



HAL
open science

La fabrique de l'habiter brésilien contemporain

Mathieu Perrin

► **To cite this version:**

Mathieu Perrin. La fabrique de l'habiter brésilien contemporain : Evolutions résidentielles à Sao Paulo et Rio de Janeiro depuis la fin du dix-neuvième siècle. URBIA. Les Cahiers du développement urbain durable, 2012, 14, pp.29-46. halshs-00785077

HAL Id: halshs-00785077

<https://shs.hal.science/halshs-00785077>

Submitted on 5 Feb 2013

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.

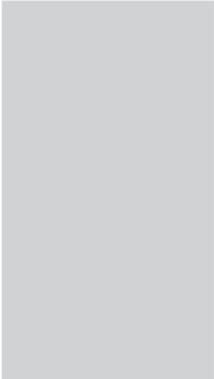
La fabrique de l'habiter brésilien contemporain : évolutions résidentielles à Sao Paulo et Rio de Janeiro depuis la fin du dix-neuvième siècle.

Mathieu Perrin, Doctorant

Institut d'Urbanisme de Grenoble
Université Pierre Mendès France
Grenoble

Courriel :
perrin.mathieu@yahoo.fr

Résumé



Le nombre croissant d'ensembles résidentiels fermés dans le pays a profondément marqué les esprits brésiliens. Pourtant, avant même que les murs et autres barrières physiques ne se diffusent, de multiples territoires habitants s'étaient déjà affirmés à travers les paysages urbains. Dès la fin du 19^{ème} siècle, une partie des élites paulistes et cariocas s'était installée dans de nouveaux quartiers, exclusivement résidentiels. Progressivement, ces espaces se complexifièrent, notamment par l'introduction de services urbains, d'équipements de loisirs et d'organes de gestion. Cette évolution de l'habiter sur un peu plus d'un siècle fait l'objet de cette contribution.

Mots-clés

Histoire urbaine, habiter, fermeture résidentielle, Sao Paulo, Rio de Janeiro

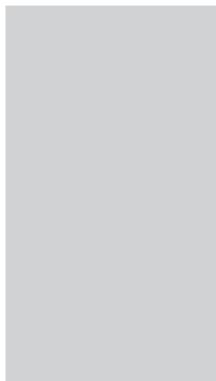
Abstract

The increasing number of gated communities in the country left a deep impression on the Brazilian minds. Yet, even before walls

and other physical barriers became widespread, a lot of dwelling communities had been developed across urban landscapes. Since the end of the 19th century, a part of the Paulistano and Carioca elites had settled in new and exclusively residential neighbourhoods. Progressively these spaces were made more complex with, for example, the introduction of urban services, leisure facilities and managing bodies. This contribution aims to briefly trace this evolution of the dwelling on more than a century.

Keywords

Urban history, dwelling, residential fencing, Sao Paulo, Rio de Janeiro



Introduction

La société brésilienne a pris conscience d'une tendance à la fermeture de ses espaces habitants avec la médiatisation du cas Alphaville. Inaugurée en périphérie de Sao Paulo durant la décennie 1970, cette création de l'industrie immobilière introduisait dans le pays les premiers complexes résidentiels clos. Dénommés localement *condomínios fechados* (copropriétés fermées), ils sont désormais plébiscités par beaucoup de ménages qui viennent y chercher entre autres de la sécurité, un cadre de vie agréable ou encore des équipements de loisirs et autres aménités. Il s'agit d'un réel phénomène de société, souvent étudié (Caldeira, 2000 ; Coy et Pöhler, 2002 ; Coy, 2006 ; Monteiro, 2008). La multiplication de ces ensembles résidentiels fermés ne manque pas de frapper les esprits, les murs cristallisant les attentions et suscitant les plus vives critiques. Pourtant, bien que plus visible, l'aspect matériel de cette fermeture n'est sans doute pas le plus essentiel.

Une logique habitante s'était inscrite dans la géographie pauliste ou carioca bien avant que de telles enceintes résidentielles ne se multiplient. Les murs sont en quelque sorte venus confirmer une distinction qui préexistait, qui se devinait déjà dans les formes urbaines et le fonctionnement institutionnel des agglomérations. Dès la fin du 19^{ème} siècle, certains quartiers résidentiels disposaient de leurs propres services urbains. Cette affirmation territoriale des domaines habitants allait ensuite se poursuivre avec l'instauration de réglementations internes puis la multiplication d'organes de gestion privés censés garantir la qualité de ces espaces sur le long terme. En cet article, notre ambition est alors d'exposer une certaine évolution de l'habiter brésilien depuis plus d'un siècle, en pointant quelques éléments clés dans ce processus de structuration des territoires habitants au sein des agglomérations de Sao Paulo et Rio de Janeiro.

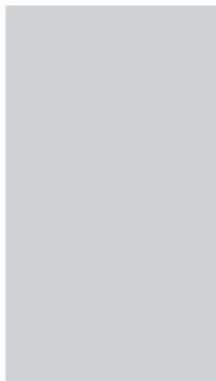
Le plan s'organise en trois parties. Au préalable, le contexte initial sera précisé, à savoir la société urbaine de la seconde moitié du 19^{ème} siècle et ses transformations socio-économiques de fond entraînant dans les agglomérations cariocas et paulistes de lourdes

mutations morphologiques et démographiques. A travers une action radicale, souvent portée sur le logement des plus modestes, les pouvoirs publics ont en effet entrepris de réordonner l'urbain. Nous montrerons ensuite comment, face aux mêmes bouleversements, s'est structuré un habiter novateur tourné vers une fonction résidentielle exclusive, et à destination surtout des élites. Enfin, cette contribution expliquera comment, à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, la fermeture physique des espaces résidentiels est venue consolider cette affirmation territoriale de l'habiter.

La réglementation du logement comme contrôle des plus modestes

La seconde moitié du 19^{ème} siècle marquait une période transitoire dans l'histoire brésilienne. Le système esclavagiste, qui s'était déjà vu fragilisé depuis de nombreuses décennies, fut aboli en 1888. Les noyaux urbains qui s'étaient pour lors peu développés changèrent alors radicalement de visages. Les populations des différentes agglomérations devinrent rapidement plus nombreuses. L'ampleur du phénomène fut d'autant plus grande à Rio de Janeiro et Sao Paulo que la culture caféière émergente venait dynamiser cette région du pays. Mais ce n'est pas seulement sur le plan quantitatif qu'il faut estimer cette révolution démographique. D'anciens esclaves et serviteurs ou autres individus au statut parfois précaire migraient vers ces agglomérations avec l'espoir de nouvelles opportunités économiques et d'un contexte émancipatoire. En quelques décennies, la sociologie locale fut ainsi totalement métamorphosée, les relations entre citoyens bouleversées, et l'équilibre ancien largement remis en cause.

Si la société préexistante s'était montrée fort inégalitaire, plaçant sous l'autorité du patriarce l'ensemble de la parenté, esclaves et autres travailleurs, la ville n'y présentait pas toujours une ségrégation spatiale aigüe (Rolnik, 2007 : 30-31). Ce qui ne révélait en rien une absence de hiérarchies entre les différentes composantes de la démographie urbaine, bien au contraire. Ces agglomérations étaient certes fréquentées tout autant par les maîtres et les



populations blanches que par les esclaves, affranchis, ou autres hommes de couleur, mais la réglementation urbaine imposait à ceux-ci une tenue vestimentaire et un comportement adaptés à leur statut, en particulier sur la voirie (Freyre, 1977 : 388-389).

A la fin du 19^{ème} siècle, inquiètes de la tournure des choses, les autorités municipales du pays commencèrent à se préoccuper de la répartition spatiale des populations résidentes. La réglementation urbaine fut utilisée pour placer progressivement sous l'étendard du légal le foyer des uns, et sous la bannière de l'illégal le logement des autres. Le prétexte à cette discrimination, qui s'expliquait fort bien au regard des conditions de vie de l'époque, fut généralement l'insalubrité des habitats. En 1886, deux réglementations vinrent donc encadrer l'édification de nouveaux bâtis au sein de la municipalité de Sao Paulo. La première spécifiait des cotes minimales pour les logements d'une seule pièce. La seconde constituait un zonage rudimentaire, interdisant dans l'aire centrale de la ville la fondation de nouveaux *cortiços*, ces ensembles d'habitations précaires au sein desquels s'entassaient les locataires modestes. Hors de ce périmètre, de telles implantations étaient également soumises à autorisation par la chambre municipale. Ces législations, qui répondaient à des préoccupations bien concrètes de l'époque, traduisaient aussi des inquiétudes sociales (Rolnik, 2007 : 35-36). Car si le lieu de résidence en la ville ne révélait pas forcément la stature de l'occupant, la condition de locataire traduisait en revanche une certaine précarité. Au début de 20^{ème} siècle, 80 % des résidents paulistes dépendaient d'un bailleur (Bonduki, 1983 : 146).

Les pouvoirs publics ne se contentèrent pas de légiférer sur les constructions futures. De nombreux *cortiços* furent également détruits, et ce notamment à Rio de Janeiro où la question sanitaire était devenue fort explosive puisqu'elle provoqua en 1904 une révolte au sein de la population. Cette dernière manifestait ainsi son mécontentement face à l'autoritarisme dont firent preuve les services municipaux lors des campagnes de vaccination massive. Les différentes mesures hygiénistes cachaient, derrière la préoccupation médicale, une tentative de reprise de contrôle sur un urbain considéré comme dépravé (Sevcencko, 1993 ; Wissenbach,

1998 : 105-106). Peu importait le sort de ces familles et individus expulsés une fois ceux-là ayant quitté les centres. C'est d'ailleurs à ce moment que naquirent les premières favelas cariocas. Enfin, d'autres domiciles furent victimes des destructions massives entreprises dans le cadre des travaux haussmanniens du début de 20^{ème} siècle. Ces interventions, ayant profondément remodelé les centres historiques de Sao Paulo et Rio de Janeiro, transfigurèrent également les démographies dans leur composition sociologique.

« *O Rio civiliza-se* », ¹ aimait à dire les notables cariocas. Le slogan exprimait certes une modernisation du tissu urbain et une adoption des canons européens en la matière et louait une certaine reprise de contrôle sur un environnement jugé fort hostile. Cette réorganisation de la ville en profondeur, et au profit d'une élite, n'avait pas seulement été l'affaire des pouvoirs publics. Les acteurs privés du secteur immobilier étaient intervenus à leur manière, en adaptant de larges superficies aux intérêts et préoccupations des familles les plus aisées.

L'édification de l'habiter comme affirmation d'une élite

Progressivement, dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, les élites portèrent une attention nouvelle au faste du domicile. A l'inverse du noble qui avait pu jouir de sa condition par héritage, la figure bourgeoise qui s'affirmait dans cette société modernisée devait asseoir son statut social. Ainsi, le domicile se voyait valorisé puisqu'il exprimait désormais, de par ses dimensions et une richesse architecturale, la solidité économique du propriétaire (Homem, 1996 : 27-29). En outre, le prestige du lieu et l'environnement dans lequel s'inscrivait la résidence importaient davantage que par le passé. En s'isolant du restant de l'agglomération, en se glorifiant d'une certaine privacité, le ménage démontrait sa notabilité. Ce dernier

1 En français, « Rio se civilise. » C'est en 1904 que Figueiredo Pimentel rédigea cette phrase dans la *Gazeta de Notícias*, un des périodiques alors les plus en vogue de la presse carioca. Elle fut ensuite reprise par les admirateurs de cette ville en pleine modernisation.

point gagna d'ailleurs en actualité à mesure que grandissaient les inquiétudes d'une bourgeoisie parfois dépassée par les bouleversements sociétaux et urbains. Une telle recherche de distinction se percevait également dans les intérieurs. Au sein des *palacetes*, ces demeures somptueuses qui se multipliaient dans les villes, les circulations internes montraient désormais une hiérarchie, entre celles que parcouraient les occupants et celles qu'empruntaient les serviteurs.

La distinction entre sphères commune et privée, qui existait déjà sous certains aspects en des temps coloniaux, s'intensifia dans l'organisation des villes et des logis (Rolnik, 2007 : 35). Les superficies domestiques se partageaient dès lors entre lieux de l'intime et espaces de réception (Tramontano, 1998). A une échelle plus large, l'urbain commençait à s'organiser sur une distinction analogue. Les quartiers résidentiels, offrant un cadre plus intime pour des populations fort homogènes en termes socio-ethniques, contrastaient avec l'activité de certaines aires centrales, multifonctionnelles et porteuses d'une vie publique. La tendance se doublait donc d'une ségrégation de l'urbain.

Au milieu du 19^{ème} siècle, sur les terres périphériques de Sao Paulo, s'était développé un premier quartier élitare composé essentiellement de *chácaras*. Ces domaines, qui jusqu'alors avaient été propriétés de grandes familles rurales locales, gagnèrent progressivement une nature périurbaine. Ainsi, un nouveau cadre habitant se constituait pour des populations aisées désirant se tenir à distance des dysfonctionnements d'un centre historique qui pourtant demeurait encore de petite taille (Toledo, 1987 : 12 ; Villaça, 1998 : 166). Par la suite, les terrains de multiples *fazendas* furent lotis, surtout dans la partie occidentale de la ville. Largement encouragés par les autorités municipales, différents candidats entreprirent de parceller et viabiliser les nouveaux lieux de vie de l'élite pauliste. Les terres étaient choisies en hauteur, afin d'assurer une qualité sanitaire en profitant des circulations d'air puis de fournir une jolie vue. En outre, les acheteurs venaient chercher une qualité de services urbains que les pouvoirs publics n'étaient pas en mesure de délivrer. Les parcelles, de larges dimensions, bénéficiaient généralement de l'adduction d'eau et d'un branchement au tout-

à-l'égout. Souvent, les rues étaient éclairées au gaz. Les clients profitaient alors d'aménités qui n'existaient pas, ou mal, dans le centre. Et lorsque nécessaire, les développeurs faisaient l'effort de prolonger le réseau des transports urbains jusqu'aux lotissements.

Ces nouvelles implantations influencèrent largement la géographie des agglomérations paulistes et cariocas puisqu'elles constituaient même le mode d'extension principal de l'urbain. A partir de la décennie 1880, Sao Paulo vit sa périphérie occidentale s'urbaniser avec la création de lotissements comme *Campos Eliseos* et *Higienópolis* ou encore avec l'ouverture de l'*Avenida Paulista*, de part et d'autre de laquelle furent bâtis les *palacetes* de l'élite locale (Simões Júnior, 2003 : 56-74). Analysant le plan de cette cité pauliste, le géographe français P. Monbeig put a posteriori déplorer cette prédominance de l'intérêt habitant, au détriment d'une réflexion citadine globale : « *Ouvertures d'avenues et de rues, constructions, lotissements, tout cela témoigne suffisamment de la croissance subite de Saint-Paul. Mais on chercherait en vain un plan d'ensemble, une volonté bien arrêtée ou une direction administrative centrale capable d'imposer sa volonté, de tracer les lignes maîtresses de la nouvelle ville et de légiférer utilement. L'expansion du peuplement urbain s'est faite sans ordre et au mieux des intérêts immédiats des particuliers (...)* » (Monbeig, 1953a : 95).

A Rio, c'est également à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle que les familles aisées se fixèrent sur les aires méridionales de l'agglomération, au niveau de *Laranjeiras*, *Catete*, *Glória*, *Botafogo* ou encore *Flamengo*. Le succès de ces lotissements dans la région s'expliquait notamment par l'arrivée du tramway, qui fut ensuite prolongé grâce au percement d'un tunnel vers *Copacabana* et *Ipanema*. La tentative jusqu'alors peu fructueuse de lotir ces terres, isolées du tissu urbain préexistant en raison du relief local, devint enfin rentable. Et à l'inverse des précédents développements, localisés plus près du centre historique, ceux-ci étaient entièrement dévolus à la résidence.

Pour autant, ce processus de territorialisation de l'habiter restait encore incomplet. Car, progressivement, ces lotissements paulistes et cariocas se sont dégradés. Dès les premières décennies du 20^{ème} siècle, les *Campos Eliseos* perdirent en prestige aux yeux

des élites (Monbeig, 1953b : 290). Les *cortiços* avaient désormais infiltré cette aire résidentielle et la composition démographique s'en trouvait modifiée (Rolnik, 2007 : 184). Un peu plus tard, dans les années 1930, il en fut de même pour *Higienópolis*. Pour faire face aux difficultés économiques induites par la crise de 1929, les *palacetes* de ce luxueux lotissement furent loués pièce par pièce à des ménages plus modestes. Et la morphologie originale en fut altérée, certaines des bâtisses ayant notamment laissé place à des constructions en hauteur (Feldman, 2005 : 157). Le prestige original de l'ensemble n'était plus. Et pour la grande majorité de ces développements, la qualité de vie et la distinction sociale vendues initialement n'étaient absolument plus garanties à moyen ou à long termes (Marins, 1998 : 186-187).

Pour remédier à ce problème, des clauses restrictives furent inscrites dans les contrats de vente. La première entreprise à agir ainsi fut la *Companhia City*.² Cette société révolutionnaire dans le paysage urbanistique brésilien fit édifier les premiers jardins des périphéries paulistes, et ce notamment en profitant de l'expérience de Raymond Unwin et Barry Parker (Segawa, 2001 : 109-127; Wolff, 2001). Ces deux architectes britanniques, qui avaient réalisé à Letchworth la cité-jardin pionnière, participèrent au dessin du *Jardim América*, le premier développement de la compagnie. Pour autant, le plan imaginé, et qui connut d'ailleurs quelques modifications lors de la réalisation, ne correspondait pas à ce qu'avait imaginé Ebenezer Howard (1898) en conceptualisant la cité-jardin. L'ensemble réalisé entre 1913 et 1929 trahissait bel et bien un esprit purement résidentiel et non plus celui d'une entité urbaine complète et autonome (figure 1).³

Le succès de la société s'expliquait notamment par les innovations introduites dans leurs lotissements : « (...) pour la première

2 Plus exactement, la société portait le nom de *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*. Créée en 1911, sur investissements français et britanniques notamment, cette société siégeait initialement à Londres. Un an plus tard, celle-ci s'installa définitivement à São Paulo.

3 Plus que de la cité-jardin de Letchworth, le Jardim América tenait de Hampstead. Entre 1905 et 1907, ce faubourg londonien avait été réaménagé par Raymond Unwin et Barry Parker en banlieue-jardin.

fois, on voyait des marchands de terrain tracer soigneusement les rues, organiser le réseau des égouts, celui des eaux, du gaz, de l'électricité, arboriser ses avenues et ses rues au tracé sinueux. En contrepartie, la City imposait à ses clients des obligations précises : limitation de la hauteur des maisons, aménagements de jardins, et ses prix étaient en général supérieurs à ceux des autres entreprises. Mais elle avait encore l'avantage souverain de posséder des titres de propriété indiscutables. Au Jardim América, la City a interdit rigoureusement l'ouverture de boutiques et d'ateliers : elle a prévu l'emplacement de postes d'essence à quelques grands croisements et localisé le commerce en bordure de son lotissement, créant ainsi un fort joli quartier de résidence » (Monbeig, 1953b : 280-281). Pour partie, cette codification de nature privée fut appuyée par la réglementation publique, qui à travers le zonage vint protéger la morphologie initiale et garantir les intérêts des propriétaires. Par exemple, l'Acte 127 adopté par la municipalité pauliste en 1931 assurait à différents développements privés une destinée purement résidentielle et le respect d'un modèle faisant la part belle aux maisons individuelles et mono-familiales (Feldman, 2005 : 155). L'introduction d'une telle réglementation, censée sécuriser le cadre habitant contre d'éventuelles dégradations, fut d'ailleurs l'un des arguments de vente de la City (figure 2).

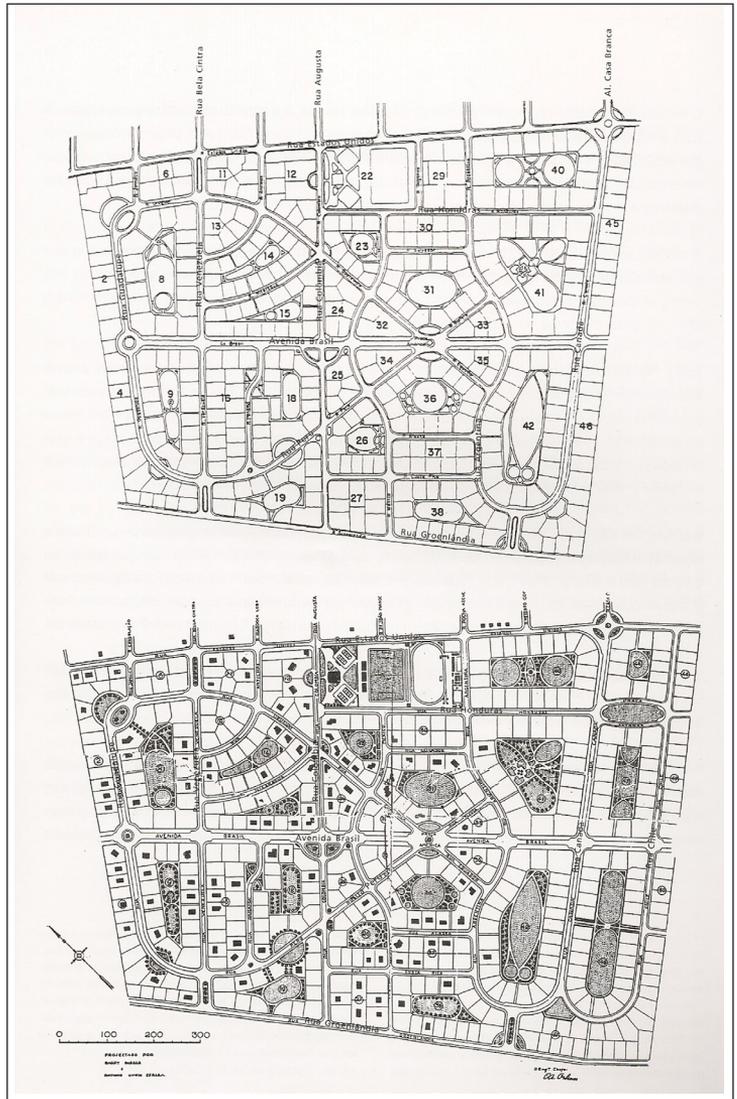
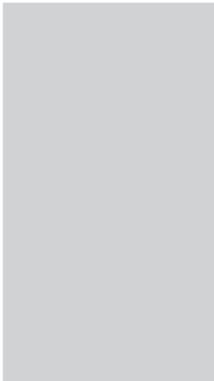
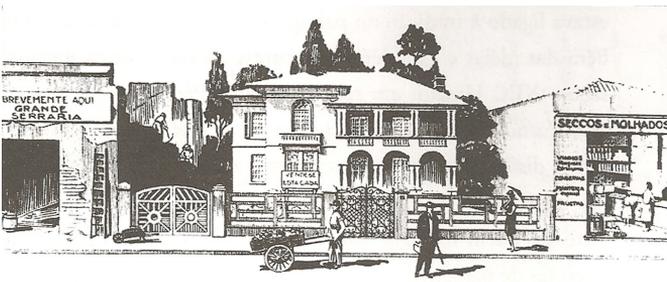


FIGURE 1 : PLAN DU *Jardim América* TEL QU'ÉDITÉ DANS LE LIVRET DE VENTES PUBLIÉ EN 1919 (HAUT), ET DANS UNE AUTRE VERSION MENTIONNANT LES CONSTRUCTIONS RÉALISÉES EN 1923 (BAS). DOCUMENTS REPRIS PAR WOLFF (2001 : 131)



Antes de construir a sua residência, escolha um terreno que o proteja contra surpresas desagradáveis como esta.

SEJA PREVIDENTE!

Em nossos bairros V. S. terá a garantia de uma boa vizinhança e, portanto, de uma valorização segura.

JARDIM AMERICA
PACAEMBÚ
ALTO DA LAPA

ANHANGABAHÚ
PERDIZES
BELLA ALLIANÇA

CIA CITY

RUA LIBERO BADARÓ, 50

FIGURE 2 : PUBLICITÉ DE LA *Cia City*, ÉDITÉE AU DÉBUT DES ANNÉES 1930 DANS LA REVUE *Architectura e Construções*. L'ÉLÉGANTE RÉSIDENCE DU MILIEU EST ENCADRÉE PAR UNE ÉPICERIE ET UNE SCIERIE CENSÉE OUVRIR SOUS PEU. AU PREMIER PLAN, UNE RUE CHEMINÉE PAR UN VENDEUR AMBULANT RENFORCE L'IMPRESSION DE TURBULENCE. LE DÉVELOPPEUR OFFRE CE CONSEIL : « Avant de construire votre résidence, choisissez un terrain qui la protège contre des surprises désagréables telles que celle-ci. Soyez prévoyants ! Dans nos quartiers vous aurez la garantie d'une qualité de voisinage, et par conséquent, d'une valorisation assurée ». DOCUMENT REPRIS PAR SEGAWA (2004 : 114)

La clientèle fut sensible à cet argumentaire, tout comme à la qualité du cadre habitant proposé par la *Companhia City*. Par conséquent, la société multiplia les *jardins*. Barry Parker fut par la suite appelé à œuvrer sur Alto da Lapa (1921) ou Pacaembu (1925). Et d'autres ensembles furent inaugurés dans l'ouest pauliste, à Alto de Pinheiros (1925) ou Butantã (1935). De tels *jardins*, qui parfois portaient le titre de *villas*, se développèrent également à Rio de Janeiro.

La fermeture résidentielle comme confirmation d'une logique

En 1973, fut fondée *Alphaville*, un développement qui se destinait originellement à l'accueil d'activités industrielles non polluantes. Deux ans plus tard, les mêmes entrepreneurs décidaient de lancer un ensemble résidentiel fermé, afin d'accueillir les cadres travaillant sur place ainsi que leurs familles. Située à un peu plus d'une vingtaine de kilomètres de Sao Paulo, cette création urbanistique introduisait dans le pays une fermeture physique réelle. Dès la décennie 1980, les lots proposés à la vente attirèrent une clientèle pauliste argentée. Créant sur les terres adjacentes des ensembles résidentiels à l'esprit similaire, le développeur a accueilli sur le site une population aujourd'hui supérieure à 50 000 personnes. Un succès !

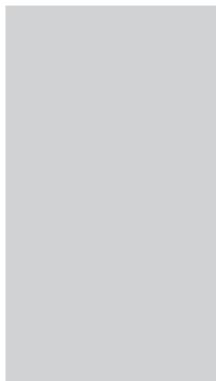
Le phénomène s'est ensuite diffusé, montrant des configurations plus variées. Ce sont aussi les centres commerciaux et les infrastructures de loisirs qui furent enceintes de la sorte. En outre, si les dispositifs de fermeture physique furent dans un premier temps intégrés à des projets sortant de terre, ceux-là vinrent ensuite cercler des quartiers qui jusqu'alors avaient été ouverts. Puis, progressivement, les produits immobiliers vendus au sein de tels ensembles fermés furent destinés à des populations plus modestes (Coy, 2006 : 125).

Cette multiplication des murs au sein ou en périphérie des agglomérations brésiliennes s'explique évidemment par une préoccupa-

tion sécuritaire, la fermeture s'accompagnant souvent de services techniques et humains de gardiennage. Mais, il serait réducteur d'analyser le phénomène à travers cet unique spectre. Plus largement, les habitants semblent chercher derrière les murs une forme de tranquillité. (Moura, 2003 : 155 ; Perrin et D'Andrea : 2008) Cette valeur revêt assurément une couleur sécuritaire, mais suppose également de la qualité de vie, un environnement paisible. D'ailleurs, les publicités éditées par les développeurs ne mettent pas systématiquement en avant les murs ou l'aspect sécuritaire du produit immobilier. Il est davantage fait référence à la vie idéale permise par ce milieu clos. Le mur est alors apprécié comme un moyen, voire un mal nécessaire, et non comme une fin.

En revanche, la propagande commerciale vante régulièrement les conditions offertes aux enfants en un tel contexte. Et l'argument touche les parents, ceux-là expliquant lors des entretiens qu'ils peuvent ainsi procurer à leur progéniture le cadre de vie dont ils purent eux-mêmes bénéficier lorsqu'ils étaient enfants. La rue était alors terrain de jeu. La fermeture physique se conçoit alors comme moyen pour recouvrer cette liberté perdue, ressaisir ce passé nostalgique (Mônaco dos Santos, 2002 : 59-62). D'aucuns aiment à penser leur ensemble résidentiel comme une ville aux dimensions encore modestes, (Moura, 2003 : 87) ou à l'imaginer comme une résurgence territoriale de la société brésilienne d'antan, d'avant la croissance urbaine. D'autres occupants semblent rechercher un mode de vie typique de l'intérieur du pays, qui par opposition aux aires littorales sonne plus traditionnel (Perrin et D'Andrea, 2008).

Alphaville, en plus d'introduire la fermeture physique, vint compléter ce qui avait été initié en termes de gestion interne par les concepteurs de *jardins*. Si les réglementations antérieures insistaient déjà sur le respect des normes architecturales et urbaines, les alinéas relatifs à la vie interne devenaient désormais plus nombreux. En outre, doter le complexe d'une institution habitante efficace, à même de faire exécuter le droit interne, devenait nécessaire. C'est un point que les développeurs mettent d'ailleurs fréquemment en exergue, la dimension institutionnelle venant assurer la pérennité d'un cadre de vie qualitatif et offrant aux nouveaux propriétaires l'assurance d'un investissement immobilier



ne se dépréciant pas ou que peu sur le long terme. Les discours habitants sont d'ailleurs révélateurs. Pour beaucoup, un organe de gestion efficace leur semble indispensable afin d'éviter que l'environnement habitant ne se transforme en chaos, afin de conjurer cette déliquescence qui à leurs yeux marque les espaces urbains publiquement administrés (Perrin et D'Andrea, 2008).

Aussi, cette gouvernance interne apparaît essentielle dans la mesure où nombre de ces ensembles fermés joignent à l'habiter des équipements de loisirs. Plus qu'un toit, il est en fait vendu un mode de vie, mêlant sociabilités et aménités. La qualité des services proposés et le bon fonctionnement des infrastructures importent alors grandement. C'est aussi le prestige social de l'ensemble qui est en jeu, c'est cette réputation que l'institution habitante se doit de défendre. Chez certains résidents, l'emménagement en de telles aires résidentielles dissimulerait d'ailleurs une volonté de sécuriser leur statut social, celui-ci ayant été parfois fragilisé par une société brésilienne en pleine redéfinition (Caldeira, 2000 : 2 et 319-322).

Conclusion

Aujourd'hui, les régions métropolitaines paulistes et cariocas consacrent une grande partie de leurs superficies aux territoires habitants, fermés ou non. Les innovations évoquées dans cette synthèse historique restent donc largement d'actualité, d'autant plus que les élites furent ensuite imitées dans leurs modes résidentiels par des populations plus modestes. La réalité des villes ayant changé depuis plus d'un siècle, une révolution dans la manière de penser l'habiter aurait été imaginable. Toutefois, la tendance plus récente à la fermeture physique des espaces résidentiels démontre plutôt l'inverse. La logique demeure souvent la même : recherche d'un cadre protecteur, assurance du statut social, offre en services et aménités, qualité du lieu de vie dans la durée. Jadis, de telles préoccupations pouvaient s'expliquer par le contexte post-abolitionniste et un urbain bouleversé. Cette fabrique de l'habiter faisait d'ailleurs écho à l'action de pouvoirs publics qui s'acharnaient à travers les réglementations et les destructions sur le logement des ménages plus modestes. Si notre manière de concevoir l'habi-

ter n'a pas vraiment changé, c'est peut-être que nos représentations de la ville ne sont pas si différentes ?

Il est étonnant de constater à quel point la fermeture résidentielle a pu frapper les esprits contemporains. L'apparition de ces murs, maintes fois décriés, s'inscrit dans un processus de fond, déjà ancien, et qui n'avait apparemment pas connu tant de critiques. Toutefois l'aspect physique et visible de la clôture a rendu intelligible, pour tout citoyen, cette affirmation de délimitations et territoires spécialement dévolus à l'habiter. Certains y ont alors vu une violence sociale et la matérialisation d'une ségrégation, d'autres la preuve d'une fragmentation de l'urbain. La réalité n'est peut-être pas aussi évidente, mais ces critiques du phénomène posent néanmoins la question de la durabilité sociale et même économique d'une agglomération qui tend à s'effacer derrière ses territoires habitants.

Bibliographie

- Bonduki, N. (1983). *Habitação Popular: Contribuição para o Estudo da Evolução Urbana de São Paulo* (pp 135-168). In L.P. VALLADARES (Org.) (1983). *Repensando a Habitação no Brasil*. Rio de Janeiro : Zahar.
- Caldeira, T.P.R. (2000). *City of walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. London : University of California Press.
- Coy, M et Pöhler, M. (2002). Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n°3, 355-370.
- Coy, M. (2006). Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience. *Geo-Journal*, vol. 66, n°1-2, 121-132.
- Feldman, S. (2005). *Planejamento e Zoneamento: São Paulo 1947-1972*. São Paulo : EdUSP.
- Freyre, G. (1977). *Sobrados e Mucambos (vol. 1 et 2)*. Rio de Janeiro : Livraria José Olympio Editora / MEC.

- Homem, M.C.N. (1996). *O palacete paulistano e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira (1867-1918)*. São Paulo : Martins Fontes.
- Howard, E. (1898). *Tomorrow - A peaceful path to real reform*. London : Swan Sonnenschein et Co.
- Marins, P.C.G. (1998). Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras (pp. 131-214). In F.A. NOVAIS et N. SEVCENKO (Orgs.) (1998). *História da vida privada no Brasil (vol. 3) - República: da Belle Epoque à Era do Rádio*. São Paulo : Companhia das Letras.
- Mônaco dos Santos, D. (2002). *Atrás dos Muros - Unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados*. Dissertação de Mestrado. São Carlos : EESC.
- Monbeig, P. (1953a). La croissance de la ville de São Paulo. *Revue de géographie alpine*, vol. 41, n°1, 59-97.
- Monbeig, P. (1953b). La croissance de la ville de São Paulo (suite et fin). *Revue de géographie alpine*, vol. 41, n°2, 261-309.
- Monteiro, C. (2008). Enclaves, Condominiums, and Favelas: Where Are the Ghettos in Brazil? *City et Community*, vol. 7, n° 4, 378-383.
- Moura, C.P. (2003). *Ilhas Urbanas: novas visões do paraíso. Uma discussão etnográfica dos condomínios horizontais*. PhD Dissertation. Museu Nacional / Federal University of Rio de Janeiro.
- Perrin, M. et D'Andrea, A.P. (2008). *Entretiens menés auprès de résidents en condomínios fechados à São Carlos (SP)*. Non publié.
- Rolnik, R. (2007). *A cidade e a lei - Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo : Studio Nobel/FAPESP.
- Segawa, H. (2004). *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo : Ateliê Editorial.
- Sevcenko, N. (1993). *A Revolta da Vacina - mentes insanas em corpos rebeldes*. São Paulo : Scipione.
- Simões Júnior, J.D. (2003). *Anhangabaú - história e urbanismo*. São Paulo : Senac.

- Toledo, B.L. (1987). *Álbum Iconográfico da Avenida Paulista*. São Paulo : Ex Libris / João Fortes Engenharia.
- Tramontano, M. (1998). *Novos modos de vida, novos espaços de morar - Paris, São Paulo, Tokyo*. Tese de Doutorado, São Paulo : FAU-USP.
- Villaça, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo : Studio Nobel.
- Wissenbach, M.C.C. (1998). Da escravidão à liberdade: dimensões de uma privacidade possível (pp. 49-130). In F.A. NOVAIS et N. SEVCENKO (Orgs.) (1998). *História da vida privada no Brasil (vol. 3) - República: da Belle Epoque à Era do Rádio*. São Paulo : Companhia das Letras.
- Wolff, S.F.S. (2001). *Jardim América*. São Paulo : EdUSP - FAPESP.

