



HAL
open science

Les lotissements fermés : effets de contexte

Renaud Le Goix

► **To cite this version:**

Renaud Le Goix. Les lotissements fermés : effets de contexte. Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, 2010, 155, "Les villes face à l'insécurité", pp.73-76. halshs-00525346v2

HAL Id: halshs-00525346

<https://shs.hal.science/halshs-00525346v2>

Submitted on 15 May 2011

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.

Les lotissements fermés : effets de contexte

Renaud Le Goix⁽¹⁾
Université Paris 1
Panthéon-Sorbonne



Ensemble individuel fermé neuf
à Corneilles-en-Parisis,
Val d'Oise.

Les ensembles résidentiels fermés, privés ou enclavés ont acquis une certaine importance, peut-être plus dans le débat public et scientifique que dans les faits. En première analyse, l'enquête menée par l'IAU îdF conjointement aux travaux du programme financé par l'Agence nationale de la recherche (« Interactions public-privé dans la production du périurbain »), montre en Île-de-France le petit nombre d'ensembles résidentiels fermés [LOUDIER-MALGOUYRES, 2010]. On note, d'une part, la petite taille de ces ensembles, et d'autre part, leur surreprésentation dans les communes de petite couronne, dans le cadre d'un renouvellement ou d'une densification du tissu urbain. Cette situation est pourtant à lire au regard des évolutions observées dans d'autres contextes : en Californie du Sud, qui fait figure de laboratoire de la gouvernance urbaine privée résidentielle depuis les années 1960 avec de nombreux et grands lotissements privés, mais aussi au Royaume-Uni, où ces formes - plus modestes de par leur taille - se sont développées récemment. Ces différences d'évolution s'expliquent en partie par des effets de contextes attachés aux législations et aux politiques de développement urbain de chaque pays.

La fermeture résidentielle et la gouvernance urbaine privée

Deux dimensions coexistent pour définir les ensembles résidentiels fermés [LE GOIX, WEBSTER, 2008].

Sur le plan juridique, les *gated communities* et

Les *gated communities* constituent un phénomène présent dans les différents pays du monde. Cependant, les réalités de la fermeture résidentielle, s'articulant sur la gouvernance urbaine privée, dépendent des contextes comme des dynamiques locales. France, États-Unis, Royaume-Uni sont ici présentés pour montrer les contrastes, mais aussi certaines logiques communes.

les lotissements privés sont intégrés dans la catégorie des ensembles résidentiels en copropriété. Ils sont régis sur la base de droits de propriété collectifs et d'arrangements contractuels portant sur l'usage et la gestion des parties communes (routes d'accès, équipements collectifs et de loisirs, aménités), ainsi que sur des restrictions imposées aux non-résidents (« Rue privée, défense d'entrer »). Bien que les détails varient selon les contextes (*Common Interest Developments* aux États-Unis, *Community Land Trust and Commonhold Associations* au Royaume-Uni, copropriété ou association syndicale libre en France), la définition de la privatisation de l'espace résidentiel repose sur la gestion de l'espace ainsi construit sur une base contractuelle entre résidents. Ce faisant, la gestion des espaces collectifs de l'ensemble résidentiel relève d'un triptyque « droit de propriété – gouvernance contractuelle – gestion privée », loin des principes de gestion publique des espaces communs.

Sur le plan morphologique, on considère souvent que c'est l'existence de portails, barrières, systèmes de sécurisation de l'accès, qui importe. Le débat se déplace alors des modes de gouvernance privée vers l'impact de la fermeture. Celle-ci peut être perçue comme la manifestation d'une stratégie d'évitement de la délinquance et de l'insécurité (perçue ou

(1) Maître de conférences à l'UMR Géographie-cités 8504 CNRS, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Université Paris 7 Diderot. Courriel : rlegoix@univ-paris1.fr.

réelle) et révéler le souci d'un entre-soi visant à protéger les valeurs immobilières au risque d'une ségrégation. Il est évident que les deux dimensions sont intrinsèquement liées : la fermeture résidentielle détermine l'appartenance du lotissement aux catégories de la gouvernance urbaine privée et, ce faisant, détermine – contractuellement – les modalités d'organisation sociale au sein de l'ensemble résidentiel, ainsi que la manière dont celui-ci s'inscrit dans l'espace local et interagit avec son environnement proche.

Si l'on voit bien dans quelle mesure la fermeture et la mise en place de dispositifs de sécurité peuvent répondre à une demande sociale de protection de l'espace résidentiel, un autre volet mérite d'être développé, qui associe les différents aspects de la sécurité de l'habitat dans un outil de gestion collective.

Fermeture, gestion contractuelle et intérêt financier

Du point de vue de l'habitant, la désirabilité d'un achat dans une enclave résidentielle est suspendue à l'équilibre entre les coûts supplémentaires que devra consentir l'acquéreur (gestion privée et entretien des réseaux viaires par exemple, en lieu et place d'une rétrocession au domaine public ; financement des services de sécurité), et l'intérêt potentiel qu'il espère en retirer. En toute hypothèse, cet intérêt relatif se traduira en termes de valorisation du patrimoine immobilier. Deux lectures complémentaires du phénomène viennent soutenir cette hypothèse.

Les ensembles résidentiels fermés relèvent d'un arrangement social destiné à réguler une « économie de club ». La mise en place d'une régulation du droit d'accès est une manière de réguler la rareté des ressources collectives ; cela se fait couramment pour les infrastructures de loisirs publiques (réservées selon les horaires à des clubs de sport, ou soumises à des droits d'accès payants). En théorie, ces espaces résidentiels régis par des droits de propriété fonctionnent comme des « clubs », fournisseurs de services collectifs et d'espaces communs (parcs, golfs, rues) à ses membres. Ces clubs territoriaux ne sont ni totalement privés, puisque partagés, ni totalement publics. Quand il s'agit d'un lotissement, à l'instar du domaine du Golf de Saint-Germain-lès-Corbeil (où le golf municipal est enclavé dans un lotissement privé et sécurisé de plus de 400 résidents), ces morceaux de ville agissent comme une manière efficace d'allouer et de réguler les ressources rares de l'espace public. Ils garantissent à la fois la non-congestion de l'espace collectif, tout en préservant les riverains des effets indésirables liés aux allées-et-venues des non-résidents qui

seraient amenés à utiliser les rues pour garer leur véhicule. D'ailleurs, la gestion du parking et de la régulation du trafic est souvent un argument cité par les résidents pour justifier de la fermeture de leur rue, afin d'éviter les passagers clandestins⁽²⁾. Ce mode de gestion de l'espace collectif s'inscrit dans une rationalité économique individualiste : le mécanisme exclusif de membre du club s'appuie sur une relation directe entre le paiement des frais (de copropriété et de jouissance des aménités de loisirs) et les bénéfices induits, et ce, de manière plus directe que dans le cadre des relations entre contribuable local et bénéfices indirects de l'action publique dans les espaces résidentiels. Il y a bien là une substitution de fait à la puissance publique locale dans la gestion des espaces résidentiels, qui s'allie assez bien avec les logiques économiques de la rente de site : la privatisation des rues, la régulation des phénomènes de « passagers clandestins », permettent de capitaliser dans la rente foncière les investissements réalisés par la copropriété. Non seulement les résidents de ces enclaves ont une incitation à investir dans leur environnement local, mais cette incitation peut se traduire par une garantie sur la valorisation de leur patrimoine immobilier.

Le rôle des contextes nationaux dans la diffusion des ensembles fermés

Le contexte, tant entrepreneurial qu'institutionnel, est déterminant dans la diffusion de ces formes d'enclavement sécuritaire. Aux États-Unis par exemple, les autorités publiques ont favorisé, par leur action conjointe, l'émergence des *gated communities*.

À l'échelle nationale, le contexte est celui d'un marché qui a bien accepté ce type de biens en utilisant (abusivement peut-être) les dérivés des théories d'Oscar Newman et des pratiques de l'espace défendable – promues d'ailleurs au niveau fédéral par des recommandations du ministère du Logement (*Federal Housing Authority*) dans les années 1990.

À l'échelle locale, le développement des *gated communities* est, d'une part, une forme d'urbanisation soutenue par les collectivités locales, destinée à faire porter le coût de l'étalement urbain sur le secteur privé (promoteurs, et *in fine*, acquéreurs du logement), et d'autre part, un moyen efficace de protéger à long terme l'investissement immobilier. Les lotissements fermés, espaces enclavés et privés, conduisent à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assu-



Entrée automatique
d'une *gated community*
près de Phoenix, Arizona.

(2) Il s'agit par exemple de personnes de passage utilisant les places de parking dans la rue privée, ou les aménités (parc, plage) dont les résidents revendiquent un usage privatif.

rant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicules. Dans les *gated communities*, l'essentiel des charges est transféré au privé, en échange de la jouissance exclusive du lieu. La clôture garantit aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier la valeur ajoutée de la rente de site, comme par exemple une plage, un golf, un parc, un paysage. Ainsi interprété, le développement de ces ensembles devient un élément actif du système de la croissance métropolitaine, où des collectivités publiques morcelées, contestées et appauvries, transfèrent le développement urbain au secteur privé. Dans des villes en forte croissance, les lotissements privés sont devenus une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Dans le droit, l'association de propriétaires – organe de régulation privée contractuelle – se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les intérêts particuliers des propriétaires. En conséquence, le développement des lotissements privés est largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante qu'ils génèrent, alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents. De tels processus ont été identifiés dans des métropoles affectées par de fortes dynamiques de croissance (Las Vegas, Los Angeles) [MC KENZIE, 2006; LE GOIX, 2006]. Selon les régions urbaines, entre 11 % et 30 % des biens neufs se situent dans des lotissements fermés, et 50 % de la promotion résidentielle s'opèrent dans des lotissements privés (régime de copropriété), sous l'impulsion majeure de la législation, qui a créé les cadres juridiques permettant à la fois d'encadrer et de promouvoir ce type de développement (*The Davis-Stirling Common Interest Development Act*, 1985, État de Californie).

La mise en place d'une législation permettant la copropriété horizontale est un facteur fondamental de la diffusion des lotissements privés et/ou fermés. Le cas du Royaume-Uni en est un bon révélateur. Ce n'est qu'en 2002 qu'y fut adoptée une forme comparable de copropriété (*Commonhold*), permettant d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société, la *Commonhold Association*, qui est propriétaire des autres parties de l'immeuble et qui en assure l'entretien. Même s'il est trop tôt pour tirer un bilan des formes résidentielles ainsi produites, cette loi,

destinée à réformer le traditionnel *leasehold*⁽³⁾ britannique, entrée en vigueur en 2004, permettra le développement de lotissements privés et fermés. Cette adoption tardive explique en partie la faible diffusion des *gated communities* au Royaume-Uni. Une étude publiée en 2004 [ATKINSON *et al.*, 2004] a dénombré un millier de *gated communities*, essentiellement dans le Sud-Est du pays et autour de Londres; mais la dynamique est récente et se renforce puisque 38 % des collectivités locales enquêtées rapportent la présence d'un lotissement ou d'un ensemble résidentiel fermé, dont 62 % ont été construits depuis 1995.

Une diffusion limitée du phénomène en France et en Île-de-France

Dans le contexte français, l'adoption du régime juridique *ad hoc* est ancienne (1804 pour la copropriété), et la diffusion des enclaves résidentielles fermées s'est opérée sous la forme désormais patrimonialisée des villas parisiennes dès la seconde moitié du XIX^e siècle (Parc de Montretout à Saint-Cloud, Villa Montmorency ou Villa Boileau dans le XVI^e arrondissement pour les plus remarquables). Les petites rues privées en impasse en banlieue parisienne constituent une autre forme fréquente, souvent des lotissements mis en place avant la loi de 1924 destinée à réguler les lotissements défectueux (les « mal-lotis »). Dans les faits, la diffusion des lotissements privés (mais rarement fermés) est donc ancienne et importante [CALLEN, LE GOIX, 2007]. Les formes contemporaines sont néanmoins limitées à des formes spectaculaires, mais peu significatives. Les résidences pour retraités, du type Sénioriales⁽⁴⁾, s'apparentent aux résidences états-uniennes par leur référence à l'entre-soi, mais à une tout autre échelle (plusieurs dizaines de milliers de résidents dans les Sun City ou Leisure World à Phoenix et Los Angeles, contre quelques dizaines de lots dans les exemples français). La diffusion des immeubles destinés au marché locatif (régimes défiscalisés Besson, Robien, Scellier) d'une part, aux résidences secondaires, d'autre part, a été l'apanage des quelques promoteurs qui ont mis ces produits sur le marché avec un grand succès, notamment dans des villes comme Toulouse, Dijon, Nantes, Marseille [BILLARD et MADORÉ, 2009; BILLARD *et al.*, 2009]. Situés essentiellement dans le quart Sud-Est, ils sont conçus sur la base de la résidence fermée sécurisée

(3) *Leasehold* : bail à très long terme, d'une durée supérieure à 21 ans. Dans les faits, la durée du *leasehold* est en général d'une centaine d'années.

(4) Résidences intégrées sécurisées pour retraités, fournissant à la fois un habitat résidentiel pavillonnaire ou en petit collectif, ainsi que des services de loisirs associés : country club, piscine, animation, transports. On pourra se référer au site : <http://www.senioriales.com/>.

Références bibliographiques

- ATKINSON R., BLANDY S., FLINT J., LISTER D., « Gated cities of today? BARRICADED residential development in England », *Town Planning Review*, vol. 76, n° 4, p. 417-437, 2005.
- BILLARD GÉRALD, CHEVALIER JACQUES, MADORÉ FRANÇOIS, TABURET A., VUAILLAT FANNY, RAULIN FRANÇOIS, « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France », *Cahiers de la sécurité*, n° 8, p. 63-73, avril-juin 2009.
- CALLEN DELPHINE, LE GOIX RENAUD, « Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles », dans SAINT-JULIEN THÉRÈSE, LE GOIX RENAUD, *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, p. 209-232, 2007.
- CHARMES ÉRIC, « On the Residential « Clubbisation » of French Periurban Municipalities », *Urban Studies*, vol. 46, n° 1, p. 189-212, 2009.
- LE GOIX RENAUD, « Gated Communities as Predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California », dans *Private Cities: Global and local perspectives*, GLASZE GEORG, WEBSTER CHRIS et FRANTZ KLAUS, London, Routledge, p. 76-91, 2006.
- LOUDIER-MALGOUYRES CÉLINE, *Les ensembles d'habitat individuel fermés et enclavés : étude des aspects morphologiques en Île-de-France*, IAU Île-de-France, à publier, 2010.

avec services intégrés (piscine, tennis). Le discours sur la fermeture de ces produits est alors surtout destiné à l'acquéreur – résident souvent dans une autre ville – qui y voit une garantie de pérennité de son investissement immobilier.

C'est, au final, la diffusion relativement faible – toute chose égale par ailleurs quant à la taille de la région métropolitaine – des enclaves résidentielles fermées en Île-de-France qui retient l'attention. Seulement 64 ensembles individuels fermés ont été recensés dans la vente immobilière entre 1992 et 2006 par l'enquête de l'IAU îdF. Cela montre bien le caractère d'exception de ces formes qui, soit s'adressent à des niches de clientèle, soit correspondent à des logiques de renouvellement urbain, par la densification des espaces vacants ou sous-occupés du tissu existant.

La carte illustre la diversité des contextes socio-économiques d'implantation des ensembles fermés : au regard d'une typologie des communes en fonction des revenus des ménages, on observe que les résidences fermées se situent tout aussi bien dans les communes les plus aisées que dans les communes les plus pauvres, avec une forte représentation dans les communes de la classe moyenne, dans ses diverses composantes.

Finalement, ces ensembles résidentiels sont plutôt sous-représentés dans le périurbain, résultat contre-intuitif si l'on s'en tient aux discours classiques sur l'adoption des modalités de

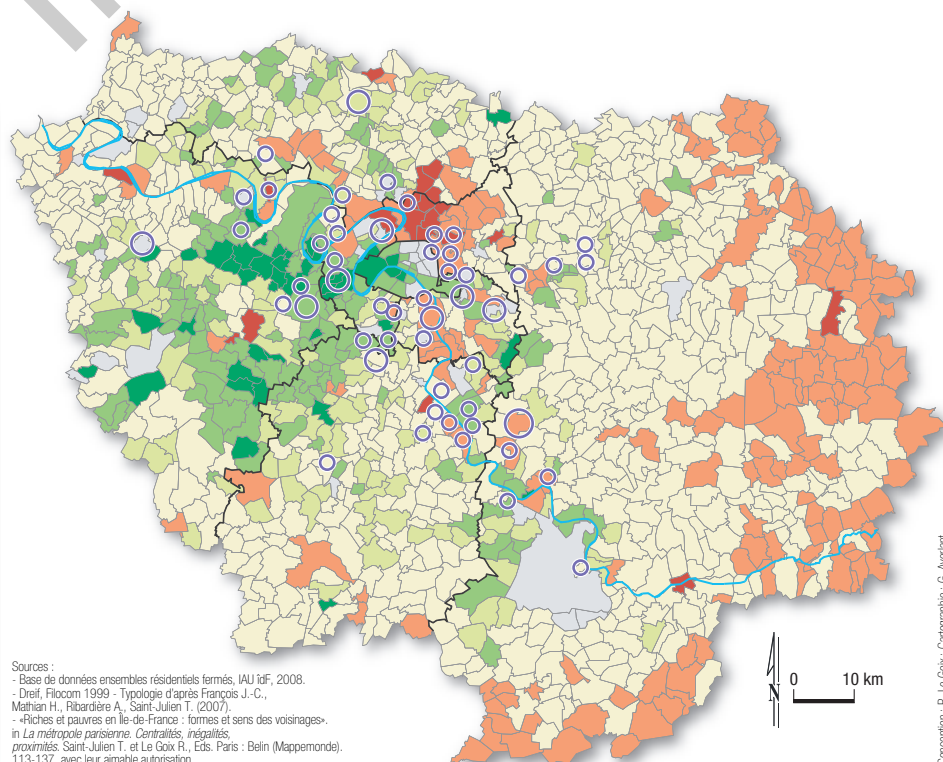
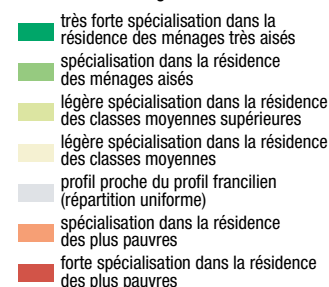
construction de la ville « à l'américaine ». Au lieu des fermetures axées sur une attitude individuelle et collective de protection par rapport à « l'autre », on ne trouve le plus souvent que des lotissements enclavés (en impasse, raquettes et autres boucles), mais ouverts. Cela montre le résultat de formes de régulation locale qui dénotent un changement de nature de l'espace périurbain, où des fermetures moins spectaculaires, mais tout aussi significatives, s'opèrent en fait à diverses échelles : municipalités recherchant l'isolement, mise en place d'un plan d'urbanisme restrictif, recherche d'appariement par le biais de la carte scolaire [CHARMES, 2005, 2009]. Dans le périurbain, l'échelon communal, avec des populations finalement peu nombreuses, permet cette gestion locale de l'homogénéité résidentielle et cette construction de l'entre-soi qui, dans d'autres contextes nationaux, prend la forme des résidences privées à grande échelle.

La présence des ensembles fermés en Île-de-France, une diversité des contextes socio-économiques

Ensembles fermés (par commune)



Profil socio-économique des communes de la région Île-de-France



Sources :
- Base de données ensembles résidentiels fermés, IAU îdF, 2008.
- Dreif, Filocom 1999 - Typologie d'après François J.-C., Mathian H., Ribardière A., Saint-Julien T. (2007).
- « Riches et pauvres en Île-de-France : formes et sens des voisinages », in *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Saint-Julien T. et Le Goix R., Eds. Paris : Belin (Mappemonde), 113-137, avec leur aimable autorisation.