

L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés

L'essor des nouveaux quartiers résidentiels sécurisés où se retranchent les classes moyennes et supérieures, est un phénomène qui s'observe dans plusieurs pays. L'auteur propose une analyse de ce modèle de développement urbain selon trois cas de figure : les Etats-Unis où il est particulièrement répandu, le Liban où le contexte social a favorisé son apparition et enfin l'Europe, où la tradition de la planification publique freine encore son implantation.

L'auteur :
Georg Glasze,
 maître de conférence
 à l'Institut de Géographie,
 Université de Mayence

Si en 1996, le *Monde diplomatique* titrait « Hautes murailles pour les villes de riches » pour caractériser les complexes résidentiels gardés, la *Berliner Morgenpost* décrivait « das Leben hinter dem Doppelzaun » - la vie derrière une clôture, le *New York Times* dénonçait un « secession of the succesful » et *Libération* pensait qu'il fallait lutter contre « les lotissements résidentiels ultra sécurisés ».

Au cours des dernières années, le développement des complexes d'appartements et des lotissements fermés aux accès gardés est, en effet, devenu dans les médias, un thème majeur du développement urbain. Néanmoins, l'intérêt public comme scientifique s'est d'avantage concentré sur le cas des Etats-Unis¹, l'extension des complexes résidentiels gardés dans d'autres régions du monde n'ayant fait l'objet de recherches que depuis

quelques années².

Ces dernières font alors état d'une croissante accrue de ce mode d'habitation dans une multitude de régions.

Un modèle globalement disponible?

Dans les métropoles latino-américaines, les complexes résidentiels gardés sont devenus, depuis les années 1980, un élément important de la structure urbaine. Il existe des complexes d'appartements luxueux et gardés dans des emplacements se trouvant au centre ville ou en banlieue proche, que l'on nomme par exemple *condomínios fechados* au Brésil ou bien *condomínios exclusivos*. Les *condomínios* sont nés dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le plus souvent dans les quartiers traditionnels de la classe supérieure urbaine, se distinguant des construc-

tions antérieures par le système de clôture. Dans les années 1990 des lotissements gardés ont été érigés dans l'espace péri-urbain de beaucoup de métropoles de l'Amérique latine - nommés *barrios cerrados* ou bien *privados* en espagnol³.

Dans de nombreuses grandes villes d'Afrique noire, une grande partie de l'élite socio-économique et politique habite ce type de logement⁴. En Afrique du Sud, on constate depuis la fin de l'Apartheid une croissance rapide du nombre des complexes résidentiels gardés. La raison la plus importante de ce boom semblant être le souci de la sécurité personnelle, les lotissements en Afrique du Sud sont nommés *security villages*⁵.

Dans quelques métropoles d'Asie du Sud-Est, c'est surtout la nouvelle classe moyenne, née au cours de la croissance économique des années 1980 et 1990, qui a profité de l'offre des lotissements gardés, le plus souvent, périurbains⁶.

Dans les Etats pétroliers de la péninsule arabe, en particulier en Arabie Saoudite, nombreux sont les lotissements clos et gardés dont la structure urbanistique ne se distingue qu'à peine des *gated communities* périurbaines d'Amérique du Nord. Mais la raison de leur construction est pourtant différente : les lotissements, souvent nommés *compound*, ont été érigés pour les étrangers qualifiés venant d'Europe, d'Amérique du Nord et des États du Levant. L'État saoudien voulait, en quelque sorte, avec l'aide des lotissements isolés et gardés, limiter l'influence culturelle des résidents originaires des pays occidentaux⁷.

Caractéristiques du complexe résidentiel gardé

Malgré les différences nationales et régionales, certaines caractéristiques communes permettent d'éta-

1. Davis, M. (1990). *City of Quartz - Excavating the Future in Los Angeles*. London & New York, Verso. Marcuse, P. (1994). *Walls as a metaphor. Managing divided cities*. Dunn, S., Keele University Press in association with The Fulbright Commission: 41-52. Marcuse, P. (1997). *The enclave, the citadel, and the ghetto: what has changed in the post-Fordist U.S.* *Urban Affairs Review* 33(2): 228-264. McKenzie, E. (1994). *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven, London, Yale University Press. Judd, D. R. (1995). *The Rise of the New Walled Cities. Spatial Practices: Critical Explorations in Social/Spatial Theory*. Liggett, H. and D. C. Perry. London, Delhi, Sage. Blakely, E. J. and M. G. Snyder (1997). *Fortress America: Gated Communities in the USA*. Washington Cambridge, Brookings Institution Press. En langue française : Le Goix, R. (2001). Les "communautés fermées" dans les villes des Etats-Unis: aspects géographiques d'une secession urbaine. *Espace Géographique* 30(1): 81-93. Degoutin, S. (2002). Los Angeles sans lumière. *parpaings*(34): 12-15.

2. Glasze, G. (2000) : Des sociétés fragmentées. "Gated communities": Un phénomène à l'échelle de la planète. *Urbanisme* 312: 70-72. Webster, Glasze, G ; Frantz, K, (2002): *The Global Spread of Gated Communities*. *Environment and Planning B* 29(3): 315-320.

3. Caldeira, T. P. R. (2000). *City of Walls; Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*. Berke-

ley, University of California Press. Thuillier, G. (2001): *Les quartiers enclous à Buenos Aires: quand la ville devient country*. *Cahiers de Amériques Latines*(35): 41-56. Coy, M. and M. Pöhler (2002): *Gated Communities in Latin-American Megacities. Case Studies in Brazil and Argentina*. *Environment and Planning B* 29(3): 355-370. Janoschka, M. (2002): *Wohlstand hinter Mauern: Private Urbanisierungen in Buenos Aires*. *Geographisches Institut, Berlin, Humboldt-Universität*.

4. De Montclos, M.-A. (1997). *Violence et sécurité urbaines en Afrique du Sud et au Nigeria*. Paris, L'Harmattan.

5. Landman, K. (2000): *An Overview of Enclosed Neighbourhoods in South Africa*. CSIR Report BOU/I 187. Pretoria. Jürgens, U. M. Gahd., (2002) : *Gated Communities in South Africa - Experiences from Johannesburg*. *Environment and Planning B* 29(3): 337-354.

6. Connell, J. (1999): *Beyond Manila: Walls, Malls and Private Spaces*. *Environment and Planning A* 31: 417-439. Giroir, G. (2002): *Le Phénomène des Gated Communities à Pékin, ou les nouvelles cités interdites*. *Bulletin de l'Association des Géographes Français* 09/2002: 9. Leisch, H. (2002): *Gated Communities in Indonesia*. *Cities* 19(5): 341-350.

7. Glasze, G. and A. Alkhayyal (2002): *Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia*. *Environment and Planning B* 29(3): 321-336.

blir les critères de définition de ce mode d'habitation :

- ✓ la combinaison des propriétés (espaces verts, installations sportives, l'infrastructure d'approvisionnement et d'évacuation etc.) et des prestations de service utilisées en commun (par exemple services de surveillance et de gardiennage) avec le bien individuel ou le droit de jouissance d'une unité d'habitation,
- ✓ l'auto administration
- ✓ la limitation d'accès,

qui est la plupart du temps

garantie 24h/24 par un service de sécurité: les invités sont annoncés par un concierge et peuvent seulement accéder au terrain après l'accord de l'hôte.

En ce qui concerne les structures architecturales, on peut distinguer deux types de complexes résidentiels gardés : d'une part, les complexes d'appartements et d'autre part, les lotissements de maisons individuelles. En outre, on différencie les complexes conçus comme résidences principales ou comme résidences secondaires. Le dernier type sera nommé par la suite *resort*⁸.

D'autre part et bien que les conditions générales juridiques soient différentes d'un pays à l'autre, on peut identifier quatre formes d'organisation concernant les complexes résidentiels gardés:

✓ La copropriété : Parallèlement à l'acquisition d'une propriété individuelle (appartement ou maison), les acheteurs obtiennent une part du bien commun. Ainsi chaque propriétaire devient automatiquement membre de la copropriété.

✓ Société des propriétaires : les acheteurs acquièrent également des parts d'une société, laquelle est propriétaire et gestionnaire des institutions communes.

✓ Coopérative: Ici, la coopérative est propriétaire des unités d'habitation et des établissements communs. L'assemblée de la coopérative décide des droits de jouissance pour les membres de la coopérative.

✓ Société anonyme: L'ensemble du complexe possède la société anonyme, un peu semblable au modèle de la coopérative. La possession d'un ensemble d'actions déterminé implique le droit de jouir d'une certaine unité d'habitation. Au cas où les anciens promoteurs gardent la majorité dans la société, on parle de *proprietary*

	Complexes d'appartements gardés	Lotissements gardés	Resort
Conception	résidence principale		résidence secondaire
Structure architecturale	immeubles	maisons individuelles	immeubles et/ou maisons individuelles
Services	service de gardiennage, de surveillance et de maintenance; souvent offre de loisirs		
Infrastructures	espaces verts et sportifs, parkings, approvisionnement et évacuation		
Exemples	condominio exclusivo (Amérique latine)	gated community (Etats-Unis), barrio cerrado (Amérique latine), security village (Afrique du Sud)	complexe balnéaire (Liban), beach resort (Etats-Unis)

neighbourhoods.⁹

Les comités de l'auto administration prennent des décisions quant aux affaires concernant les complexes résidentiels. Ceci va de l'aménagement et de l'entretien des chemins, des places, des espaces verts et des installations sportives, de l'approvisionnement et de l'évacuation, à l'achat de prestations de services et dans quelques « *gated communities* » américains jusqu'aux règles concernant le choix des couleurs de la véranda ou la garde des animaux domestiques. Face au pouvoir de régulation ainsi qu'à la mise à la disposition de biens et de services, les organisations de l'auto administration sont à interpréter comme une forme privée d'un pouvoir local et, comparé aux municipalités publiques, comme le modèle alternatif d'une organisation territoriale.

Les Etats-Unis: du *exclusionary zoning* aux *gated communities*¹⁰

Face à la présence importante de ce sujet dans la sphère scientifique et médiatique, on est surpris par le nombre réduit d'études empiriquement approfondies concernant les complexes résidentiels gardés aux États-Unis. C'est pourquoi dans l'ensemble, on ne peut se faire qu'une vague image de l'extension de ce mode d'habitation.

Les résultats des enquêtes de la Community Associations Institute (CAI)¹¹ laissent supposer un boom du nombre de complexes d'appartements et de lotissements gardés dans les années 1980 et 1990¹². D'après les chiffres de la CAI, le nombre de ces habitations s'est multiplié par vingt au cours des trente dernières années pour arriver à plus de 40.000. De nombreux auteurs attribuent ce boom avant tout à la recherche de sécurité des

américains de peau blanche de la classe moyenne¹³. Et pourtant, on a tendance à négliger le fait que les *gated communities* proviennent de longue tradition de migration des ménages aisés vers les zones périurbaines. Une autre raison importante de cette ségrégation, est la régulation libérale du développement urbain ainsi que le droit fiscal aux Etats Unis.

Contrairement à la plupart des Etats européens, les counties et les municipalités se financent principalement, aux Etats-Unis, par impôts locaux – il n'existe pas une compensation fiscale horizontale. Le petit nombre de transferts de paiements verticaux des états et du gouvernement fédéral a encore été réduit depuis les années 1980, comparé aux Etats providences européens¹⁴. Les municipalités avec une majorité d'habitants aisés sont alors économiquement puissantes et inversement. Les personnes à la recherche d'un logement souhaitant une infrastructure d'habitation moderne, sont obligées d'acheter cette infrastructure,

Classification de complexes résidentiels gardés

8. Aux États-Unis les lotissements gardés se vendent souvent sous le nom de *gated community*. Quelques auteurs emploient ce terme en tant que terme général pour les complexes de logement gardés notamment à cause de la focalisation des débats scientifiques sur les États-Unis. Mais il ne faut pas négliger qu'aux États-Unis surtout *community* ne signifie pas seulement un lotissement ou une municipalité mais a aussi la connotation de "esprit communautaire" d'après le sociologue Ferdinand Tönnies. Il semble que qq promoteurs utilisent le terme *community* justement à cause de cette connotation romantique et nostalgique.

9. Foldvary, F. (2002) *Proprietary Communities and Community Associations*. The Voluntary City. Choice, Community and Civil Society. D. T. BEITO, P. Gordon and A. Tabarrok. Michigan, The University of Michigan Press: 258-288

10. Un remerciement à l'Association Allemande pour la Subvention de la Recherche (DFG) pour le soutien du projet de recherche "Die neue "Privatisierung de Raumes" im Vorderen Orient" (ME 641/12-1).

11. CAI est un groupe de lobby des complexes

résidentiels privés aux États-Unis (www.caionline.org) -environ chaque cinquième de ces complexes résidentiels est fermé et gardé.

12. Heisler, D. and W. Klein (1996). *Inside Look at community Association Homeownership - Facts, Perceptions*. Alexandria. Treese, C. J. (1999). *Community Associations Factbook*. Alexandria, VA, Community Associations Institute. Community Association Institute (1999): *National Survey of Community Association Homeowner Satisfaction*. Alexandria, CAI.

13. Blakely, E. J. and M. G. Snyder (1997). *Fortress America: Gated Communities in the USA*. Washington/Cambridge, Brookings Institution Press. Low, S. (2001): *The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear*. *American Anthropologist* 103(1): 45-58.

14. Hesse J. J. and A. Benz (1990). *Die Modernisierung der Staatsorganisation. Institutionspolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland*. Baden-Baden, Nomos.



© G. GLASZE
Glazze 2002

Lotissement gardé et clôturé pour retraités en Floride

comme partie du produit « habiter en zone périurbaine »¹⁵.

Beaucoup de municipalités fortunées aux États-Unis ont établi des plans d'occupation des sols stricts, pour empêcher la construction de maisons individuelles et ont, par ce biais, rendu difficile l'implantation de foyers à moindres revenus. De cet *exclusionary zoning*¹⁶, il ne reste plus qu'un petit pas à franchir pour établir des lotissements (« *planned unit development* ») qui sont créés par un promoteur privé, puis gérés par une copropriété (« *residential community association* »), qui souvent établit un gardiennage du complexe limitant l'arrivée de nouveaux habitants à un groupe précis (comme les adult ou retirement communities.)¹⁷. Ainsi, les experts américains de l'urbanisme considèrent les *gated communities* comme la continuité et le renforcement d'un développement urbain spécifique qui serait caractérisé par une « culture of privatism ».

Le Liban: du refuge aux enclaves d'un style de vie

Au Liban, les complexes résidentiels gardés représentaient environ 2 % de l'ensemble des habitations en l'an 2000. La construction des premiers complexes résidentiels gardés, dans les années 1980, a été déclenchée par la demande des familles qui y cherchaient une sûreté alimentaire et une sécurité

individuelle en raison de la guerre civile (1975-1990). Le boom de la construction des années 1990, par contre, a d'abord été lancé par des promoteurs qui, à la fin de la guerre, considéraient l'immobilier de luxe, au Liban, comme un investissement prometteur. Ils orientaient la conception de leurs projets vers le modèle de « complexes résidentiels gardés » qu'ils avaient découvert à l'étranger où il remportait un vif succès. Ils commercialisaient leurs produits comme enclaves d'un

Apparue dans un contexte de guerre civile, cette forme d'habitat ne peut pas être expliquée par la seule demande de sécurité

« style de vie global ».

Mais, bien qu'apparus dans un contexte de guerre civile, le développement de cette forme d'habitat ne peut pas être expliqué par la seule demande de sécurité, et il serait trop simpliste de considérer le boom d'après-guerre uniquement comme l'effet d'une globalisation culturelle.

On ne peut comprendre pourquoi les complexes résidentiels gardés

sont devenus une option individuellement sensée pour les agents impliqués que lorsque l'on se réfère au contexte social du pays.

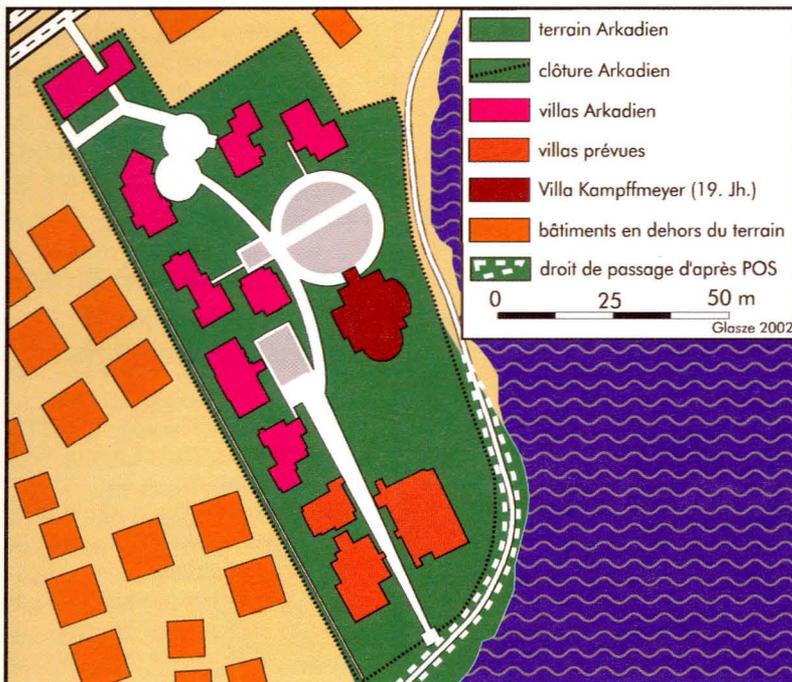
Pendant la guerre civile, dans la région contrôlée par les milices chrétiennes-conservatrices, une entente spécifique s'est établie entre les promoteurs, les meneurs de milice et les demandeurs de logement, qui cherchaient un refuge dans la région à cause de la guerre, les promoteurs profitant du fait que les milices aient chassé l'autorité de l'État. Bénéficiant de la protection des projets par les milices, les promoteurs pouvaient agir dans un milieu ultra-libéral favorable à l'appropriation des terrains publics qui inspirait en même temps suffisamment confiance pour développer leurs propres investissements. Avec la suppression de l'approvisionnement public, les complexes résidentiels gardés et partiellement auto-suffisants représentaient un refuge attractif pour les personnes à la recherche d'un logement – bref : des enclaves de bien-être.

A la fin de la guerre, dans les années 1990, l'administration publique est rétablie. Malgré cela, une planification urbaine libérale institue la constructibilité de la presque totalité des terrains au Liban, et permet par conséquent aux investisseurs des développements de projets, à un prix avantageux, sur des terrains situés en périphérie. Ainsi des complexes

15. Lichtenberger, E. (1989). Stadtentwicklung in Europa und Nordamerika-kritische Anmerkungen zur Konvergenztheorie. *Stadt und Kulturraum*. R., H. and H. M.: 113-129.

16. Danielson, M. N. (1976). The Politics of Exclusionary Zoning in Suburbia. *Political Science Quarterly* 91(1): 1-18.

17. Hinz, H.-M. and R. Vollmar (1993): Sun City (West): Seniorensiedlung im Westen der USA. *Die Erde* 124: 209-224. Pihet, C. (1999): Le développement d'une territorialisation produite par l'âge: les "retirement communities" aux États-Unis. *Annales de Géographie* 608: 420-435.



succès : en 2002, cinq ans d'après l'achèvement du complexe, pas plus de la moitié des appartements était vendue. En France, quelques complexes résidentiels gardés existent depuis longtemps: ceux du 16^{ème} arrondissement de Paris datent déjà du 19^{ème} siècle, la Côte d'Azur compte plusieurs projets, nés dans les années 1970 et 1980, comme le lotissement gardé « Domaine des Hauts Vaugrenier » près d'Antibes. De plus, on trouve plusieurs nouveaux complexes d'appartements gardés¹⁹. Le promoteur « Monné-Decroix » par exemple, s'est spécialisé sur des petits complexes d'appartements gardés. Il les réalise dans les zones périurbaines de douze villes françaises, et trouve des successeurs dans d'autres

résidentiels gardés et autosuffisants deviennent une option économiquement sensée. Et dans le contexte d'un approvisionnement toujours peu sûr des biens publics locaux par l'État, les complexes résidentiels gardés offrent pour des familles de la classe moyenne la possibilité d'obtenir un meilleur approvisionnement en partageant les dépenses comme dans un club.

L'entente entre les agents pendant la guerre civile peut être interprétée comme l'aggravation d'un modèle, qui a une longue tradition au Liban. Face à la grande importance des relations clientélistes, les acteurs de l'État ne sont pas du tout perçus comme les représentants d'un intérêt public mais comme les représentants des intérêts particuliers d'une certaine frange de la société. Ainsi la régulation par des acteurs publics se restreint-elle à un laisser-faire. L'idée d'une garantie et d'une création de biens publics échoue inévitablement. La conception de complexes résidentiels gardés et autosuffisants trouve donc dans un tel milieu, « un sol fertile »¹⁸.

L'avenir des quartiers sécurisés

« Un univers préservé et une sécurité optimale pour profiter de la vie en toute sérénité ». C'est ainsi que le promoteur « Coreal Marketing » fait de la publicité pour le projet immobilier « Terre Blanche » dans l'hinterland de la Côte d'Azur. Sur un terrain de 260 hectares, un investisseur allemand établit un grand domaine clos avec un terrain du golfe, un hôtel cinq étoiles ainsi

que plus que 100 villas luxueuses. Le domaine, desservi par une seule entrée surveillée, est entièrement fermé et sera surveillé par un service de sécurité. Pour assurer la cohésion esthétique et la sécurité des habitants une route départementale qui traversait le projet a été déclassée en domaine privé.

En Allemagne, à Berlin, le promoteur « Groth und Graalfs » fait de la publicité avec un doorman pour un complexe d'appartements intitulé « Arkadien ». « Cela a toujours été quelque chose de particulier d'habiter dans un bel endroit sûr ».

On peut lire dans l'annonce: « Au confort exclusif que vous offre le complexe des 'Arkadien' s'ajoute le sentiment d'une sécurité absolue ainsi qu'un choix unique de prestations de service ». Le complexe, situé sur la rive de la Havel à Potsdam offre sur environ 30.000m² huit villas constituant au total 43 appartements de luxe. Le complexe entier a été fermé, la clôture externe est surveillée par des caméras vidéo et par une alarme reliée au service de sécurité. Trois concierges pendant la journée, et deux pendant la nuit, s'occupent de la sécurité des habitants.

Il est évident que le marketing pour ces deux projets fait appel aux avantages des enclaves privées et sécurisées, et que le concept urbanistique reprend le modèle des complexes résidentiels gardés.

Le boom de complexes résidentiels gardés atteint-il les états Providence européens?

En Allemagne, « Arkadien » est resté un projet unique certainement à cause de son faible

discours politique sur la sécurité interne en France, notamment communiqué lors de la campagne des élections présidentielles en 2002, ait renforcé une demande pour des habitations dites sécurisées même si on est encore loin de pouvoir parler d'un boom.

De même dans les pays européens voisins il n'y a, jusqu'à présent, que peu de complexes résidentiels gardés. C'est ainsi qu'à partir des années 1980, sont nées quelques habitations de ce type sur la côte méditerranéenne de l'Europe de l'ouest, par exemple en Espagne et au Portugal²⁰ offrant d'une part des résidences secondaires, et d'autre part, des appartements habités toute l'année. De plus quelques complexes résidentiels gardés existent en dehors des zones côtières, par exemple dans la périphérie de Madrid²¹ et à Londres²². Dans les pays européens de transition, on constate, par contre, un développement rapide des complexes résidentiels gardés depuis la chute du Mur de Berlin²³.

Complexe d'appartements « Arkadien » à Potsdam

18. Glasze, G. (2003). Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon. Opladen, Leske + Budrich.

19. Madoré, F. and J. Chevalier (2002). The Words of Residential Closing in France and the United States, Conference on Private Urban Governance, Mainz.

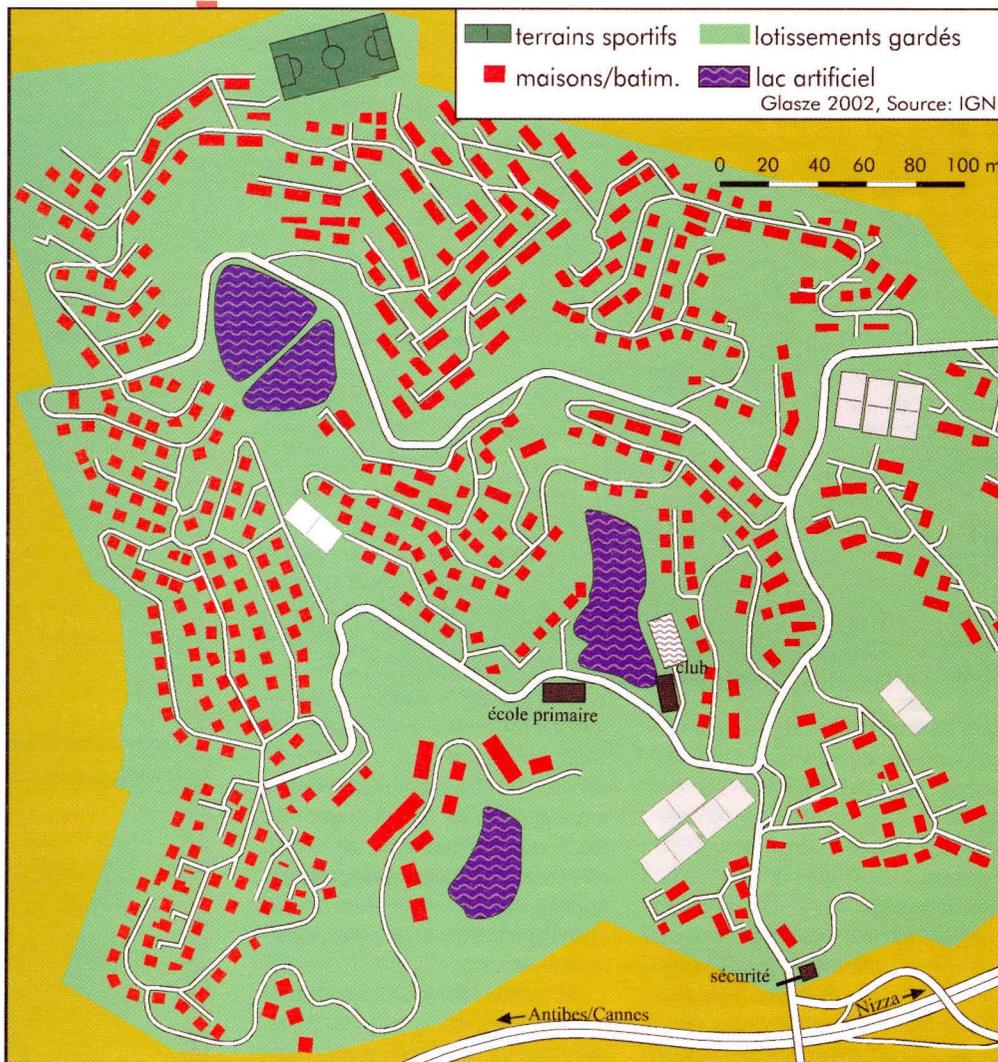
20. Raposo, R. Op. cit. The Social Production of Gated Communities in Lisbon Metropolitan Area.

21. Wehrhahn, R. (2000): Zur Peripherie postmoderner Metropolen: Periurbanisierung, Fragmentierung und Polarisierung, untersucht am Beispiel Madrid. *Erdkunde* 54: 221-237.

22. Webster, C. (2002): Gated Cities of Tomorrow.

row. *Town Planning Review* 72(2): 149-169.

23. Al Harmaneh, A. (2002). From Government Datcha Settlements of the Apparatchiks to the Gated Communities of the New Russians—the Development of Gated Communities in Russia and the Ukraine. *Gated Communities as a Global Phenomenon*, Hamburg, Davo. Stoyanov, P. (2002). Gated Communities in Bulgaria: a New Trend in the Post-Communist Urban Development. Conference on Private Urban Governance, Mainz. et Lentz, S. and P. Lindner (2002). Social Differentiation and Privatisation of Space in Postsocialist Moscow. Conference on Private Urban Governance, Mainz.



© G. GLASZE

Lotissement clos Domaine des Hauts Vaugrenier sur la Côte d'Azur

La résistance en Europe

« Arkadien » et « Terre Blanche » donnent quelques explications sur les causes probables de l'absence d'un boom des complexes résidentiels gardés dans les Etats providences européens. Premièrement, la tradition d'une planification publique assez forte restreint la marge de manœuvre de tels projets. Ainsi, à « Arkadien » le service d'urbanisme de la ville de Potsdam avait inscrit dans le POS, un « droit du passage du public » sur la parcelle qui longe la rive de la Havel conformément au code de construction allemand. Par conséquent, le promoteur ne pouvait pas réserver l'accès à la rive

exclusivement aux habitants, bien que le terrain soit une propriété privée. A « Terre Blanche », le promoteur était obligé de financer pour quatre millions d'Euros une nouvelle route publique qui contourne le domaine. Deuxièmement, l'idée d'« espace public », bien qu'elle reste une idée vague²⁴, est enracinée dans les sociétés européennes. Ainsi, le développement de « Terre Blanche » a rencontré une vive opposition au niveau local et national. L'association locale « Comité d'Initiative Citoyenne » a qualifié le projet de « ghettos pour riches » en portant l'accusation suivante : « ce patrimoine naturel ne sera accessible qu'à une clientèle

24. Glasze, G. (2001). "Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe." *Berichte zur deutschen Landeskunde* 75(2-3): 160-177.

25. Oswald A.: "Beverly Hills au bord de la Havel. Le chef de projet berlinois construit villas de luxe au pont de Glienicke." (Beverly Hills am Ufer der Havel Berliner Projektentwickler baut Luxusvillen an der Glienicker Brücke). Dans: *Berliner Zeitung* du 18.07.1998. Rada U.: "Les frontières de la sécurité". [Die Grenzen der Siche-

rheit]. Dans: *die tageszeitung* du 23.08.1999: 19. Hanselmann U.: Il fait bon vivre à Alcatraz. Berlin a aussi ses "Gated Communities". (Angenehm in Alcatraz. Berlin hat auch seine 'gated communities') Dans: *Frankfurter Rundschau* du 2 janvier 2001:8.

26. Scott, S. (1999). The Homes Association: Will "Private Government" serve the Public Interest? *Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*. Baron, S. E. et C. J. Silverman. Berkeley: 19-30.

extrêmement ciblée de riches». Cette critique d'un petit groupe local a été largement reprise par les médias régionaux et nationaux. De même « Arkadien » était vivement critiqué comme « gated community au bord du Havel »²⁵.

Bien public, libéralisme économique et développement urbain

Le débat autour des complexes résidentiels gardés s'était jusqu'à présent concentré sur sa dimension architecturale et matérielle. Mais les portes, les clôtures et les caméras ne sont que le signe particulièrement évident d'une transformation vers la forme du complexe résidentiel privé. Dans de nombreux pays, ce boom de complexes résidentiels privés peut être interprété comme une substitution de l'approvisionnement par l'Etat et comme une croissance des gouvernances privées.

En outre, deux conséquences de ce développement s'avèrent surtout problématiques :

- ✓ La structure politique interne : les structures de décision dans les complexes résidentiels gardés ne répondent quelquefois pas entièrement aux principes démocratiques²⁶.

- ✓ Les rapports des habitants à leur entourage social : L'auto administration des complexes résidentiels gardés remplace les municipalités publiques au moins partiellement. Elle institutionnalise et renforce ainsi les différences sociales.

L'extension des complexes résidentiels gardés dans beaucoup des régions montre que ce mode d'habitation est devenu un modèle d'urbanisme globalement disponible. Ils font partie d'un répertoire, sur lequel les agents de l'offre aussi bien que ceux de la demande peuvent se référer.

En comparaison, au niveau international, il est étonnant de ne trouver que très peu des complexes résidentiels gardés dans les États providence d'Europe centrale et d'Europe du Nord. Il semble qu'en Europe, l'idée d'une ville moderne et démocratique ait pris forme au 19e siècle, et reste la base d'orientation pour les actions des agents collectifs et individuels. Cette idée a ainsi favorisé le développement de mécanismes institutionnels, qui font naître une intégration sociale ou

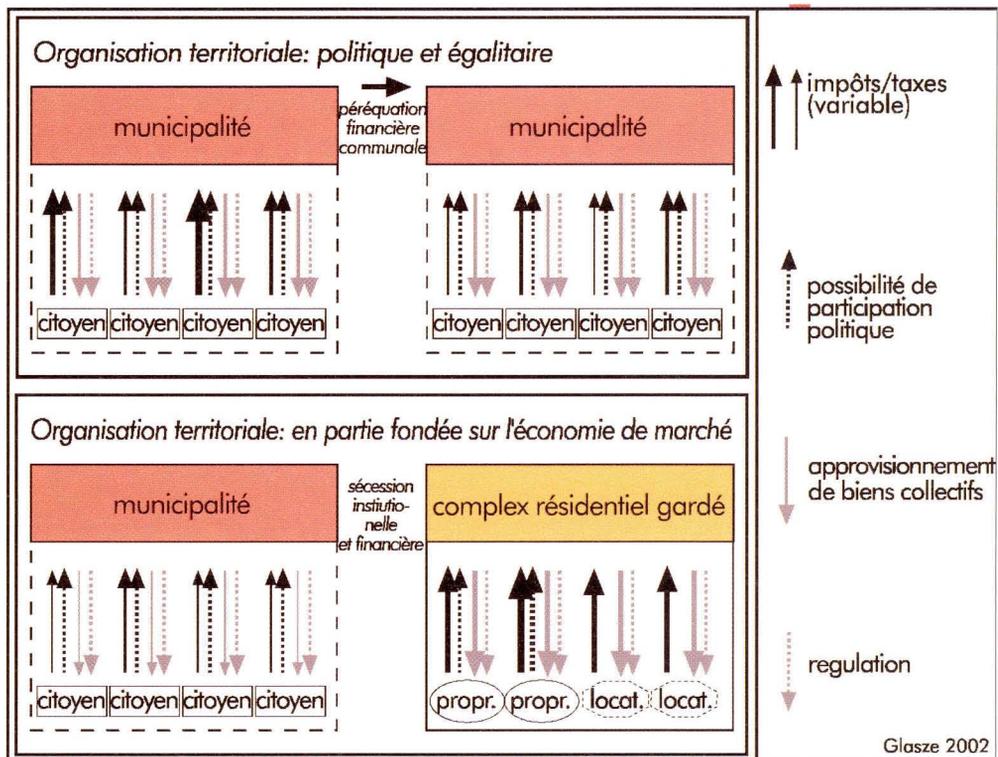
plutôt la maintiennent.

Les trois domaines suivants illustrent ce modèle :

✓ Structures de décisions : Les racines historiques de la gestion autonome communale en Europe centrale remontent au haut Moyen Age. Cette gestion autonome urbaine était le précurseur de la politique municipale démocratique.

Au cours de la démocratisation des 19^{ème} et 20^{ème} siècles, la gestion autonome municipale a été reportée sur toutes les communes, celles-ci devenant un élément constitutif de l'État²⁷.

✓ L'architecture et l'aménagement du territoire: Avec la démocratisation de la fin du 19^{ème} siècle est associé l'idéal d' « espace public ». L'idée est de créer ou de conserver des lieux que de nombreux groupes de la société peuvent s'approprier physiquement et symboliquement, servant alors de scène pour leur



© G. GLASZE

Glasze 2002

La ville européenne pourra être une alternative au modèle d'urbanisme ultralibéral

identification et leur auto-représentation, un lieu d'apprentissage et de débats avec les étrangers et d'échanges d'opinions. Même si l'idée de la ville ouverte n'a jamais été réalisée entièrement, elle reste tout de même lors de conflits, une référence dans le développement urbain²⁸.

✓ L'infrastructure technique et sociale: La croissance démographique suite à l'industrialisation a posé de nombreux problèmes aux villes (crise du logement, problèmes de circulation, approvisionnement et évacuation etc.). Jusqu'au début du 20^{ème} siècle, dans de nombreux cas, les solutions privées ont dominé puis les municipalités se sont chargées progressivement de

ces tâches. La « municipalisation » de l'infrastructure technique et sociale pouvait s'appuyer sur un large consensus social, et suivait l'idée d'une réalisation d'un bien public. Les municipalités sont devenues des porteurs de services publics vastes et égalitaires.

D'après cette hypothèse, les complexes résidentiels gardés sont alors avant tout à observer dans des régions du monde, dans lesquelles ces modèles n'ont jamais pu atteindre une large acceptation comme aux États-Unis ou au Liban, ou encore dans les régions où la régulation publique du développement orienté vers le bien public diminue – par exemple suite aux mesures de libéralisation.

Les complexes résidentiels gardés se présentent donc en quelque sorte comme la pointe de l'iceberg d'un développement urbain réglé purement par le marché. Le fait qu'une nouvelle organisation privée consolide la fragmentation socio-spatiale semble particulièrement problématique. En tant que

« autorité privée » elle s'interpose entre le citoyen (ou plutôt le consommateur) et la municipalité. Pour certains groupes de la population, elle remplace entièrement la forme d'organisation municipale. On a pu observer ce phénomène au Liban lors de la guerre civile²⁹ et il se profile dans certaines régions des États-Unis³⁰.

Toutefois les modèles et institutions sont des phénomènes historiques et mouvants qui changent dans une société en mutation. Depuis les années 1980 on constate aussi pour les États Providence d'Europe centrale, une régression de la régulation publique; la globalisation économique augmentant la possibilité de contourner cette dernière. La différenciation sociale s'accroissant, le terme « bien public » de plus en plus difficile à concrétiser avec des mesures politiques.

Si l'on veut éviter que les villes européennes se désintègrent en « enclaves du bien-être » et en « un reste négligé » – et quelques indices d'un tel développement se trouvent aussi en Europe – il faudrait alors amener la discussion sur la relation du privé et du public dans la gouvernance urbaine. C'est alors que « la ville européenne » ne servira pas seulement de modèle architectural pour des copies néo-traditionnelles, mais pourra être une alternative au modèle d'urbanisme ultralibéral. ■

Citoyen, commune publique et complexe résidentiel gardé : un organigramme des organisations territoriales sur le niveau local

27. Lichtenberger, E. (1998): Der Rückbau der sozialen Wohlfahrtsstaaten. Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 140 (Jahresband): 7-24.: 157

28. Caldeira, T. P. R. (1996): Fortified

Enclaves: The New Urban Segregation. Public Culture 8: 303-328.: 315 Glasze, G. (2001): Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. Berichte zur deutschen Landeskunde 75(2-3): 160-177.

28. Caldeira, T. P. R. (1996): Fortified

Enclaves: The New Urban Segregation. Public

Culture 8: 303-328.: 315 Glasze, G. (2001): Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. Berichte zur deutschen Landeskunde 75(2-3): 160-177.

29. Pendant la guerre civile au Liban l'approvisionnement de marchandises locales et publiques par l'État

30. Schaltegger, S. and M. Gmünder (1999): Private Kommunen - Funktionsweise und Entwicklung in der Praxis. Aussenwirtschaft 54(II): 209-224.