

Le « 5 à 7 » du 2 octobre 2007

**Quand la ville se ferme: quartiers
résidentiels sécurisés.
Par Jérôme Monnet**

Conférence-débat avec Jérôme Monnet et contribution de Alain
Garès, directeur général de la Sem CONSTELLATION (Blagnac)
Débat animé par Ariella Masbounji.

Ariella Masbounji.

Nous accueillons aujourd'hui **Jérôme Monnet** qui a initié un travail de recherche internationale autour des quartiers résidentiels sécurisés, en anglais « gated communities », qui comme il nous le dira sont une très mauvaise appellation.

Ce qui a donné lieu à la publication du livre « Quand la ville se ferme » sous la direction de Guenola Capron.

Un autre auteur, qui a travaillé sur le même sujet à Los Angeles, est dans la salle: **Stéphane Degoutin** auquel nous demanderons son avis à partir de son livre « Prisonniers volontaires du rêve américain ».

Jérôme Monnet a travaillé longtemps en Amérique et redécouvre la France avec beaucoup de curiosité: ses remarques sur notre pays sont presque d'ordre anthropologique puisqu'il s'en est tellement éloigné que la France lui était presque devenue un territoire étranger.

Il s'investit actuellement sur la question du commerce et de la ville, sujet sur lequel nous aurons l'occasion sans doute de l'entendre un jour prochain dans nos 5 à 7. Ses précédents travaux portaient sur l'urbanité, la centralité et l'espace public des grandes métropoles des deux Amériques

Jérôme Monnet est professeur à l'Institut Français d'Urbanisme d l'Université de Paris et chercheur au Laboratoire du Cnrs Théories des Mutations Urbaines.

Il a dirigé le Centre d'Etudes Mexicaines et Centre-américaines à Mexico, a été chercheur invité à la Fondation Getty à Los Angeles et est membre de l'Institut Universitaire de France.

Il est à présent professeur et directeur adjoint de l'Institut français d'urbanisme

Il a publié plusieurs ouvrages dont « La ville et son double: la parabole de Mexico » et

« L'urbanité dans les Amériques » avec Guénola Capron, et a préfacé l'ouvrage qu'il va nous présenter.

Pour débattre avec lui: **Alain Garès**, membre du Club Ville-Aménagement et directeur de la Société d'économie mixte de Blagnac-Constellation où il pilote le projet urbain d'Andromède et de Monges; deux Zac conçues à l'occasion du projet Airbus. Il tente de fabriquer la ville autrement que l'ordinaire de la périphérie toulousaine avec un effort marqué sur la qualité urbaine et sur une architecture contemporaine très éloignée du passéisme habituel à la région. C'est un travail de laboratoire dans la région toulousaine où la ville fermée connaît un développement important auquel tente de s'opposer Andromède et Monges. Le débat qui s'engagera portera sur deux questions principales: **pourquoi les aménageurs sont-ils aussi opposés à la formule des résidences sécurisées et quels moyens disposent-ils pour lutter contre elles ?**

Cet ouvrage « Quand la ville se ferme » est le résultat d'une recherche initiale issue d'un appel d'offre du Plan Urbain en 1999: « Habiter quelle ville ? Situations d'homogénéisation et redéfinition de l'urbain et de l'urbanité dans les Amériques ».

Cette recherche collective qui a mobilisé 22 chercheurs, plutôt chercheuses d'ailleurs, et surtout géographes avec quelques anthropologues, pendant plus de 3 ans se veut **comparatiste** et extrêmement **documentée** avec plans, photos, affiches publicitaires,

statistiques et toutes informations qui permettent au lecteur de se représenter les terrains observés. Ils sont nombreux puisque ce travail est l'occasion d'une grande promenade à travers les quartiers sécurisés du **Cap à Los Angeles** en passant par **Mexico, Rio et Bogotá**.

Cette diversité et cette richesse documentaire donnent à l'ouvrage un aspect un peu touffu

qui exigerait - c'est un souhait que je formule souvent – une recherche sur la recherche pour en tirer la substantielle moëlle :

c'est ce que nous propose Jérôme Monnet, faisant une lecture transversale de l'ouvrage pour en dégager quelques enseignements.

Si l'on se réfère uniquement au thème de la sécurité dans ces gated communities – et Jérôme

Monnet nous montrera que c'est une approche très réductrice – nous avons déjà eu dans cette salle une série de rencontres abordant ces questions.

Avec **Sébastien Roché** en Juin 2002, à l'occasion de la parution de son livre **Tolérance Zéro** nous avons exploré le passage des incivilités aux violences urbaines et l'auteur nous avait mis en garde contre un certain nombre d'idées toutes faites. Avec **Olivier Mongin** en novembre 2006 à l'occasion de la parution de son livre **La Condition urbaine** dont analyses portent sur le double processus: « l'illimitation » et la « clôture ».

Enfin en juin dernier, **Joan Busquets** traitait ici de son livre **City Ten Lines** et condamnait fermement « ces ghettos pour la middle class ».

Très fréquemment encore, dans le cadre des colloques successifs du club ville – Aménagement, il y a eu des prises de paroles fortes contre la ville qui se ferme:

notamment **Christian de Portzamparc**, en 2004 à Lyon, avait enfourché son cheval de

bataille contre les « condominiums », montrant comment en Chine, en proposant un modèle différent aux promoteurs, il s'était attaché à démontrer que la ville évolutive était plus rentable que la ville fermée qui, au cas où elle serait amenée à perdre de sa substance, deviendrait alors invendable. Même préoccupation pour David Mangin avec sa formule

expressive de « la ville passante ».

Voilà pourquoi nous continuons de débattre de cette question en nous appuyant sur une recherche et un livre qui mènent la lutte contre un certains nombre d'idées toutes faites.

Lesquelles ?

- les gated communities sont homogènes, monolithiques,
- elles s'adressent d'abord aux classes privilégiées,
- ce sont des lieux où l'on recherche l'entre-soi,
- ce sont des lieux où les habitants recherchent d'abord la sécurité,

les gated communities ont une responsabilité très forte dans l'impossibilité de créer la « non ville passante ».

- Que pense Jérôme Monnet de ces idées ? Et avec son regard qui redécouvre la France peut-il nous aider à répondre à ces questions:
- y a-t-il une extension des gated communities en France ?
- y a-t-il une spécificité française ?
- y a-t-il plus généralement selon les contextes, les territoires géographiques, les modes de vie, des particularismes liés aux gated communitiues ?
- pourquoi diabolisons-nous en France ce phénomène urbain?
- qu'en est-il de l'offre ? Cette production résidentielle est-elle imposée par le marché

comme une garantie pour l'acheteur d'un bon achat ?

- est-ce que les chercheurs peuvent aider les aménageurs à comprendre l'attente sociale qui fait le succès de résidences sécurisées ? Et surtout à trouver d'autres réponses possibles en terme physiques et spatiaux comme au plan des règlements qui ont au moins autant d'importance que les clôtures,

- enfin on se demandera si ces résidences sécurisées ne sont pas une tentative pour habiter autrement et pour avoir le sentiment de maîtriser son environnement immédiat à défaut d'avoir prise plus largement sur la croissance périurbaine? La demande de maîtrise de son devenir ne se cache-t-elle pas derrière ce type de production immobilière ?

Jérôme Monnet.

Pour présenter ce livre et engager le débat avec vous il me faut d'abord apporter deux informations pour préciser ma position: j'ai quitté en cours de recherche ce travail que j'avais initié en répondant à un appel d'offre du Puca avant d'être nommé aux Affaires étrangères et remplacé par Guénola Capron qui a animé un groupe de 18 chercheurs. Je suis donc à la fois un peu étranger – c'est comme ma relation avec la France – aux résultats de cette recherche tout en m'y retrouvant beaucoup. J'ai donc un certain recul qui me permet d'avoir une analyse et une interprétation qui me sont propres même si elles sont partagées par les auteurs.

Des géographes français ont piloté cette recherche à laquelle se sont adjoints des chercheurs locaux (californiens,; latino-américains) pour donner à l'ensemble une forte coloration interdisciplinaire. En effet ce que nous connaissons ici comme géographie urbaine n'existe pas en Amérique hispanique où l'approche des phénomènes à différentes échelles est le fait de l' anthropologie urbaine très forte dans le champ scientifique.

Je vais donc vous présenter mon résumé de cette recherche où j'énoncerai un certain nombre d'idées que je ne développerai pas mais qui seront ensuite mises en débat.

Ma lecture de « Quand la ville se ferme » peut se résumer par la formule : « **entre enclaves et interdépendances** », lecture historique d'abord pour arriver en conclusion à la question paradoxale - le contraire de ce que nous aurions pu attendre - : avec **la multiplication des enclaves n'observons -nous pas la multiplication des interdépendances ?**

Prolifération, fragmentation, privatisation.

Partis de Los Angeles, les chercheurs ont constaté depuis une quinzaine d'année une amplification aux Etats-Unis d'abord puis dans le reste du monde du phénomène des gated communities; plus récemment les revues et media, des urbanistes et des élus se sont interrogés sur la définition et la généralisation possible de ce modèle résidentiel. C'est à partir de cet état de la question qu'a commencé notre recherche. Nous sommes partis du constat qu'il y avait une inscription de ce type de production résidentielle dans l'histoire des villes.

On peut donc réinscrire la **prolifération** des gated communities dans une progression des logiques ségrégatives, dans un processus engagé depuis longtemps et conforme à l'histoire du fonctionnalisme – zonage, multiplication des boîtes à chaussures, étalement urbain -.

La **culmination de la fragmentation urbaine** serait atteinte avec le développement des programmes résidentiels sécurisés, délimités tant par des formes physiques – systèmes de clôture, impasses et culs de sac – que par des règles sociales – règlements de copropriété - et des services – gardiennage, entretien -.

Nous sommes partis d'un **modèle théorique initial:le processus de privatisation de la ville** qui explique la création des enclaves est expliqué par la recherche de « l'entre-soi » ou le repli sur soi, la volonté de se protéger de l'insécurité, la mise à distance des populations indésirables racialement et/ou économiquement – notamment aux USA -.

Cette dimension de la compréhension des gated communities est évacuée en France malgré son intérêt au plan politique.

Illustrations.

- *Village Green créée en 1940 à Los Angeles , prototype de la gated community, est devenu monument historique en 2001.*
- *L' Avenue Frochot, est une des nombreuses cités privées du début 19ème à Paris, selon le modèle des country clubs londoniens qui apparaissent à partir de 1840 dans la cité industrielle récente.*

La prolifération et le changement du modèle initial posent la question suivante : est-ce notre regard sur ces objets anciens qui a changé et nous fait voir ce qu'on ne voyait pas ou est-ce la prolifération de fait du modèle ? Est-ce le mode de communication des promoteurs qui a changé pour un produit immobilier intangible? En Argentine, il y a eu un spectaculaire développement des gated communities en 5 ans – représentant 10% des surface bâties -, pendant la période de libéralisation, à partir d'un modèle importé par les promoteurs locaux; mais avec la crise économique le succès a reflué.

Pour l'ensemble des cas étudiés on constate qu'après une explosion du phénomène le marché s'est calmé et les résidences sécurisées ne représentent plus de 15% des programmes immobiliers qui se construisent. Même à Los Angeles le phénomène qui concernait le tiers des zones édifiées semble avoir atteint son point culminant.

Questions et réponses d'une recherche empirique.

Trois principales questions constituaient les préalables à notre recherche:

- les limites, murs et portes sont-ils en train de remplacer les espaces publics à l'interface entre les différentes composantes de la société ? Des murs et pas de lien?
- la ségrégation socio-spatiale est-elle en train d'augmenter?
- le processus d'enclavement signifie-t-il une volonté de réduire le « vivre-ensemble »

à un cercle limité et socialement homogène?

Quels sont les résultats des enquêtes menées auprès des habitants des enclaves?

- Il était novateur de donner la parole aux usagers; à cause de la condamnation préalable, on se privait de la possibilité de comprendre à partir des témoignages d'habitants en quoi ils **étaient producteurs de l'espace urbain** – par leurs pratiques résidentielles, leurs mobilités, leurs consommations ou leurs parcours professionnels -. Les habitants ne vivent pas comme un tout ce qu'ils vivent sur le mode de l'habiter et sur les perceptions de l'habiter comme les raisons de cet habiter sont différentes selon les statuts – propriétaire/ locataire/ adolescent/ ascendant.
- Le modèle du club à accessibilité contrôlée n'est pas l'apanage des catégories aisées ou moyennes souhaitant mettre à distance les plus pauvres; ces lotissements sont en effet de plus en plus destinés aux classes moyennes et aux catégories populaires qui peuvent s'endetter un peu pour accéder à la propriété; de même on observe des copies informelles des résidences sécurisées réalisées par des habitants organisés qui ferment leur rue et édictent des règlements de co-propriété: il se fabrique aussi de la gated community dans les bidonvilles.

Cette généralisation hétérogénise la problématique, l'étend et rend insuffisantes les réglementations appuyées sur les zonages ou les plans d'occupation des sols.

- Ce modèle se diffuse donc dans toutes les strates sociales avec la **métropolisation**: la croissance urbaine est liée à la globalisation de l'économie, de l'information et des technologies; à la dérégulation du marché local du travail; au développement de la consommation de masse et à l'intensification des mobilités; à la complexification des rapports entre l'Etat et les collectivités territoriales. L'ensemble de ces processus

fait retomber au niveau des stratégies individuelles toute une série d'actions à prendre à l'échelle métropolitaine: vous n'êtes plus un employé mais vous devenez un stratège de votre professionnalité; vous n'êtes plus un simple habitant mais vous devez déployer votre action à l'échelle de l'agglomération...

- Ce modèle apparaît comme une stratégie de maîtrise de l'environnement dans un contexte d'incertitude et d'instabilité pour tous les acteurs; cette stratégie ne concerne pas que la recherche de sécurité mais peut aussi prendre la forme d'un contrôle des valeurs foncières

ou d'un phénomène Nimby.

- **Illustrations.**

Mexico - Lomas de Tecamachalco: à l'ouest de la ville, dans les beaux quartiers soumis à densification, se construisent sur les pentes des ravins des immeubles, des petits lotissements, des gated communities d'une soixantaine de maisons .

Mexico – Tlalnepantla / Ecatepec : au nord de la ville dans les banlieues en cours de désindustrialisation massive, le rêve de l'accession se loge dans des lotissements gigantesques de 10 à 30.000 maisons accueillant des couches populaires à capacité de crédit.

Sans école, sans commerce, sans service, ces quartiers ont la grille mais pas l'autre argument de vente, la clôture, et malgré leur interdiction dans les règlements de copropriété les activités informelles se développent; la maison est transformée pour y accueillir des « activités illégales » qui permettent la survie.

Lima – Los Olivos: dans ce quartier pour la classe moyenne, le portail d'accès offre une « fermeture grande ouverte » car les habitants - la junta de los vecinos de Flora Tristan - n'ont pas les moyens du contrôle qui n'est effectif que la nuit.

Lima- Villa El Salvador : dans ce quartier d'auto-construction « consolidée » d'il y a 20 ou 30 ans, les habitants ont posé une grille - après la pose d'un poteau électrique ! - pour décourager les trajets des dealers.

Le paradoxe.

Les enclaves apparaissent comme une **violence faite à la continuité du tissu urbain**. Elles rompent la continuité des **circulations**, allongent les **distances**, multiplient les points de **rupture**, font disparaître les repères plus vite que les habitants ne sont capables de s'en

construire de nouveaux – se perdent donc dans leur ville -. Outre la **violence symbolique** – la manifestation visible de la séparation des populations, signifiant aux *insiders* qu'ils doivent se garder de l'extérieur et aux *ousiders* qu'ils sont rejetés -, c'est également une **violence faite à la gestion soutenable des ressources spatiales et environnementales** – on est dans l'étalement sur la grande périphérie sans accès à des services avec une bilan énergétique, y compris individuel, élevé.

Dans le même temps, les enclaves qui se multiplient **ne sont pas des entités autonomes** offrant en interne les emplois et les services nécessaires à leur population, même si quelques exceptions servent d'emblèmes. Au contraire les enclaves sont **ultra spécialisées** au nom de la préservation et du développement d'un intérêt homogène. En conséquence, la multiplication des enclaves tant résidentielles que d'emploi ou de consommation, **augmente l'interdépendance au lieu de favoriser l'autonomie**. Les habitants sont toujours plus dépendants du reste de la ville et pour faire face doivent développer des stratégies de « trucs » pour arriver à y vivre.

Enfin, les acteurs impliqués – tous les habitants, pas seulement les propriétaires, les promoteurs, les autorités – inventent sans cesse des solutions ad hoc mais peu durables pour affronter ce paradoxe.

Illustration.

La grille de l'enclave sécurisée est devenue support et étalage pour le marché quotidien de proximité dans ce lotissement pour classe moyenne à Lima.

Conclusion: des enclaves qui favorisent l'interdépendance?

- Dépendance des **jeunes** vis à vis de leurs parents et de leur voiture pour accéder à des services qu'ils ne peuvent atteindre par eux-mêmes.
- Problématique de l'accès à l'intérieur des enclaves des **prestataires extérieurs** de biens et de services.
- Dépendance des résidents vis à vis des **zones d'emploi et de systèmes de transports** toujours plus étendus. Plus on est pauvre, plus on souffre de l'enclavement, et plus on est dépendant d'une échelle plus vaste.
- Avec la généralisation de l'emploi féminin, la démultiplication de l'offre commerciale et la diversification de l'offre en transport individuel – seconde voiture, deux roues motorisés ou pas, pistes cyclables - , on assiste davantage à une **démultiplication de liens faibles avec un grand nombre de lieux** dans la métropole qu'à une concentration des liens forts à l'intérieur des enclaves.
- Cela est d'autant plus vrai que la population enclavée est moins favorisée économiquement, or ce sont ces enclaves qui se développent le plus.
- Cela pose à celle-ci **des problèmes de gouvernance** à cause de l'hétérogénéité des intérêts en présence. En interne, le produit immobilier vieillit en fonction des évolutions sociales du groupe des résidents : le temps crée de l'hétérogénéité culturelle – divorce, départ des enfants. En externe s'exprime une hétérogénéité de la demande à l'égard des municipalités concernant les services ou au contraire le refus de service; enfin au plan métropolitain, les stratégies divergent entre les municipalités qui favorisent les gated communities, celles qui les empêchent et les promoteurs qui commercialisent à toute allure malgré les prévisions de difficultés.

- En outre, dès lors qu'une grande portion de la population vit dans des enclaves résidentielles sécurisées. On peut pronostiquer que **l'espace public le plus ouvert, le plus couru et apparemment le moins contrôlé, devient le bien le plus rare, et donc le plus valorisé et/ ou disputé.**
- Une question demeure essentielle: **l'accessibilité aux services.**

Le débat.

Ariella Masbounji.

Y a-t-il de la cooptation, de l'affinitaire, du rassemblement communautaire dans ce choix des résidences sécurisées ? On a du mal à comprendre ce que les américains mettent dans ce mot de communities

Jérôme Monnet.

La gated community repose sur un substrat culturel différent du notre : la légitimation sociale primordiale ne s'y fait pas par la Nation mais par la communauté. Ce cercle se constituerait à partir de l'appartenance religieuse et l'investissement culturel et politique dans la communauté permet de comprendre comment il est mobilisé par les acteurs pour atteindre des objectifs communs. Ceci nous explique pourquoi en évoquant la communauté, on arrive à l'organiser sur **un intérêt commun qui peut avoir des formes infinies** – de la lecture de tel verset de la bible à l'investissement immobilier -.

Ensuite d'autres processus investissent la communauté fondée sur cet intérêt commun.

La représentation et la micro démocratie. A contrario, en France, une association de copropriétaires n'accèdera jamais à la légitimité publique alors qu'aux USA c'est une démocratie donc directement légitime au plan politique.

Ces communautés ont souvent une dimension utopique apparue notamment entre les deux guerres dans les cités-jardins. Disparu aujourd'hui, est resté dans les mémoires ce quartier résidentiel regroupant à Los Angeles des intellectuels de gauche – professions du cinéma, universitaires, émigrés, architectes -. On observe aussi des gated communities « spécialisées »: des méga-maisons de retraite.

En résumé, il faut penser que si l'on a du mal à saisir ce qui fait l'unicité du phénomène des gated communities, les acteurs, eux, n'utilisent pas le mot par hasard...

Alain Garès.

Les observations que l'on peut faire sur l'agglomération toulousaine indiquent que nos résidences sécurisées sont des produits dégradés par rapport aux exemples analysés aux USA: on n'y retrouve pas la majorité de leurs caractéristiques, l'absence de communauté notamment et les habitants y sont, en général, locataires de propriétés défiscalisées.

Comment opère la promotion ? Elle trouve un terrain vide, met une clôture autour, ajoute une belle porte à l'entrée; elle vend de la porte et de l'image sécuritaire grâce à un grillage de 1 mètre cinquante de haut... Ce produit se vend à des propriétaires qui le louent à une population mobile; donc pas de possibilité de créer une communauté.

Pourquoi ces résidences se multiplient-elles? Ce n'est pas prendre le parti des promoteurs que de se demander ce qu'on pourrait bien faire d'autre sur ces espaces: ces

résidences sécurisées sont la conséquence de la dégradation de l'environnement urbain où la ville s'étire sans formes et sans structures en laissant des « trous » où se font ce type d'opérations.

Et comme ça marche ? La promotion répète ce qui marche par conformisme.

Vacuité du tissu urbain... vacuité de l'imagination: le produit s'est développé mais sa croissance s'est arrêtée.

Pourquoi l'aménageur ne veut-il pas de ce produit? Parce qu'il crée aussi de la rupture et de l'isolement, de la sur-utilisation des transports individuels. L'expérience de l'évolution de ce produit montre qu'il est sensible à la dégradation; au bout de 9 ans il ne bénéficie plus d'avantages fiscaux au moment où il faut faire des réparations; le propriétaire cherche alors à le vendre mais rencontre des difficultés pour trouver acquéreur... Les prix tombent et le propriétaire se résout à continuer à louer, mais moins cher, et n'assure plus les nouvelles réparations. La résidence sécurisée cumule alors les dégradations, la tendance au repli et au ghetto, les problèmes entre co-locataires, et même la réticence de la police à y intervenir à cause de la fermeture. C'est un produit à vendre mais non à habiter...

Comment empêcher la résidence sécurisée? L'aménageur part du constat d'un manque d'urbanisme et met donc la priorité dans sa réponse sur l'urbanisme: son projet est structuré, avec des rues, des équipements publics, un schéma de circulation et d'accès aux équipements

et aux espaces verts; Il évite ainsi la constitution d'un « trou » bouché par une résidence sécurisée ou un lotissement. Donner une structure urbaine c'est donner une alternative ou l'imposer.

L'aménageur propriétaire des terrains vend à qui il veut, à condition que le marché soit porteur comme c'est le cas actuellement. Il organise des concours d'architecture et d'urbanisme où il demande de concevoir des ensembles urbains avec de la transparence, de la possibilité de les traverser, de la capacité à les intégrer au tissu urbain environnant.

Ariella Masboungi.

On voit par les analyses comparées dans les divers pays les raisons qui motivent le choix de la gated community comme mode d'habiter: est-ce que l'offre en terme d'urbanisme répond à ces motifs de choix?

Alain Garès.

Je l'espère. Pour la sécurité qui est une vraie question, au lieu de répondre par la grille et la clôture nous mettons des experts au travail pour concevoir des espaces publics, des circulations, un aménagement d'ensemble et chaque projet de promoteur comme des lieux sûrs pour répondre à la demande sociale autrement

Jérôme Monnet.

Ce type de réponse par une conception urbaine affirmée me semble correspondre à la demande de maîtrise de l'environnement; c'est une réponse collective qui va vers la maîtrise d'usage.

Ariella Masboungi.

Est-ce que Stéphane Degoutin, l'auteur de « Prisonniers volontaires du rêve américain » pourrait nous donner son avis sur les motifs du choix de ce type d'habitat ?

Stéphane Degoutin.

Mon travail relève plus de l'essai que de l'enquête sociologique; j'y insiste sur le fait que les gated communities sont une invention commerciale qui tire son efficacité de la fiction ou du récit que leur attribue la promotion. « Gated community »: le mot raconte une histoire, fait rêver, y compris les chercheurs qui se sont focalisés sur ce produit immobilier qui est loin d'être dominant aux USA. En faisant un recensement des scénarios proposés j'ai constaté que l'histoire commence mal – la vie en ville – pour se terminer très bien – la vie villageoise.

Ariella Masboungi.

Le cadre de ces histoires est-il passéiste ? Met-il en jeu de faux villages ?

Stéphane Degoutin.

...Souvent la gated community tente de recréer un faux village mais le plan architectural n'y suffit pas et le règlement de copropriété tente de régler les relations de voisinage sur un mode formalisé. D'ailleurs l'architecture passéiste n'est pas l'apanage des gated communities puisque l'école du New Urbanism s'en inspire...

Alain Garès.

...Le New Urbanism, votre livre l'indique bien, ne conduit pas à la gated community, c'est au contraire un urbanisme communiquant qui s'appuie sur les réseaux de transport en commun.

Bruno Depresle (Aftrp).

A l'issue de ces débats, on peut se demander si les résidences sécurisées ne seraient pas un « non sujet ». Pourquoi? Jérôme Monnet nous dit que cette forme a toujours existé, Alain Garès nous dit que c'est un pis aller, et qui d'ailleurs s'estompe puisque l'offre n'est plus aussi porteuse tandis que les acheteurs peuvent être attirés par des solutions plus pertinentes et plus durables que leur proposent les projets urbains des aménageurs.

Ariella Masboungi.

La fermeture ne concerne pas que les gated communities : partout les villes se ferment et à Paris même les belles architectures contemporaines en habitat social affichent grilles et digicodes. Qu'en pensent les aménageurs?

Bruno Depresle.

Le phénomène de résidentialisation obéit bien à la logique des enclaves dans les quartiers de rénovation urbaine; la pauvreté de la conception urbaine y est préoccupante.

Ariella Masboungi.

Si l'on observe Berlin beaucoup de quartiers qui y sont créés n'ont plus de façade sur rue, l'accès s'y ferait directement en voiture au cœur de l'îlot.

Jérôme Monnet.

Quand il n'y a pas d'urbanisme, la résidence sécurisée n'est pas le résultat d'une volonté d'enfermement mais arrive là par défaut.

Jacques Pernelle (Club Ville Aménagement)

Je n'ai pas de sympathie pour la démarche de résidentialisation. Mais même si elle répond à une demande de sécurité elle va au-delà et constitue pour les gestionnaire – Villes et bailleurs- un espoir de prise en charge par un nombre restreint d'habitants de leur espace de vie.

Jacques de Courson (urbaniste).

Je suis très étonné de la découverte que nous faisons grâce à Jérôme Monnet de ce phénomène des gated communities. J'y ai jadis vécu et connu le bonheur de vivre ensemble – un besoin vieux comme le monde - dans un quartier délicieux. Ce sur quoi nous devons réfléchir c'est sur la possibilité d'un changement possible; il restera des enclaves sécurisées ici et là mais comme le dit Alain Garès le changement devrait venir non pas des politiques ou des urbanistes critiques mais des propriétaires qui s'apercevront que bloquer, arrêter l'évolution d'un quartier et de la ville, c'est les condamner. On devrait donc aller dans l'avenir vers une ville plus souple qui ait la possibilité de se renouveler sur elle-même: voilà le défi de l'urbanisme de demain.

Ariella Masboungi.

Selon Christian de Portzamparc, à Pékin, la ville se fabrique par enclaves successives; alors le temps que les propriétaires prennent conscience de leurs intérêts, les dégâts seront faits. Il faut donc faire passer des messages sur cette évolution négative et ses risques.

Jérôme Monnet.

Il est effectivement important de réinsérer le phénomène des résidences sécurisées dans la durée mais aussi dans la normalité et dans une banalité intrinsèquement liées aux formes de la croissance urbaine depuis deux siècles – la ville industrielle a créé le lotissement - Aujourd'hui la diffusion du modèle des résidences sécurisées a peut-être atteint son apogée. Il faut donc dédramatiser le phénomène, le ramener à sa dimension historique, apprécier objectivement les qualités de type de vie qu'il propose – j'y ai habité moi aussi avec d'autres résidents ayant le même profil socio-démographique et je veux dire que la vie dans ces enclaves fonde aussi notre expérience de la ville en général.

Rechercher la souplesse ce n'est pas éviter la fossilisation des formes et l'opacité des circulations mais c'est prendre en compte notre propre circulation dans des expériences

urbaines différentes: notre point de vue d'anciens résidents de gated community ne serait pas le même si nous avons été condamnés à y rester tout le temps de notre parcours professionnel.

D'autre part, il a été fait un drame de ce phénomène des gated communities, ce qui n'a pas été fait pour d'autres formes résidentielles de banlieue qui connaissent des formes dramatiques d'enfermement, de relégation, avec même de la solidarité par défaut comme ultime ressource dans les groupes d'exclusion.

François Bellanger (analyste et prospectiviste urbain).

Allez au Cambodge, au Vietnam, en Inde: ce ne sont que gated communities ! On peut condamner leur prolifération mais constater qu'elles participent d'une tendance mondiale. Tous les métros qui sont en cours de construction dans les grandes agglomérations de l'Asie du Sud-Est servent à greffer le long de leurs trajets ces enclaves qui constituent la majorité de la péri-urbanisation.

Ici, en France où le phénomène est décroissant, on peut avancer que la gated community permet de produire de l'innovation. J 'habite ainsi une ancienne usine reconvertie à Montparnasse qui est un lieu d'expérimentation écologique – éoliennes, énergie solaire - comme il y en a bien d'autres à Paris, en Nouvelle Zélande, à Fribourg avec le quartier Vauban.. A Bangkok, un condominium, modèle importé de Hong Kong, se présente sous forme de tour de 30 étages avec à chaque niveau: piscine jardin, le tout mis en forme dans une expérimentation architecturale « décoiffante ».

Anne Querrien (Puca).

Cette forme résidentielle des enclaves sécurisées bouchant les « trous » du tissu urbain est révélatrice d'un différentiel social; à Toulouse « sous la métropole, l'exclusion » disent les chercheurs locaux; le sentiment collectif lié à l'image valorisante d'Airbus masque une absence de cohésion sociale à l'intérieur d'une population étrangère à elle-même. Il semble assez normal que ce genre de programmes immobiliers s'édifie sur la peur des uns et des autres.

Jérôme Monnet.

Le phénomène des résidences sécurisées serait en décroissance? Peut-être pas autant que mon propos le laissait entendre car je voulais surtout mettre en évidence l'exagération du risque de leur prolifération. Ailleurs, comme on vient de le dire, cette forme se généralise dans les pays émergents: en Amérique Centrale la situation est comme en Asie du Sud Est.

Mais de quoi parle-t-on quand on dit prolifération de la forme résidences sécurisées ?

Il est certain qu'on n'observe pas le même objet quand on aborde les formes d'habitat expérimental, les nouveaux produits de la promotion immobilière ou encore les recettes indéfiniment répétées.

Ce qui nous préoccupe quand on emploie des expressions comme « trous », « urbanisme par défaut » , ce sont les recettes. Soit à cause du laisser-faire politique, soit des commodités technocratiques ces recettes s'opposent à la recherche d'une maîtrise de son environnement.

Les exemples de l'usine aménagée en laboratoire écologique et de la gestion de la cage d'escalier dans un grand ensemble ne semblent pas comparables en terme d'ambition écologique; elles le sont pourtant si on utilise comme autre clef de lecture la recherche d'une maîtrise de l'environnement.

Bruno Depresle.

Ceci confirme qu'on parle dans l'exposé et les débats de réalités bien différentes qu'on ne peut mettre sur le même plan. Il faudrait savoir de quoi on parle!

Il y a à distinguer: d'une part les zones dans lesquelles on ne rentre pas, fermées à la circulation automobile, d'autre part les situations du Tiers Monde où le développement économique et la faiblesse de l'infrastructure étatique créent la croissance des inégalités et un niveau d'insécurité insupportable qui se traduit par un repli de certaines classes sociales, enfin des quartiers très homogènes socialement mais cependant accessibles en transport en commun comme le quartier Vauban à Fribourg.

D'autre part la fragmentation sociale a toujours existé – la Commune à Paris -, et la fluidité par les transports en commun qui est présentée comme un service urbain à promouvoir peut amener une confrontation entre des groupes sociaux qui ne le souhaitent pas forcément.

Je donne ces commentaires pour indiquer qu'il y a lieu de se méfier de toute assimilation entre des périodes historiques et entre des contextes géo- politiques différents.

Jacques Pernelle.

Avec le développement du chemin de fer autour des grandes villes au 19^{ème} siècle on a vu apparaître des cités ouvrières fermées mais sans murs... Les gens se déplaçaient peu à l'époque et les entrepreneurs devaient offrir l'habitat et les services – coopératives – à leurs salariés à proximité des usines. Il en résulte une fragmentation socio-spatiale qui n'avait pas besoin de fermeture physique, la distance suffisait.

Anne Querrien.

Le modèle d'habitat populaire en France est celui d'une cité fermée avec une entrée contrôlée par le concierge; c'est un modèle ancien qui s'impose quand des groupes sociaux relativement différents sont en co-présence; ce modèle n'est pas pensé par la communauté de base des habitants mais par ceux qui appréhendent les situations de tension sociale; les riches vont s'enfermer dans la Villa Montmorency et les pauvres le sont dans les cités ouvrières.

Ce qui est à noter dans les analyses d'Alain Garès, c'est que les résidences sécurisées de Toulouse sont utilisées par des locataires qui sont des nouveaux arrivants. Ce constat, je l'avais fait aussi dans le quartier Baja de Tiruca à Rio qui accueillait des immigrants relativement aisés en leur permettant de réaliser leur projet d'intégration dans une grande ville encore inconnue. Ils choisissaient d'habiter dans un immeuble qui permet de « faire communauté » avec les voisins, d'avoir des relations utiles, d'avoir confiance en eux, de partager leurs activités. La cité fermée peut donc constituer une propédeutique à l'entrée en ville et à une sociabilité élargie.

Alexandre Bouton (architecte-urbaniste).

Il faudrait faire la distinction dans des situations sociales et géographiques différentes entre les situations d'habiter choisies et subies: l'exemple de ce quartier de 30.000 logements à Mexico me semble exemplaire de cette distinction à établir.

Jérôme Monnet.

Ce grand lotissement en cours de construction, vendu par tranches de 10.000 maisons fait l'objet, bien entendu, d'une observation permanente des chercheurs locaux qui se demandent comment cette opération a pu être rendue possible. Comme la société mexicaine leur est bien connue ils savent déjà comment les habitants vont inventer des conditions de vie acceptables. Cette opposition « choisi / subi » est ambiguë: la société mexicaine s'est un peu enrichie ces dernières années et la demande solvable, aidée dans le cas de l'accession à la propriété, a pu être satisfaite pour des catégories de la population qui jusque là en étaient exclues; on peut donc dans ce cas parler d'habitat choisi: les habitants ont le désir d'accéder à la propriété, rentrent dans des programmes, mobilisent leur épargne, s'endettent.

Mais les conditions dans lesquelles ils vont ensuite avoir à vivre relèvent, elles, de la catégorie du « subi ». Ces habitants n'adoptent pas ce type d'habitat pour faire communauté et on peut prévoir que les conditions qui leur sont faites produiront au contraire de l'anomie ou du conflit. Il y aura aussi certains groupes qui arriveront à se constituer en communauté politique pour obtenir soit du promoteur, soit de la commune des dotations de service ou des transferts de compétences.

Dans notre débat puisque plusieurs interventions ont porté sur le « de quoi on parle? ». Elles me permettent d'avancer cette conclusion théorique: toutes nos pratiques culturelles ou urbanistiques sont fondées sur la définition d' « objet net » mais les gated communities sont au contraire emblématiques de la notion d' « objet flou ». D'où la question: comment faire de l'urbanisme avec des objets flous ? Comment agir sur des objets qu'on n'aurait pas pu préalablement définir? C'est à inventer!

Ariella Masboungi.

Excellente question pour conclure; merci à tous pour cet exposé et ce débat et rendez vous à notre prochain 5 à 7, le 11 décembre, pour accueillir Thomas Sieverts qui nous parlera des innovations urbaines dans les grands territoires en Allemagne.

Texte établi par Jacques Marillaud.