



**HAL**  
open science

## De la nature à vendre : fabrique urbaine et construction d'extra-territorialité à Recife (PE, Brésil)

Fanny Vuailat

► **To cite this version:**

Fanny Vuailat. De la nature à vendre : fabrique urbaine et construction d'extra-territorialité à Recife (PE, Brésil). *Espaces et sociétés* (Paris, France), 2012, 150, pp.31-47. 10.3917/esp.150.0031 . halshs-00738992

**HAL Id: halshs-00738992**

**<https://shs.hal.science/halshs-00738992v1>**

Submitted on 3 Nov 2021

**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.

DE LA NATURE À VENDRE : FABRIQUE URBAINE ET CONSTRUCTION  
D'EXTRA-TERRITORIALITÉ À RECIFE (PE, BRÉSIL)

[Fanny Vuailat](#)

Érès | « [Espaces et sociétés](#) »

2012/2 n° 150 | pages 31 à 47

ISSN 0014-0481

ISBN 9782749233734

DOI 10.3917/esp.150.0031

Article disponible en ligne à l'adresse :

-----  
<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2012-2-page-31.htm>  
-----

Distribution électronique Cairn.info pour Érès.

© Érès. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



## De la nature à vendre : fabrique urbaine et construction d'extra-territorialité à Recife (PE, Brésil)

Fanny Vuailat

Une hypothèse récurrente des réflexions sur les enclaves résidentielles interroge la relation entre le développement de la ville dite « fragmentée » (Navez-Bouchanine, 2002), « affinitaire », « à la carte » (Ascher, 1995) ou « au choix » (Chalas, 2000) et l'essor de cette forme résidentielle dans les villes contemporaines. « Des îlots aux réseaux » (Capron, 2006), telle est ainsi la structure urbaine où le développement de la mobilité individuelle accroît les choix potentiels. Les stratégies de contournement, le *bypass* (Graham et Marvin, 2001), favorisent alors une fabrique urbaine où des espaces se désolidarisent de leur environnement immédiat dans une logique d'émiettement de la cohésion socio-spatiale et de la fluidité urbaine. La ville devient ainsi « archipel », tout comme à une autre échelle, les villes intégrées aux flux du système-monde sont les îles d'un autre archipel (Veltz, 1999).

---

Fanny Vuailat, MCF en urbanisme et aménagement, UMR PACTE Territoires, Institut d'urbanisme de Grenoble  
[fanny.vuailat@upmf-grenoble.fr](mailto:fanny.vuailat@upmf-grenoble.fr)

En ce sens, l'observation des dynamiques du marché immobilier à Recife est source de nombreux enseignements, tant elles illustrent les tendances de la fabrique de la capitale du Pernambouc, État du Nordeste brésilien. Recife présente un contexte intéressant, marqué à la fois par une inégalité socio-spatiale structurelle – avec la prégnance du modèle patriarcal traditionnel symbolisé par la figure historique de la *Casa Grande e Senzala*<sup>1</sup> (Freyre, 2004 [1933, 1936]) – dans les formes de la ville contemporaine (Leitão, 2005) ; et par un fort dynamisme dans la construction immobilière privée. Les tendances globales décrites ont un effet certain sur ce contexte local et de nouveaux signaux annoncent le renouvellement d'une manière de faire la ville où la nature à vendre légitime la fabrique de la ville fragmentée.

À l'heure actuelle, Recife compte plus de 1,5 million d'habitants (estimation de l'IBGE en 2007) au sein d'une agglomération de 3,6 millions. La ville s'étend sur 217 km<sup>2</sup> et est classée comme étant la 9<sup>e</sup> plus grande cité du pays. Recife est une capitale brésilienne parmi les plus pauvres du pays mais concentre également une richesse relative remarquable. Au sein des classements mondiaux sur les produits intérieurs bruts urbains (PIB), en 2005, Recife se rangeait au 98<sup>e</sup> rang mondial, au même titre que Copenhague (Danemark) ou Auckland (Nouvelle Zélande) et était placée devant des villes telles que Brasília ou Bruxelles (City Mayors Statistics, 2005). Elle est donc la quatrième ville la plus riche du Brésil, en termes de PIB, derrière São Paulo, Rio de Janeiro et Belo Horizonte. Paradoxalement, Recife concentre un très fort taux de pauvreté. En 2000, le taux de personnes considérées comme pauvres était de 32 % (Ipea, 2009). Les écarts sont abyssaux, en effet seul 5 % des revenus reviennent aux 40 % les plus pauvres de la population, quand près de 70 % des revenus sont détenus par les 20 % les plus riches (Ipea, 2009). En 2000, l'indice de Theil<sup>2</sup> était très élevé à Recife (0,879) par rapport à d'autres capitales, comme São Paulo (0,679) ou Rio de Janeiro (0,691). Même si pendant ces dix dernières années, nous savons qu'il a eu tendance à baisser, les écarts de revenus sont encore importants. Ces inégalités sociales ont évidemment une traduction spatiale avec des différences socio-spatiales fortement marquées. Les quartiers huppés sont Boa Viagem, le long de l'unique et grande plage de la ville (*Zona Sul*) et les quartiers à l'ouest du centre-ville, le long du Capibaribe

1. La *Casa Grande* (résidence des propriétaires terriens) et la *Senzala* (l'habitation des esclaves) a été étudiée par G. Freyre et représente le système traditionnel, esclavagiste et patriarcal pernamboucanais. Les *Casas Grandes e Senzala* étaient de grandes propriétés où vivaient en quasi-autarcie les maîtres, le clergé et les esclaves, qui cohabitaient selon une hiérarchie et des règles bien établies. Cette structure socio-spatiale historique transparaît encore dans les formes urbaines contemporaines.

2. Indice de Theil : Indice de 0 = égalité absolue ; 0.5 = 74 % ont 26 % des ressources et 26 % ont 74 % des ressources ; 1 = 82.4 % ont 17.6 % des ressources et 17.6 % ont 82.4 % des ressources.

(fleuve traversant la ville) dans la *Zona Norte* (Graças, Casa Forte, etc.). Mais même si les revenus moyens par habitant y sont plus élevés que dans le reste de la ville, de nombreuses poches de pauvreté, voire d'extrême pauvreté s'y trouvent. D'une rue à l'autre, d'un pâté de maisons à l'autre, d'une rive à l'autre les écarts peuvent être très importants. En cela, Recife fait indéniablement figure de ville fragmentée où les habitants qui le peuvent vivent la ville d'espaces protégés en espaces protégés.

En termes d'habitat, les espaces résidentiels fermés – *os condomínios fechados* – sont la norme en ce qui concerne l'habitat formel et l'artillerie sécuritaire – les murs, les portails et les guérites – dessinent le paysage urbain quotidien. Cette manière d'habiter sur le mode de la fermeture et de la mise à distance de l'environnement immédiat est déjà relativement ancienne et caractéristique des classes moyennes et aisées de Recife. Mais le marché immobilier actuel contribue fortement à la pérennisation de la ville fragmentée en offrant des complexes résidentiels fermés de plus en plus grands et largement dotés d'équipements (principalement de loisirs). La production d'extra-territorialité par le marché immobilier n'est pas récente à Recife. Mais depuis peu, apparaît une tendance, certes encore minoritaire dans la promotion des programmes, annonçant néanmoins une nouvelle manière de faire la ville. Le thème de la nature, de sa proximité ou de l'intégration du complexe résidentiel en son sein, semble devenir peu à peu un élément de stratégie commerciale. Cette tendance mérite notre attention, tant elle semble déterminante dans la construction actuelle du terreau fertile à la diffusion des *condomínios fechados*, espaces emblématiques de la ville « insulaire ». Plusieurs exemples serviront à brosser le tableau de la fabrique de la ville de Recife au regard du thème de la nature dont les promoteurs immobiliers s'emparent pour renouveler leur offre de complexes fermés et sécurisés, misant sur un imaginaire social de plus en plus prégnant.

## UN GLISSEMENT DE RHÉTORIQUE *MARKETING*

Le développement durable, l'éco-responsabilité, l'écologie sont devenus des termes de plus en plus usités par les entreprises de la promotion immobilière. On a assisté, ces dernières années, à un changement de rhétorique *marketing* insistant plus volontiers sur une imagerie de la nature. Le marché des complexes résidentiels fermés commercialise des produits avec des *labels* écologiques, mais aussi plus simplement en activant des référentiels liés à la nature dans le discours *marketing*. Ce phénomène accompagne un processus général où le *green business* s'accapare une problématique en vogue. Sur ce point, la spécificité du marché des *condomínios fechados recifenses* se situe à la rencontre de l'imagerie du tourisme, des vacances et de la nature, régie par une offre et une demande d'hédonisme, de vie saine et socialement épanouie.

Cette collusion entre le marché de l'immobilier de tourisme et le marché immobilier de l'habitat urbain date d'une quinzaine d'années déjà dans le Pernambouc. Les espaces littoraux et notamment ceux du sud de Recife (comme Porto de Galinhas dans la commune d'Ipojuca de la région Métropolitaine de Recife), ont été les lieux privilégiés d'une construction massive de résidences hôtelières. La tendance actuelle renforce la connivence entre deux types d'offres immobilières, à l'origine très distinctes, en proposant des complexes mi-hôtelières, mi-résidentiels. L'imagerie *marketing* qui sous-tend ce phénomène suggère un changement de style de vie, loin des tensions et du *stress* urbain. Assez vite, les espaces naturels de cette région ont été convoités pour offrir des lieux de vie loin des villes, où les loisirs et le plaisir devenaient les maîtres mots d'une nouvelle manière d'habiter (Leal, 2008). On est passé en quelques années du village-vacances au *Home&Resort*. Ce produit *marketing* s'est composé à partir d'un néologisme anglophone, qui reprend les termes de *resort* – à savoir un complexe touristique et de loisirs – et de *home* – la maison, le foyer. Ces deux termes évoquent ainsi une nouvelle conception du logement comme lieu sélectif du loisir et des vacances. La promotion de l'espace récréatif glisse petit à petit vers la promotion de l'espace de nature comme lieu de vie. Ce changement de rhétorique permet de conserver les images de l'hédonisme et de la vie saine en les renforçant par la dimension de la responsabilité écologique.

À Recife même cette fois, les promoteurs ont pris ou sont en passe de prendre le même virage. Les stratégies commerciales futures de Moura Dubeux – le promoteur immobilier détenant la plus grande part de marché de la ville – s'axent en partie sur la prise en compte du « *desenvolvimento sustentável*<sup>3</sup> », selon un responsable du groupe interrogé. Leur slogan publicitaire est déjà « *Qualidade, Meio Ambiente e Segurança*<sup>4</sup> », affichant dès à présent leur engagement en ce sens. Mais le promoteur est plus prolixe sur la prise en compte de l'environnement au cours des étapes de construction (par exemple, le tri sélectif est de rigueur sur les chantiers) que sur la construction massive de véritables ensembles résidentiels écologiques, jugés encore peu rentables. Le promoteur se justifie sur ce point en évoquant les acheteurs, potentiellement peu enclins à payer plus cher pour un logement écologique. Les discours écologiques et les images véhiculées semblent plus servir une stratégie *marketing*, qu'un véritable changement de cap dans la conception des programmes.

Mais il n'y a pas toujours besoin de concevoir des ensembles résidentiels « proche du milieu naturel ». Bon nombre de publicités se peignent seulement en vert pour des programmes immobiliers plus classiques. L'effet visuel est certain, nourrissant toujours une imagerie de la nature.

3. Développement durable.

4. Qualité, environnement et sécurité.

L'argument *marketing* de la nature et de sa préservation est donc largement utilisé dans la promotion des programmes neufs. Il sert l'image de l'exclusivité, voire du luxe, en confortant l'acheteur dans son impression de participer à une bonne action. À Recife et dans sa région métropolitaine, les projets de ce genre se multiplient, dont certains sont de véritables villes privées et fermées. Ces différents projets illustrent la conception d'une fabrique de la ville où le seul moyen de préserver l'environnement et de contribuer à l'aménagement d'une ville durable serait de privatiser l'espace. Les entreprises se servent donc des ressources naturelles pour mettre en valeur leurs produits avec l'aval des pouvoirs publics qui ne se sentent pas en mesure de proposer une réponse politique et publique à ce défi.

« Quando uma empresa se apropria dos recursos naturais coletivos, que não são propriedade privada, imediatamente reduz os custos de produção, concorrendo vantajosamente com aqueles que pagaram pelas matérias-primas similares<sup>5</sup> » (Foladori, 2001). Les entreprises utilisent des ressources naturelles pour valoriser leurs programmes immobiliers. Mais la seule façon d'offrir un cadre naturel préservé, c'est de garantir strictement l'exclusivité de l'espace. Le contrôle des accès et la sécurité sont donc généralement renforcés. L'imagerie d'une nature préservée semble aller de pair avec un cadre socialement homogène, propre et luxueux. La nature est l'alternative à la ville, qui est l'espace de tous les maux, duquel il faut s'extraire. Si la ville est sale, pauvre, hétérogène et publique, alors l'espace récréatif dans un milieu dit naturel doit en être le contraire : propre, riche, homogène et privé.

## DES EXTRA-TERRITORIALITÉS SENSORIELLES

Des entretiens réalisés auprès d'habitants<sup>6</sup> de *condomínios fechados* de la ville démontrent que le premier plaisir des résidents est leur sentiment de « nature », qu'ils associent au calme et à la tranquillité. En effet, les habitants rencontrés ont tous tenu des propos prolixes sur ce bien-être qu'ils ressentent, lié incontestablement à un sentiment de proximité avec la nature.

Ce sentiment de nature, cette proximité ressentie et appréciée abonde dans les discours atteignant même un enthousiasme parfois bucolique et champêtre détonnant beaucoup avec la petitesse de certains carrés de verdure ou l'environnement urbain de certains espaces résidentiels. À Boa Viagem, par exemple,

5. « Quand une entreprise s'approprie des ressources naturelles collectives, qui ne sont pas des propriétés privées, elle réduit immédiatement les coûts de production, concourant avec un avantage par rapport à ceux qui ont payé des matières premières similaires. »

6. En 2008, une trentaine d'entretiens semi-directifs ont été conduits auprès d'habitants de différents types de *condomínios fechados* de la région métropolitaine de Recife, afin de recueillir leurs discours d'existence et d'identifier leurs rapports à l'espace habité.

le paradoxe est considérable. Le quartier est très urbanisé et mouvementé, deux grosses artères (*l'avenida Eng. Domingos Ferreira et l'avenida Conselheiro Aguiar*) le traversent de part en part dans une agitation commerciale avérée. Pourtant, les habitants profitent et apprécient la plage, la mer et l'ouverture d'horizon dans une sorte d'osmose avec les éléments.

C'est principalement la qualité esthétique de l'ensemble qui offre un plaisir quotidien aux habitants, qui profitent et jouissent d'une nature magnifiée par divers aménagements, mais aussi par la présence d'aménités. Certains équipements participent à ce sentiment de nature et notamment quand la résidence est dotée d'une piscine ou d'un terrain de sport collectif, aménités qui favorisent le plus l'imagination des habitants quant à leur impression de vivre au vert. Ce rapport à la nature passe donc essentiellement par la vue ; les loisirs symbolisant une vie saine et naturelle.

Mais d'autres sens sont également mis en avant et notamment l'ambiance sonore que les habitants évoquent pour qualifier positivement leur espace de vie. Ils décrivent les bruits des oiseaux, du vent ou des vagues qu'ils entendent quotidiennement. Ces sons participent aussi pleinement au sentiment de nature dont ils parlent, constitutif de leur plaisir d'habiter. La description des sons est aussi faite par la négative. En somme, les sons désagréables ne s'entendent pas : il y a peu de voitures, la route est éloignée ou les appartements sont suffisamment hauts. Ces sons néfastes sont exclusivement caractérisés par le bruit des voitures, bruit qui symbolise le mieux la ville rejetée. Les habitants vivent une sorte d'extra-territorialité sensorielle, ils n'entendent pas les sons désagréables, mais au contraire le vent, la mer ou les oiseaux. Il en va de même avec la vue. Ils profitent d'une vue sur un jardin, une piscine ou la mer. Ils sont ici et ailleurs en même temps, s'évadant d'un point de vue sensoriel (l'ailleurs) pour mieux supporter d'avoir à vivre dans un univers urbain jugé menaçant (l'ici). Cette extra-territorialité est primordiale, tant les redondances sont nombreuses dans les discours recueillis, à la manière d'une idéalité de l'habiter profonde et générale. À l'inverse, les maux de la ville sont récusés au profit d'un besoin, d'une envie soit d'ambiance agreste soit plus simplement d'une envie de verdure ou d'océan. Le reste de la ville est largement refusé, jugé bruyant, sale et violent. Les espaces résidentiels sont appréciés, tels des « écrans » de sérénité dans le tumulte de la ville. Les discours portant sur la qualité paysagère ou le calme de l'espace sont d'autant plus forts que les discours sur les maux de la ville sont virulents. En ce sens, la négation de la rue dans la conception des complexes immobiliers est importante, elle est le théâtre des pauvres, des marginaux et de la violence. C'est donc l'espace à fuir et duquel il faut se protéger. La démarcation physique est très forte et ce puissant imaginaire social prend, en partie, ses sources dans la figure historique de la *Casa Grande e Senzala*.

---

## LA CONSTRUCTION D'EXTRA-TERRITORIALITÉ EN MILIEU URBAIN : PARC DE LOISIRS, NATURE ET HABITAT

En milieu urbain, apparaissent doucement de premiers complexes qui allient de manière ostentatoire le concept des clubs de loisirs et l'imagerie de la vie dans la nature. L'association de deux grands constructeurs, le *Carioca Queiroz Galvão* et le *Recifense Poupec*, a permis la construction d'un très grand complexe résidentiel dans le quartier de Jardim São Paulo à Recife, le *Vila Jardim Condomínio Clube*. Se composant de sept immeubles d'une dizaine d'étages chacun, avec près de 450 appartements au total, cette résidence propose une grande variété d'équipements, assez classiques pour les complexes de Recife, mais qui ont la particularité pour certains, comme l'espace gymnastique, d'être en plein air. Le *marketing* de cette résidence se fonde principalement sur 45 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dits « préservés », et sur des activités de plein air, telles que des cabanes dans les arbres. Le lien entre plaisir de vivre et nature est ici à son comble. Le succès commercial de cette opération a conduit les deux promoteurs à renouveler le principe avec la construction d'un autre *Condomínio Clube* dans le quartier de Candeias à Jaboatão dos Guararapes (commune de la région métropolitaine de Recife). Le *Blue Ville Condomínio Clube*, « *paraíso de lazer*<sup>7</sup> » selon le slogan publicitaire, est conçu selon le même principe où les loisirs rencontrent la nature pour un plaisir d'habiter toujours renouvelé. Plus près de la plage, ce complexe joue la carte de la nature *via* l'imaginaire de la mer en proposant des activités plutôt aquatiques.

Deux autres exemples illustrent cette tendance à la construction d'extra-territorialité où les loisirs rencontrent l'habitat, répondant à un fort désir habitant. En milieu urbain, les promoteurs peuvent difficilement proposer de larges espaces verts ou naturels, ils jouent alors la carte du « paysage à vendre » ou du « village-vacances » pour mettre en scène cette impression de vivre au vert. Pour ce faire, la stricte fermeture et sécurisation des complexes est inévitable, les ensembles résidentiels sont alors conçus en niant les aspects jugés peu « vendables » de l'environnement immédiat, à savoir le délabrement et/ou la pauvreté.

Au centre-ville, deux tours luxueuses de quarante étages, ont été livrées à la fin de l'année 2009 par le groupe Moura Dubeux. Les infrastructures et les appartements sont de très haut *standing* avec deux appartements de 247 m<sup>2</sup> par étage. Les deux derniers niveaux sont dédiés à deux *duplex* de près de 500 m<sup>2</sup> chacun. L'offre d'aménités est complète allant de la salle des fêtes, de jeux, de *fitness* aux terrains multisports et aux saunas et piscines. L'ensemble résidentiel possède aussi une marina avec un accès exclusif des bateaux au pied des tours. Ce projet a fait couler beaucoup d'encre dans la presse locale, en effet quelques résistances se sont manifestées pour tenter d'empêcher la construction

---

7. Paradis des loisirs.

de ce complexe immobilier qui, par sa localisation, symbolise l'aplomb des promoteurs à aller à l'encontre de l'histoire des luttes contre les inégalités socio-spatiales de la ville. La construction d'extra-territorialité est, dans ce cas, à son comble. En effet, située dans le centre-ville de Recife, ces deux tours détonnent dans un paysage urbain composé de constructions basses datant pour certaines du XVII<sup>e</sup> siècle. Implanté dans un quartier populaire et délabré, que le promoteur annonce vouloir valoriser avec la construction de cet ensemble résidentiel, c'est un îlot de luxe qui sera protégé par de hauts murs, des guérites et un système de surveillance *via* des équipements de haute technologie. Le trottoir qui longe la résidence a été réaménagé avec un beau dallage dans l'objectif d'« embellir » un peu les alentours. Mais la différence sera tout de même brutale entre le dehors et le dedans et la rue ne reste qu'un moyen d'accès au complexe. De la voie, nous ne voyons qu'un mur, à moins de lever haut la tête. De l'autre côté de ce premier mur extérieur, une piste de course ou de *rollers* a été aménagée. Les résidents feront leur *footing* dehors, comme dans la rue mais sans y être, protégés des dangers de la ville ouverte.

Implantées au bout de l'estuaire du Capibaribe, ces tours font face, comme par défi, au quartier emblématique de Brasília Teimosa. Dans les années 1950, c'est un terrain gagné sur l'océan qui est envahi par des populations pauvres. S'en suivra un long combat entre les habitants et leurs représentants politiques et syndicaux avec les pouvoirs publics. La police détruit les baraquements, mais « les habitations démolies le jour étant reconstruites la nuit » (Vidal, 1998), les pouvoirs publics n'ont jamais réussi à les déloger. Les habitants ont ainsi appelé le quartier Brasília Teimosa, Brasília La Têtue, en référence à la capitale du pays, construite *ex nihilo* et à l'entêtement des populations à rester sur place. En 2000, ce quartier comptait près de 20 000 habitants et 5 000 habitations (Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005), aujourd'hui protégés de la spéculation immobilière par une loi.

Le concept clé du *marketing* de ce complexe est ainsi sa localisation, novatrice pour les classes aisées qui avaient depuis longtemps délaissé ce quartier, et le paysage qu'offre la hauteur des tours aux résidents depuis leur appartements. Ce principe de « paysage à vendre » nie les spécificités d'un tel quartier et en modifie même brutalement la *skyline* (Mayrinck et al., 2008). Ces premières tours ouvrent la porte à un processus de verticalisation du centre-ville de Recife, homogénéisant alors les formes de la ville, allant à contre-courant des vagues de législations protégeant les quartiers populaires informels de la promotion immobilière. Ce complexe, à la manière de la *new-build gentrification*, des reconquêtes résidentielles par les classes aisées des *downtowns* australiens, canadiens, britanniques ou étatsuniens (Boddy, 2007 ; Billard, 2009), fait figure d'extra-territorialité, tant il est étranger à son environnement immédiat.



**Figure 1 – Les deux tours de luxe au centre de Recife**

Source : Moura Dubeux, 2008

À quelques kilomètres de là, Moura Dubeux a construit un autre complexe qui mise plutôt sur la mise en scène de l'espace de loisirs, mais avec la même finalité. L'*Evolution Shopping Park*, tel est son nom, est une première dans le paysage de la promotion immobilière de Recife. Joutant le plus grand centre commercial de la ville, le *Shopping Recife* (ceinturé au sud par un quartier d'habitat informel) dans le quartier de Boa Viagem, le promoteur a construit cinq tours luxueuses au sein d'un véritable parc de loisirs. Les tours s'élèvent de 25 à 35 étages, avec des appartements entre 85 à 150 m<sup>2</sup>, soit un total de 250 logements, livrés en 2011.

Pour des questions évidentes de facilité de gestion, ces cinq tours sont des copropriétés indépendantes les unes des autres mais tous les résidents ont accès à l'ensemble des équipements collectifs. La liste des aménités et des équipements est longue et est découpée en six pôles :

- un parc aquatique : sept types de piscines différentes, des *jacuzzis* et des jeux d'eau ;
- le pôle *Kids* : différentes salles de jeux, des *PlayStations*, des cinémas, *etc.* ;
- le pôle *Fun* : salle de lecture, de télévision, un billard, tennis de table, terrain de sport, barbecue, *etc.* ;
- le pôle *Relax* : spa, salle de massage et d'hydromassage, sauna, *etc.* ;

- le pôle *Fitness* : salle de *fitness*, de musculation, de *yoga*, de lutte, d'*aérobic*, salon de danse, *etc.* ;
- le pôle *Multi* : espace beauté, salon de beauté, manucure, salle de travail '*Business Center*', bar, espace gourmet, *etc.* ;

L'ensemble résidentiel est totalement clos et sécurisé avec un accès privilégié au *Shopping Recife* ce qui est un argument de vente important, au même titre que la proximité de deux supermarchés, d'une école privée de renom, de la plage et de l'aéroport. Le promoteur déclare réaliser un *Home&Resort*, s'insérant bien dans cette nouvelle tendance. Le triptyque parc de loisirs/centre commercial/habitat annonce une manière de fabriquer et d'habiter les villes contemporaines où « l'insularisation » des formes et des pratiques tendent à s'amplifier. La mise en scène des loisirs et des vacances toute l'année symbolise et promeut une nouvelle manière de vivre, une « vie au vert ».



**Figure 2 – Image publicitaire de l'*Evolution Shopping Park***

Source : Moura Dubeux, 2008

## DE NOUVEAUX GRANDS PROJETS AUX MARGES DE LA VILLE

L'intégration de la composante environnementale dans la fabrique de la ville est plus aisée pour les promoteurs aux marges de la ville où ils peuvent plus facilement acquérir de vastes étendues et ainsi proposer de grands complexes « vert » et protégés. Ces programmes répondent à l'idéologie anti-urbaine, principalement états-unienne qui circule internationalement depuis plusieurs décennies.

### *La Reserva do Paiva*

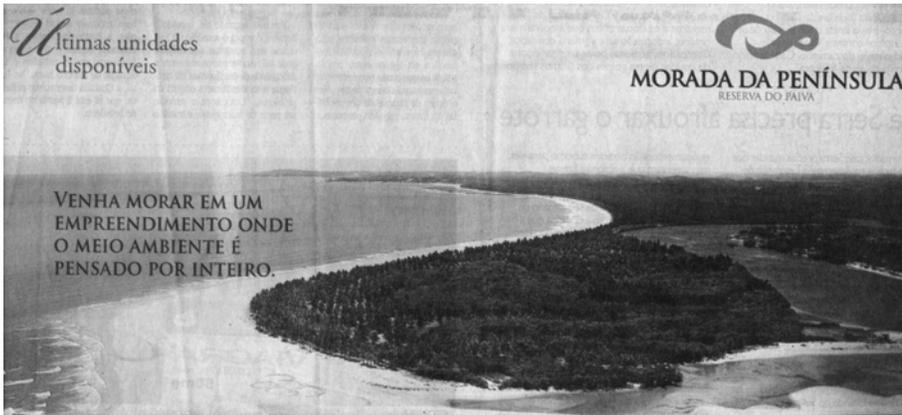
Au sud de Recife, un très grand projet est actuellement en construction par une importante entreprise brésilienne de génie civil et de construction immobilière, Odebrecht. Le projet s'appelle Reserva do Paiva et est réalisé sur un vaste espace de près de 530 ha. Ce programme immobilier illustre parfaitement les tendances décrites dans le sens où, d'une part, il résulte d'une collusion entre l'industrie du tourisme et l'industrie de la promotion immobilière et, d'autre part, il joue la carte de la préservation d'un site naturel d'exception par une forte sécurisation de l'espace. La nature, le tourisme, les loisirs et la sécurité sont alors les fers de lance de cette nouvelle manière d'habiter proposée. « *A Reserva do Paiva é o mais novo e exclusivo destino de turismo, lazer e moradia de alto padrão*<sup>8</sup> », annonce le slogan publicitaire du programme. Cet important complexe allie hôtels et *condomínios*<sup>9</sup>, mais aussi services urbains (centre médical, écoles, centres commerciaux, bars et restaurants) et équipements de loisirs (*golf*, marina, *tennis*, *football*, centre hippique, spa, etc.). Sur fond de développement durable, la promotion s'effectue selon une rhétorique de préservation environnementale et de conscience citoyenne. L'entreprise s'approprie un espace naturel d'exception, composé de 8,5 km de plage, 4 km de fleuves et d'une barrière de récifs offrant des piscines naturelles. Puis, elle insiste sur toutes les prestations qui en garantiront la pérennité : la collecte sélective des déchets, la récupération des eaux de pluies pour l'irrigation et plus généralement l'utilisation de produits et de technologies dits « durables ». Le site Internet du complexe et les différentes plaquettes publicitaires listent aussi les prestations de sécurité (sécurité 24 h/24, gardiens et vigiles, vidéosurveillance, etc.), placées sur un pied d'égalité avec les prestations de développement durable. Les unes et les autres sont liées et indissociables.

Pour mettre en œuvre un tel programme et en garantir l'exclusivité aux futurs touristes et habitants, le groupe Odebrecht va plus loin que la construction du complexe. Il propose de sécuriser le trajet entre l'aéroport de Recife et

8. « La Reserva do Paiva est la plus récente et la plus exclusive destination de tourisme, de loisirs et d'habitat de luxe. »

9. Copropriétés.

la Reserva do Paiva (14 km) en construisant une route à péage, munie d'une vigilance électronique et parcourue par des patrouilles d'assistance. Le groupe prend donc des initiatives d'aménagement du territoire, en dehors du cadre de sa propriété. Il aménage le territoire, pour le mettre en adéquation avec son projet touristique-immobilier, modifiant ainsi la configuration spatiale de la région métropolitaine. Ce projet s'inscrit dans la lignée des études de cas présentées par M. Davis et D. Monk (2008) où la construction d'infrastructures routières est nécessaire pour desservir ces espaces sélectifs accentuant ainsi la ségrégation sociospatiale, par l'intervention d'intérêts privés sur des prérogatives publiques d'aménagement du territoire.



**Figure 3 – Extrait de la publicité pour la Reserva do Paiva**

« Venez habiter un complexe immobilier  
où l'environnement est pensé de l'intérieur »

(Source : Jornal do Comercio, 23/11/2008)

### ***L'AlphaVille Brennand***

Un autre exemple illustre encore le lien étroit entre l'idée de nature et les processus de fermeture dans les nouveaux projets immobiliers. Sur les terres de la famille Brennand, grand propriétaire terrien de la région métropolitaine de Recife, AlphaVille Urbanismo, entreprise pauliste, construit un vaste complexe immobilier. Il serait d'ailleurs plus juste de parler de l'aménagement d'une ville, tout du moins d'un véritable quartier.

L'entreprise AlphaVille est née dans les années 1970 avec l'alliance de deux entrepreneurs (Renato de Albuquerque et Yojiro Takaoka) pour la construction du premier AlphaVille à Barueri, ville de la région métropolitaine de São Paulo. Ce premier projet avait déjà pour objectif d'offrir une alternative à la ville dense en proposant l'aménagement d'un quartier aéré et convivial. En 1995, AlphaVille devient AlphaVille Urbanismo dans le but de

devenir une entreprise de poids dans tout le Brésil, mais aussi à travers le monde, en aménageant de vastes espaces.

Aux portes de Recife, l'AlphaVille Brennand propose pour la venue de 432 ménages un complexe de plus de 70 ha. Dans sa conception, le projet s'inspire des théories du Novo Urbanismo (New Urbanism). Ce mouvement, solidifié depuis sa structuration en réseau en 1993, *via* The Congress for the New Urbanism, rassemble des architectes, des urbanistes et des aménageurs militant pour un urbanisme où la mixité des usages et des fonctions s'allie à la proximité de la nature, avec une architecture néo-traditionnelle. Ces caractéristiques doivent conduire à la convivialité et renforcer le sentiment de communauté des habitants, réduisant ainsi le sentiment d'insécurité. Ce mouvement propose une alternative à l'architecture dite moderne. Le New Urbanism fait débat et, quand certains y voient une alternative séduisante à la crise de la ville américaine, méritant de s'étendre en un mouvement international au XXI<sup>e</sup> siècle (Hebbert, 2003), d'autres y voient plutôt une stratégie *marketing* où les promoteurs séduisent les classes aisées en leur donnant l'illusion de respecter l'environnement (Zimmerman, 2001). La nature est une prestation *marketing* de plus. L'exemple de l'AlphaVille Brennand permet de nous positionner, tant l'environnement naturel semble être un artifice de la conception immobilière. La publicité du complexe met fortement en valeur l'aspect naturel en profitant, comme pour la Reserva do Paiva, de ressources naturelles primaires. Au cœur de la Mata Atlântica<sup>10</sup> native, les constructeurs proposent un aménagement paysager inspiré par les caractéristiques du site. La publicité est explicite : « *a intenção é levar para dentro do AlphaVille a beleza da Mata Atlântica, valorizando o empreendimento e seu entorno*<sup>11</sup> ». La nature est une prestation *marketing*, plus qu'une véritable volonté de préservation de l'environnement. Comme la plupart des complexes de ce type, l'AlphaVille Brennand se compose d'un espace de loisirs complet, sur plus de 9 ha. Des lots sont aussi prévus pour l'accueil de commerces et de services, afin de satisfaire les nécessités de base des futurs habitants.

Ces entrepreneurs proposent ainsi une réponse urbanistique à un problème collectif et public, à savoir l'aménagement urbain. Si bon nombre de complexes résidentiels offrent les mêmes services et ont un rôle équivalent en termes d'aménagement, AlphaVille Urbanismo s'affiche ouvertement comme une alternative aux politiques publiques territoriales. Ce projet illustre sans conteste la tendance qui force à s'isoler de l'espace alentour pour garantir un environnement sain. En effet, l'exclusivité sera évidemment garantie par un système de contrôle des accès et une sécurisation permanente. De plus, l'aménagement et les règles d'occupation fixées par les constructeurs servent à garantir la péren-

10. Forêt tropicale retro-littorale.

11. « L'intention est d'apporter la beauté de la *Mata Atlântica* native à l'intérieur de l'AlphaVille, valorisant le complexe et les alentours. »

nité d'un isolat privilégié, en interdisant, par exemple, l'installation d'entreprises polluantes. Contre les maux de la ville ouverte, AlphaVille Brennand propose une ville fermée, propre, saine et naturelle. Le défi est de taille, car même si ces prestations ne paraissent être que de simples outils *marketing*, elles illustrent les réponses privées et exclusives à des problématiques publiques relevant de l'aménagement urbain écologique. Cette ville est pensée comme fermée, tel un îlot sain au milieu d'une ville jugée sale et dangereuse.

### DES CHOIX POLITIQUES : PRIVATISER POUR PRÉSERVER

Les pouvoirs publics sont bien souvent demandeur de ces solutions privées, n'étant pas en mesure d'apporter des réponses à des enjeux qui les dépassent parfois. L'exemple de la municipalité de Camaragibe (commune de la région métropolitaine de Recife) est, de ce point de vue, tout à fait parlant.

Dans le cadre de la révision du *Plano Director Participativo*<sup>12</sup> en 2007, la municipalité a établi un plan d'occupation du sol. Un des défis qu'elle devait relever était la préservation de la Mata Atlântica qui, à certains endroits, est considérée comme native, ainsi que la préservation de sources d'eau minérale, situées principalement sur le plateau d'Aldeia. Ces sources représentent un enjeu à l'échelle métropolitaine. Elles fournissent, en effet, une partie de l'eau potable de Recife, en plus d'être exploitées par une des grandes entreprises nationales du secteur, Indaiá.

La préservation de l'environnement et des ressources hydriques devait s'allier à un enjeu social. Camaragibe, commune limitrophe de Recife, compte un peu plus de 150 000 habitants (IBGE, 2006), dont 43 % (Ipea, 2000) sont considérés comme pauvres. Le tiers sud de la ville connaît les plus grandes densités alliant commerces, industries, grandes infrastructures et habitations, dont plus de la moitié sont des *ZEIS*<sup>13</sup> (des espaces d'habitat informel protégés par les pouvoirs publics) ou des zones urbaines dites en consolidation. Les deux tiers nord de la ville (dont le plateau d'Aldeia) sont, quant à eux, des espaces de protection environnementale, à très faible densité.

Au nord de la ville, le plateau d'Aldeia, espace hautement valorisé, connaît une construction massive de *condomínios fechados* depuis les années 1980. Depuis 2000, plus de treize *condomínios* se sont implantés pour un apport de population estimée à plus de 2 200 personnes (Prefeitura de Camaragibe, 2007). Ces importantes constructions posent question aux pouvoirs publics qui doivent préserver la Mata Atlântica et les sources d'eau du plateau. Le choix politique qui a donc été fait est de classer ce territoire en zones de protection (soit de conservation environnementale – *ZCA* ; soit de conservation des sources – *ZPM*)

12. Plan directeur participatif, l'équivalent français du Plan local d'urbanisme (la participation en moins).

13. Zonas Especiais de Interesse Social : Zones spéciales d'intérêt social.

et de permettre la construction d'ensembles résidentiels avec un taux de densité très faible. Un entretien avec un technicien de la *Prefeitura*<sup>14</sup> de Camaragibe, nous apprend que l'objectif est d'accompagner l'essor des *condomínios fechados* – les seuls à pouvoir respecter le faible taux de densité imposé – et de s'en servir pour protéger l'environnement et les ressources naturelles du site. Même si cette politique tend à augmenter une trop grande fragmentation inquiétant les pouvoirs publics, notamment entre le nord et le sud de la ville, cette solution a été considérée comme la meilleure pour répondre aux défis du *Plano Director Participativo*. Évidemment, l'apport de recettes fiscales que représente la venue de populations plus aisées a été un point majeur, mais il est intéressant de souligner l'imagerie qui sous-tend cette prise de décision. La pauvreté est associée à la pollution, à la saleté et à la dégradation, quand la richesse, elle, est associée à la préservation. Les pouvoirs publics modulent la réglementation en imposant des taux de densité que seuls les plus riches peuvent respecter, en occupant le territoire de manière très extensive. Si de faibles densités peuvent être une réponse aux enjeux écologiques à l'échelle micro, ce n'est pas le cas à plus petite échelle où la densité voire la compacité, sont des gages de protection environnementale (en réduisant en particulier les déplacements inutilement longs). Privatiser pour protéger l'environnement, telle est alors la solution-clé en termes de politique environnementale, au risque d'accroître la ségrégation et de compromettre le droit à la nature, à un espace de qualité pour une grande partie de la population.

## CONCLUSION

Ces nouveaux projets interpellent en premier lieu par leur taille et par le grand nombre de logements et d'équipements proposés. Ces derniers sont encore essentiellement de loisirs, mais le lien avec d'autres services urbains existe parfois. L'*Evolution Shopping Park* possède un accès privilégié au centre commercial voisin et la Reserva do Paiva est reliée aux grands équipements urbains (notamment l'aéroport) par une voie sécurisée. Ils sont le plus souvent mis en réseau avec d'autres espaces protégés. La fabrique de la ville « insulaire » continue, s'emparant de thèmes nouveaux. Au sein de l'ensemble du discours *marketing*, la nature à vendre s'impose petit à petit pour un nombre croissant de complexes immobilier. La nature, le vert et l'environnement, mais aussi le tourisme et les loisirs deviennent des objets *marketing* d'excellence. L'industrie immobilière exploite ainsi sur un thème en vogue. Ce changement de rhétorique constaté a souvent une incidence importante sur la fabrique de la ville. L'appropriation d'espaces naturels remarquables au profit de quelques privilégiés croît, annonçant une manière de penser et de faire la ville tout à fait

---

14. Municipalité.

inédite, avec la caution des pouvoirs publics qui ne veulent ou ne peuvent faire autrement, faute de moyens d'actions ; c'est le cas de la mairie de Camaragibe qui joue la carte de la privatisation des espaces pour protéger l'environnement.

Le thème de la nature à vendre renvoie, de manière générale, au plaisir des habitants de certains *condomínios fechados*, qui jouissent d'un environnement perçu comme préservé. Ils vivent un isolat, à l'abri des désavantages de la ville, jugée sale et bruyante. La récurrence de la figure de l'extra-territorialité, que ce soit dans la conception ou la promotion des programmes ou dans la sensation des résidents, illustre une manière d'habiter se généralisant. L'imagerie de la nature et des loisirs annonce sûrement une nouvelle tendance dans la construction neuve, mais plus largement sur la propagation de solutions privées pour des défis d'intérêt général.

Le marché immobilier de Recife propose aux habitants un type de résidences, voire bien plus : une manière d'habiter. Il profite des préoccupations écologiques du moment, d'une idéologie anti-urbaine partagée, d'un besoin de nature et de loisirs. Les concepteurs et constructeurs immobiliers renforcent ainsi la ségrégation des classes aisées, fractionnant la ville en une multitude d'îlots verdoyants et d'espaces de l'entre-deux concentrant le surplus, les restes que génèrent l'accaparement des ressources vitales et l'opulence de quelques-uns. Le paradoxe est considérable : construire la ville insulaire, fragmentée et inégalitaire au nom du respect de l'environnement.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ASCHER, F. 1995. *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 346 p.
- ATLAS MUNICIPAL, *Desenvolvimento Humano no Recife*, 2005, Prefeitura do Recife, Projeto PNUD, CD-Rom.
- BILLARD, G. 2009. *Gouverner, aménager, habiter les métropoles des (ex-) Nouveaux Mondes anglo-saxons (États-Unis, Australie, Canada)*, Habilitation à diriger des recherches, Volume original, Université de Rouen, UMR IDEES-MTG.
- BODDY, M. 2007. « Designer Neighbourhoods: New-Build Residential Development in Nonmetropolitan UK Cities – the Case of Bristol », *Environment and Planning*, A 39 (1), p. 86-105.
- CAPRON, G. (sous la dir. de). 2006. *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Éditions Bréal, coll. « D'Autre Part », 288 p.
- CHALAS, Y. 2000. *L'invention de la ville*, Anthropos, coll. « Ville », 206 p.
- DAVIS, M. ; MONK, D.B. (sous la dir. de). 2008. *Paradis infernaux : les villes hallucinées du néo-capitalisme*, Les Prairies Ordinaires, 315 p.
- FOLADORI, G. 2001. *Limites do desenvolvimento sustentável*, Campinas, Editora da Unicamp, São Paulo: Imprensa Oficial, 221 p.
- FREYRE, G. 2004 [1933]. *Casa Grande & Senzala: formação da família brasileira sob o regime de economia patriarcal*, Rio de Janeiro, Mais & Schmiat, 930 p.
- FREYRE, G. 2004 [1936]. *Sobrados e Mocambos: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento urbano*, São Paulo, 15<sup>e</sup> édition, Global Editora, 968 p.

- GRAHAM, S. ; MARVIN, S. 2001. *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*, London and New York, Routledge, 479 p.
- HEBBERT, M. 2003. « New-Urbanism – The Movement in Context », *Built Environment*, vol. 29, n° 3, p. 193-203.
- LEAL, S. (sous la dir. de) 2008. *Pesquisa Arranjos Institucionais de Governança e Produção Imobiliária na Metrópole do Recife*, Relatório técnico-científico, Núcleo de Gestão Urbana e Políticas Públicas/NUGEPP, CNPq, 137 p.
- LEITÃO, L. 2005. « Quando um muro separa e nenhuma ponto une », *Cadernos Metrópole*, n° 13, 1° semestre, p. 229-253.
- MAYRINCK, V. ; CARVALHO, M.R.C. ; MELO, R.F.A. ; MERGULHÃO, P.T.P. ; NASCIMENTO, K.B.F. 2008. « De paisagem histórica à paisagem mercadoria: empreendimentos imobiliários no centro histórico do Recife », dans *9° Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil – ENEPEA*, Curitiba, 17 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. (sous la dir. de) 2002. *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et Entreprises », 411 p.
- Prefeitura de Camaragibe. 2007. *Plano Director Participativo. Lei Complementar n° 341/07*, 47 p.
- VELTZ, P. 1999. *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, PUF, coll. « Économie en Liberté », 262 p.
- VIDAL, D. 1998, *La politique au quartier. Rapports sociaux et citoyenneté à Recife*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, coll. « Brasília », 172 p.
- ZIMMERMAN, J. 2001. « The 'Nature' of Urbanism on the New Urbanism Frontier: Sustainable Development, or Defense of the Suburban Dream? », *Urban Geography*, vol. 22, n° 3, p. 249-267.

### Sites

- Prefeitura Municipal de Camaragibe – <http://camaragibe.pe.gov.br/>
- City Mayors Statistics – <http://citymayors.com/>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – <http://ibge.gov.br>
- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) – <http://ipea.gov.br/>
- et – <http://ipeadata.gov.br>