient près de 15 000 et rassemblaient plus de 12 millions d'habitants)

### **La municipalité plutôt que la copropriété**

Si on adopte le point de vue des habitants des *suburbs*<sup>5</sup> étasuniennes désireux de prendre en main le destin de leur lieu de résidence, la gestion municipale 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>6</sup> qui veut obtenir le même résultat n'a qu'une possibilité : acquérir les terrains qui l'entourent, ce qui peut être coûteux, voire même 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 environnement : 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

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Voir : « Le développement des lotissements clos », art. cit.

<sup>5</sup> Aux États-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.

<sup>6</sup> 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.

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 ressources 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.

La collectivité locale publique peut également se révéler une structure plus souple pour la gestion d'un espace résidentiel. Renaud Le Goix l'a bien montré en étudiant Leisure World dans le comté d'Orange en Californie<sup>7</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>8</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. Cependant, tant que Leisure World était gérée sous le régime de la copropriété, le vote de ces investissements était très difficile à obtenir : il fallait l'assentiment d'une majorité de propriétaires pour chaque décision. C'est la raison pour laquelle une coalition s'est formée pour intégrer le groupement de *gated communities* dans une municipalité en utilisant la procédure d'incorporation. Une fois élu, un conseil municipal peut agir plus librement qu'un conseil syndical. L'incorporation a été d'autant mieux acceptée que les *gated communities* n'ont pas disparu (l'essentiel des espaces collectifs de la nouvelle municipalité sont restés privés et à accès restreint), et que les gouvernements privés ont seulement été articulés à un gouvernement public.

La coalition qui a abouti à l'incorporation doit son succès à un autre atout des municipalités. Les habitants de Leisure World 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 a été inclus, en 1999, dans 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*

---

<sup>7</sup> Les « *gated communities* » aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de doctorat, Université Paris 1, 2003.

<sup>8</sup> <http://www.lwlagunawoods.com/article.cfm?id=150>

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 Gérald 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>9</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.



*Quand les maisons sont noyées dans les arbres ou les avantages du minimum parcellaire (périphérie d'Orlando en Floride).*

Du point de vue du contrôle de l'espace résidentiel, une des limites des municipalités réside dans le fait qu'aux Etats-Unis, les règles encadrant la construction susceptibles d'être imposées par un règlement d'urbanisme sont généralement grossières. Les situations varient selon les Etats, mais une municipalité peut rarement 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

---

<sup>9</sup> *City Making. Building Communities without Building Walls*, Princeton and Oxford, Princeton University Press, 1999, p. 169.

matière d'architecture et d'aménagement des rues. Seule une copropriété le peut<sup>10</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>11</sup>.

Aux yeux des habitants des *suburbs*, un autre « 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**

Quoi qu'il en soit, si aujourd'hui il est devenu très difficile (voire impossible dans certains États) de créer de petites municipalités suburbaines aux États-Unis, c'est parce qu'elles étaient fiscalement trop avantageuses pour leurs habitants (outre le fait que la fragmentation des gouvernements métropolitains soulevaient d'importants problèmes pour la planification). 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 municipalités 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>12</sup>.

Ce « vote avec les pieds » s'est accompagné 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 nouvelles municipalités suburbaines, la présence de ménages pauvres ne posait pas seulement des problèmes de voisinage ou de fréquentation scolaire : cela constituait

---

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> Voir E. McKenzie, 1994, *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven et Londres, Yale University Press

<sup>12</sup> *Cities by Contract. The Politics of Municipal Incorporation*, Cambridge et Londres, Massachusetts Institute Press, 1981, p. 22.

également une charge fiscale, charge que les premiers cherchaient évidemment à limiter par des règlements d'urbanisme interdisant l'accès à leur commune aux seconds.

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. De même, les écoles publiques bénéficiaient de ressources beaucoup plus importantes dans les municipalités suburbaines que dans les centres où les pauvres étaient nombreux.

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 « exit » 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, et comme on l'a dit en raison des obstacles dressés devant la planification et l'aménagement par la fragmentation des municipalités, les dispositifs encadrant l'incorporation sont devenus plus stricts à partir des années 1960 (Teaford, 1997). Dans le comté de Saint-Louis dans le Missouri, la jurisprudence est devenue de plus en plus défavorable aux créations de municipalités, ainsi qu'aux annexions de territoires par des municipalités suburbaines. La Californie a quant à elle 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 le rythme des créations de municipalités s'est fortement amoindri dans les années 1970. Surtout, lorsque le mouvement d'incorporation a repris, dans les années 1980 (Teaford, 2008), les nouvelles municipalités furent beaucoup plus peuplées. Autrement dit, les incorporations ont concerné des 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

---

<sup>13</sup> Ces chiffres proviennent de l'ouvrage de référence d'E. McKenzie, *op. cit.*, 1994.

là par les gouvernements publics »<sup>14</sup>. Le processus de substitution semble clair à l'échelle résidentielle (il l'est moins à une échelle plus large dans la mesure où des grandes municipalités ont continué à être créées, souvent en articulation avec des groupes de copropriétés).

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. Au cours de 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 que le 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, celles que Max Falque appelle les « communautés de voisinage privées » se sont imposées par défaut.

---

<sup>14</sup> *Op. cit.*, 1997, p. 97-98.

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

<sup>16</sup> Ascher, cité par McKenzie, *op. cit.*, 1994, p. 50



## Quels enseignements pour la France ?

Cette reformulation historiographique est particulièrement importante pour qui veut comparer la situation des Etats-Unis et la situation 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 pavillonnaires 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. Comme indiqué plus haut, on en comptait près de 15 000 en 1999. Par ailleurs, ces communes sont faiblement peuplées : toujours selon les chiffres du recensement de 1999, leur population moyenne était de l'ordre de 820 habitants, soit une échelle congruente à l'échelle résidentielle.



*Un « village » périurbain de 1200 habitants en Seine-et-Marne, près de l'aéroport Charles de Gaulle (77)*

Les municipalités françaises ont en outre tous les moyens administratifs et politiques de pratiquer ce que les Américains appellent *l'exclusionary zoning*. En France comme aux Etats-Unis, cet exclusivisme est le plus souvent justifié par la volonté de préserver les qualités résidentielles de la commune et se concrétise via l'arrêt de l'urbanisation ou la mise en valeur des espaces naturels et agricoles (transformés en « espaces sensibles »). Mais les politiques qui s'affichent comme des politiques paysagères sont aussi motivées par d'autres objectifs : derrière la critique paysagère des « immeubles », il y a souvent l'expression d'un rejet des populations qui les occupent. C'est qu'il est plus facile de critiquer les tours et les barres des grands ensembles que de dire son refus de voisiner avec leurs habitants.

Ainsi, même si c'est souvent de manière détournée et contournée, de nombreuses communes mettent en œuvre des politiques d'exclusivisme social. Ces intentions politiques sont

manifestes dans les règlements d'urbanisme qui empêchent la construction de maisons sur petites parcelles, ou encore dans 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<sup>17</sup>. La petite taille des communes périurbaines en faisant des maillons élémentaires des secteurs des collèges et des lycées, certains maires (pas tous) s'efforcent d'obtenir un bon établissement pour leurs administrés. Pour ces maires, la carte scolaire n'est pas un outil permettant la mixité, c'est au contraire un outil permettant d'éviter aux enfants de leurs administrés la fréquentation des établissements les moins cotés. Jusqu'alors, les rectorats résistaient tant bien que mal aux pressions, mais le transfert, avec les lois de décentralisation de 2004, de la compétence de sectorisation des collèges aux conseils généraux a incontestablement renforcé ces pratiques et a rapproché la situation de celle décrite par Gérald Frug.

La comparaison avec les Etats-Unis peut donc être instructive pour qui s'intéresse aux logiques résidentielles dans le périurbain, mais par 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>18</sup>. Ainsi, les nombreux travaux étasuniens sur les politiques des collectivités locales suburbaines restent très peu connus en France, surtout en comparaison des travaux sur les « villes privées » et les *gated communities*, beaucoup mieux diffusés et plus souvent discutés.

La littérature française sur l'exclusivisme périurbain est elle-même très réduite par rapport à la littérature américaine sur l'*exclusionary zoning*<sup>19</sup>. Les débats français sont centrés sur le logement social et la ségrégation socio-spatiale, et le périurbain est largement absent des discussions<sup>20</sup>. On peut apporter plusieurs explications<sup>20</sup> à cette différence entre la France et les Etats-Unis : des mécanismes de redistribution à l'échelle nationale beaucoup plus importants,

---

<sup>17</sup> Voir E. Charmes, 2007, « Carte scolaire et clubbisation des petites communes périurbaines », *Sociétés contemporaines*, n°67, p. 67-94

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Il y a bien sûr quelques exceptions dont le dossier sur « La villes à trois vitesses » publié dans *Esprit* en 2004 sous la direction de Jacques Donzelot. Jacques Lévy s'efforce également d'attirer l'attention sur le périurbain.

qui réduisent l'impact fiscal du « vote avec les pieds » des périurbains<sup>21</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... Pour être validées cependant, ces différentes explications mériteraient un examen détaillé qui, à ma connaissance, n'a pas été réalisé.

Cet examen serait d'autant plus intéressant que, pour plusieurs des éléments 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 et commencent 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. Les dernières lois de 2004 n'ont fait que renforcer ce rapprochement, notamment, comme on l'a vu, dans le domaine crucial de l'éducation.

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. Certes, il est fort probable que les portails et les barrières se multiplieront à l'entrée des rues pavillonnaires périurbaines<sup>22</sup>. Simplement, c'est à l'échelle des communes que se poseront les questions les plus importantes. Fermées ou non, les copropriétés pavillonnaires devraient, dans leur immense majorité, 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)<sup>23</sup>. 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 mériteraient qu'on y prête plus attention.

---

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Voir Eric Charmes, *La vie périurbaine*, *op. cit.* chapitre III.

<sup>23</sup> Voir sur ce point les travaux de François Madoré.