Chapitre V

Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée

Georg Glasze

Maître de conférence à l'Institut de géographie, Université de Mayence

La dichotomie opérée entre ségrégation volontaire et ségrégation forcée fait courir le risque de ne considérer que la demande pour les espaces résidentiels sécurisés et de ne pas suffisamment prendre en compte le contexte institutionnel qui permet ou qui limite sa marge de manœuvre. La dimension architecturale autour de laquelle se concentre souvent le débat n'est pourtant que le signe d'une transformation vers une forme de la gouvernance urbaine privée pour laquelle résidents, promoteurs, propriétaires et gouvernements locaux trouvent un intérêt. Les premiers arguent qu'une gestion privée du quartier réduit le risque de dépréciation économique; pour les pouvoirs locaux, ces quartiers ont l'avantage de s'autofinancer tout en augmentant le potentiel fiscal local, enfin les résidents trouvent une réponse à leur angoisse sécuritaire et y développent leur modèle social. En Europe où ces résidences sont encore exceptionnelles, le recul de la régulation publique et la privatisation des services, le sentiment d'insécurité, le vieillissement de la population, l'individualisation liée aux changements sociaux et économiques avoient l'intérêt d'une part de la population pour ces résidences fermées et relance, d'autre part, la discussion sur la relation du privé et du public dans la gouvernance urbaine.

La vie sociale est, et a toujours été, liée à une hiérarchisation de l'espace et en conséquence, à une ségrégation de résidences des différents groupes sociaux.⁶⁶ Le développement des nouveaux complexes d'appartements et des lotissements auto-administrés, fermés et aux accès gardés, est considéré par certains chercheurs comme une forme nouvelle et extrême de ségrégation volontaire. Mais cette interprétation ne prend pas suffisamment en compte les causes et les conséquences de ce développement. La dichotomie opérée entre une ségrégation volontaire et une ségrégation forcée fait courir le risque de prendre uniquement en considération le point de vue de la demande et d'omettre le fait que tous les demandeurs agissent dans un contexte institutionnel qui permet ou qui limite leur marge de manœuvre. Ainsi, pour dégager les arrière-plans et les conséquences du développement des complexes résidentiels sécurisés, cet article se focalise sur les « règles du jeu » de l'urbanisme, le marché de logement et le contexte institutionnel. Dans cette perspective, les espaces résidentiels sécurisés apparaissent non seulement comme une manifestation d'une ségrégation volontaire mais aussi comme éléments d'une fragmentation de l'organisation économique et politique des territoires.

En premier lieu, quelques unes des caractéristiques morphologiques et fonctionnelles des espaces résidentiels sécurisés seront décrites. L'interprétation de ces espaces comme territoire « d'économie de club » fera l'objet d'un second point, et permettra d'expliquer leur attractivité économique et donc une condition essentielle de leur succès. Une troisième partie présentera les deux plus importantes conséquences de l'extension des espaces résidentiels sécurisés à savoir la production de « démocratie actionariale » et l'institutionnalisation des inégalités. Pour conclure, un quatrième paragraphe décrira l'extension de cette forme d'habitation dans différentes régions du monde. La comparaison de son développement entre les Etats-Unis, un pays du Sud – le Liban – et les Etats providence d'Europe de l'ouest, montrera le rôle des institutions et modèles de dévelop-

⁶⁶ Bourdieu, P. (1991), *Physischer, Sozialer und angeeigneter physischer Raum. Stadt-Räume*. Wentz, M. Frankfurt / Main, New York, Camous Verlag. 2: 25-34. Dangschat, J. S. (1997), *Sag' mir wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer Du bist! Zum aktuellen Stand der deutschen Segregationsforschung*. Prokla 109(4): 619-647.

pement urbain produits par chaque type de société⁶⁷. Il permettra également de constater que l'extension de ces complexes résidentiels sécurisés se révèle politiquement et socialement problématique.

Caractéristiques du complexe résidentiel sécurisé

Classification des complexes résidentiels gardés

	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)

Malgré les différences nationales et régionales, certaines caractéristiques communes permettent d'établir les critères de définition de ce mode d'habitation :

- la combinaison des propriétés (espaces verts, installations sportives, infrastructures d'approvisionnement et d'évacuation etc.) et des prestations de service utilisées en commun (par exemple services de surveillance, de gardiennage et de maintenance) 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

⁶⁷ Hesse, J.J. et A. Benz (1990), *Die Modernisierung der Staatsorganisation. Institutionenpolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland*, Baden-Baden, Nomos. Goodwin, M. et J. Painter (1997), *Concrete Research, Urban Regimes and Regulatory Theory. Reconstructing urban Regime Theory. Regulating Urban Politics in a global Economy*. Laurey, M. Thousand Oaks.

conçus comme résidences principales ou comme résidences secondaires. Le dernier type sera nommé par la suite *resort*.⁶⁸

Les espaces résidentiels sécurisés comme économies territoriales de club

Les complexes résidentiels sécurisés peuvent être interprétés comme une forme de gouvernance urbaine privée, où la gestion des espaces ouverts (voirie, parcs, chemins) et des équipements collectifs (bibliothèques, piscines publiques, écoles etc.) est régie par un principe d'auto-administration. Bien qu'il y ait des contextes juridiques différents d'un pays à l'autre, on peut décrire trois principaux types d'organisation collective dans ces quartiers privés⁶⁹ :

- Syndicat de copropriété : en plus de la propriété individuelle de leur lot de terrain et de leur maison ou appartement, chaque co-proprétaire détient des titres communs sur les espaces et équipements collectifs. Ces mêmes co-proprétaires deviennent automatiquement membres d'un syndicat de copropriété.

- Société d'actionnaires : ces sociétés sont propriétaires à la fois des unités d'habitation et des espaces ou équipements communs. Chaque individu achète une part du complexe, ce qui lui offre le droit d'utiliser une unité d'habitation et les agréments collectifs afférents. Par ailleurs, c'est la société qui détermine, dans le détail, le droit d'utilisation de ces services collectifs.

- Corporations : les espaces communs, ainsi que les équipements, sont la propriété de la corporation. Si une convention attachée au contrat (« *a covenant attached to a deed* ») fait de chaque propriétaire un actionnaire de la corporation, celle-ci

⁶⁸ 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 « esprit communautaire » (*Gemeinschaft*) d'après le sociologue Ferdinand Tönnies. Il semble que quelques promoteurs utilisent le terme *community* en raison justement de cette connotation romantique et nostalgique.

⁶⁹ McKenzie, E. (1994). *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven and London, Yale University Press. Treese, C. J. (1999). *Community Associations Factbook*. Alexandria, VA, Community Associations Institute.

fonctionne alors comme un syndicat de copropriété. En revanche, si les actionnaires ne rassemblent pas l'ensemble des propriétaires du complexe, on parlera, selon le terme de Foldvary, de « *proprietary neighbourhoods* ». ⁷⁰

- L'auto-administration des quartiers privés procure aux habitants des biens collectifs, c'est-à-dire des biens matériels, des infrastructures ou des services. Dans la taxonomie économique, des groupes qui partagent collectivement mais strictement la consommation de biens spécifiques sur la base des arrangements contractuels sont appelés des « clubs », tandis que les biens collectifs et exclusifs sont dénommés des « biens de club ». ⁷¹ C'est pourquoi on peut interpréter l'établissement de ces quartiers privés comme la création d'une économie territoriale de clubs. ⁷²

L'analyse des quartiers privés comme économie de club permet d'expliquer leur attractivité tant auprès des promoteurs immobiliers que des gouvernements locaux ou des résidents. Les premiers arguent que l'établissement d'une structure de gestion du quartier, ayant le pouvoir d'exclure les « passagers clandestins » et de réguler l'utilisation des espaces ou des équipements collectifs, réduit le risque d'une dépréciation économique du complexe résidentiel. Par conséquent, ils peuvent accroître leur niveau d'investissement, afin de créer et de maintenir en état des infrastructures communes ⁷³, ce qui les conduit à commercialiser non seulement des maisons individuelles, mais aussi des biens de club à l'intérieur des quartiers. ⁷⁴ Quant aux gouvernements locaux, ils peuvent tirer profit également de l'essor de ces quartiers privés, puisque ces développements ont l'avantage de s'autofinancer tout en augmentant le potentiel fiscal local. Enfin, les résidents peuvent bénéficier de la qualité des biens proposés dans ces espaces résidentiels. Les quartiers pri-

⁷⁰ Foldvary, F. (2002), *Proprietary Communities and Community Associations. The Voluntary City. Choice, Community and Civil Society*. Beito, D. T., P. Gordon and A. Tabarrock. Michigan, The University of Michigan Press: 258-288.

⁷¹ Buchanan, J. M. (1965), *An Economic Theory of Clubs*, *Economica* 32(125): 1-14.

⁷² Foldvary, F. (1994). *Public Goods and Private Communities - The Market Provision of Social Services*, Hants, Edward Elgar Publishing.

⁷³ Weiss, M. A. et J. W. Watts (1989), *Community Builders and Community Associations: The Role of Real Estate Developers in Private Residential Governance. Residential Community Associations: Private Governments in the Intergovernmental System? Relations*, U. S. A. C. o. I. A-112: 95-104.

⁷⁴ Webster, C. (2002), *Property rights and the public realm: gates, green belts and Gemeinschaft. Environment and Planning*, B 29(3): 397-412.

vés offrent en effet une série de services, comme la maintenance, un service de sécurité 24H/24 ou encore le ramassage efficace des ordures, et des aménagements naturels comme des plages ou des « belles vues ». Des études empiriques ont montré que l'offre de services et d'infrastructures joue souvent un rôle important dans la décision de résider dans ces quartiers, spécialement dans des régions où le secteur public est faible.⁷⁵ De surcroît, les propriétaires individuels peuvent bénéficier de valeurs immobilières stables, puisque l'auto administration assure un strict contrôle sur l'environnement social et physique.

Les conséquences de la fermeture résidentielle : la production des « démocraties actionnariales » et l'institutionnalisation des inégalités

Le débat autour des conséquences engendrées par les espaces résidentiels sécurisés s'était jusqu'à présent souvent 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 une nouvelle forme de la gouvernance urbaine. Les comités de l'auto administration prennent des décisions quant aux affaires concernant le développement et la gestion du complexe. 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* » américaines 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 de pouvoir local et, comparé aux municipalités publiques, comme le modèle alternatif d'une organisation territoriale.

⁷⁵ Pöhler, M. (1998), *Zwischen Luxus-Ghettos und Favelas. Stadterweiterungsprozesse und sozialräumliche Segregation in Rio de Janeiro: Das Fallbeispiel Barra da Tijuca*, Geographisches Institut, Universität Tübingen, Tübingen. Leisch, H. (2002), « Gated Communities in Indonesia », *Cities* 19(5): 341-350. Glasze, G. (2003), *Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon*. Opladen, Leske + Budrich.

Deux conséquences de ce développement s'avèrent surtout problématiques :

- La structure politique interne : les structures de décision dans les espaces résidentiels gardés ne répondent quelquefois pas entièrement aux principes démocratiques.⁷⁶

- Les rapports des habitants à leur entourage social : l'auto administration des espaces résidentiels sécurisés remplace les municipalités publiques au moins partiellement. Elle risque d'institutionnaliser et de renforcer ainsi les différences sociales.

Analysant la politique interne, on peut constater que la prise de décision dans ces petits quartiers privés suit le modèle des sociétés d'actionnaires : le standard d'égalité y est plus faible et le processus décisionnel moins transparent que dans le cadre d'une gouvernance publique. Or, si pour les sociétés d'actionnaires, l'intérêt de chaque partie est supposé très semblable, dans les quartiers privés, il y a en revanche des différences d'intérêts, même si la plupart des complexes sont socialement plutôt homogènes. Il peut ainsi y avoir des désaccords entre les résidents et les promoteurs (concernant des garanties par exemple), entre les propriétaires absents et les permanents (sur les charges des équipements communs), entre les résidents avec et sans enfant (pour la construction d'espaces de jeux), ainsi qu'entre les locataires et les propriétaires (sur les règlements d'utilisation des équipements communs). En bref, les quartiers privés connaissent aussi des conflits de nature politique. Or, le non-équilibre entre les différents intérêts et le manque d'institutions démocratiques conduisent souvent à la transgression des principes démocratiques de base (McKenzie, 1994 ; Silverman et Barton, 1994 ; Scott, 1999)⁷⁷, ce qui induit des conséquences à trois niveaux :

⁷⁶ Scott, S. (1999), *The Homes Association: Will « Private Government » serve the Public Interest? Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*, Barton, S. E. et C. J. Silverman. Berkeley: 19-30.

⁷⁷ McKenzie, E. (1994), *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven and London, Yale University Press. Silverman, C. J. et S. E. Barton (1994). *Shared Premises: Community and Conflict in the Common Interest Development. Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*. Barton, S. E. et C. J. Silverman. Berkeley, institute of governmental studies Press: 129-144. Scott, S. (1999). *The Homes Association: Will « Private Government » serve the Public Interest? Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*. Barton, S. E. et C. J. Silverman. Berkeley: 19-30. En Arizona (USA), une association se bat contre les prises de décisions jugées non démocratiques de nombreuses associations de propriétaires (adresse Internet : www.pvtgov.org/pvtgov, 02.12.2001).

- Violation du principe d'égalité : contrairement aux municipalités, le corps électoral constitué pour le vote des conseils d'administration n'est pas déterminé par le lieu de résidence et la citoyenneté, mais par la propriété, ce qui signifie que les locataires sont exclus des décisions concernant leur propre quartier. De plus, dans la plupart des syndicats de copropriété et des corporations, le droit de voter, donc la prise de décision, est directement proportionnel à la valeur de la propriété, selon le principe « un dollar, une voix », qui se substitue à la règle de base des sociétés démocratiques, fondée sur « un homme, une voix »⁷⁸.

- Le manque « d'opposition » institutionnalisée : aucune institution n'assure une prise de décision plurielle, comme c'est ou cela devrait être le cas dans les gouvernements (locaux) publics. Par conséquent, les membres du conseil d'administration ont un accès privilégié aux informations et le pouvoir de déterminer l'agenda.

- Structures dictatoriales et oligarchiques : dans les quartiers privés de type « *proprietary neighbourhood* », les investisseurs gardent la majorité des droits de vote. Ils peuvent donc contrôler le développement des espaces ouverts, des infrastructures et des services, comme ils peuvent gérer le complexe de manière à générer du profit. Cependant, même dans les autres types d'associations, les investisseurs dominent parfois dans la prise de décision, puisqu'ils conservent une part des appartements et des maisons et/ou utilisent le pouvoir de vote de leurs amis, de la famille ou des employés.

Analysant la politique externe, on peut constater que l'auto administration des quartiers privés, en se substituant au moins partiellement au pouvoir des municipalités, risque d'institutionnaliser et de renforcer les différences sociales. La diffusion des quartiers privés mènerait à une organisation territoriale où tout le monde vivrait dans des fragments urbains autonomes selon sa capacité financière. L'approvisionnement de biens de base comme l'éducation, la qualité environnementale ou la santé dépendrait directement du pouvoir financier individuel. Les réponses aux besoins de base seraient distribuées de manière fortement inégale.

De plus, plusieurs chercheurs craignent que la politique externe des quartiers privés soit dominée par la recherche d'une

⁷⁸ Frug, G. E. (1999), *City Making: Building Communities without Building Walls*. Princeton, Princeton University Press.

satisfaction optimale des habitants et ne s'occupe pas des concepts visant un équilibre social sur une plus grande échelle.⁷⁹ Les tentatives de plusieurs associations de propriétaires aux USA et dans d'autres régions du monde, de se séparer des organismes territoriaux publics plus larges valident cette crainte d'un « *secession of the successful* ». ⁸⁰ Par conséquent, l'institutionnalisation d'une nouvelle forme de gouvernance urbaine privée risque de compliquer encore plus l'équilibre social et d'élever de nouvelles barrières sociales.

Tandis que les idéaux d'une démocratie civile sont l'égalité des droits et des chances de vie pour chaque citoyen, les quartiers privés peuvent être interprétés en tant que démocraties actionnariales, qui lient étroitement l'influence politique et les différentes chances de la vie à la force économique individuelle, c'est à dire ici, au nombre d'actions détenues dans le quartier. En conclusion, si on considère que l'arène locale est « l'école de la démocratie » (Tocqueville), on doit se demander si les quartiers privés existants sont un bon endroit pour apprendre la démocratie.

Un modèle urbain globalement disponible ?

L'intérêt public comme scientifique pour l'extension des espaces résidentiels sécurisés s'est davantage concentré sur le cas des Etats-Unis⁸¹, l'extension des espaces résidentiels gardés dans d'autres régions du monde n'ayant fait l'objet de

⁷⁹ Keating, W. D. (1999), *Rebuilding urban neighbourhoods: achievements, opportunities and limits*. Thousand Oaks, Sage. Frug, G. E. (1999). *City Making: Building Communities without Building Walls*. Princeton, Princeton University Press.

⁸⁰ Anderson, B. L. (1996). *Common Interest Developments. CID Homeowner's Fees and the Issue of Double Taxation*.

⁸¹ 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. et D. C. Perry. London, Delhi, Sage. Blakely, E. J. et M. G. Snyder (1997), *Fortress America: Gated Communities in the USA*. Washington, Cambridge, Brookings Institution Press. En français : Le Goix, R. (2001), « Les "communautés fermées" dans les villes des Etats-Unis: aspects géographiques d'une sécession urbaine », *Espace Géographique* 30(1): 81-93. Degoutin, S. (2002), « Los Angeles sans lumière », *parpaings* (34): 12-15.

recherches que depuis quelques années.⁸² Ces dernières font état d'un développement accru de ce mode d'habitation dans une multitude de régions – surtout dans les métropoles d'Amérique Latine, en Afrique et en Asie. Dans ce qui suit, une première partie sera consacrée à un aperçu du développement de ce type de complexe dans ces parties du monde. Une deuxième partie donnera lieu à une analyse des circonstances de leurs développements aux Etats-Unis et dans un pays dit « du sud » : le Liban. En conclusion, nous nous demanderons si le boom des espaces résidentiels gardés atteint aussi les Etats providences européens.

L'essor des espaces résidentiels sécurisés en Amérique Latine, Afrique et en Asie

Dans les métropoles latino-américaines, les espaces résidentiels gardés sont devenus, depuis les années 1980, un élément important de la structure urbaine. Il existe des complexes d'appartements luxueux et gardés en 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^e siècle, le plus souvent dans les quartiers traditionnels de la classe supérieure urbaine, se distinguant des constructions 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 espagnol.⁸³

Dans de nombreuses grandes villes d'Afrique noire, une partie de l'élite socio-économique et politique habite ce type de logement.⁸⁴ En Afrique du Sud, on constate depuis la fin de

⁸² Glasze, G. (2000), « Des sociétés fragmentées. "Gated communities": Un phénomène à l'échelle de la planète », *Urbanisme* 312: 70-72. Webster, C. Glasze, G.; Frantz, K. (2002), « The Global Spread of Gated Communities », *Environment and Planning B* 29(3): 315-320.

⁸³ Caldeira, T. P. R. (2000), *City of Walls; Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, University of California Press. Thuillier, G. (2001), « Les quartiers enclos à Buenos Aires: quand la ville devient country », *Cahiers d'Amérique Latine* (35): 41-56. Coy, M. et 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 Urbanisierung in Buenos Aires*. Wien. ISR-Forschungsbericht 28.

⁸⁴ De Montclos, M.-A. (1997), *Violence et sécurité urbaines en Afrique du Sud et au Nigeria*, Paris, L'Harmattan.

l'Apartheid une croissance rapide du nombre des espaces résidentiels gardés. La raison la plus importante de ce boom semble être un souci de sécurité, et ces lotissements sont nommés en Afrique du Sud *security villages*.⁸⁵

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, périurbains.⁸⁶

Dans les états 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 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 occidentaux.⁸⁷

Les Etats-Unis : Urbanisme libéral, « *exclusionary zoning* » et « *gated communities* »

Face à la présence importante de ce sujet dans la sphère scientifique et médiatique, on est surpris par le petit nombre d'études empiriquement approfondies concernant les espaces résidentiels sécurisés 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)⁸⁸ laissent supposer un boom du nombre de com-

⁸⁵ Landman, K. (2000), *An Overview of Enclosed Neighbourhoods in South Africa*, CSIR Report BOU/I 187. Pretoria. Jürgens, U. M. Gnad (2002), « Gated Communities in South Africa - Experiences from Johannesburg », *Environment and Planning B* 29(3): 337-354.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ Glasze, G. et 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.

⁸⁸ CAI est un groupe de lobby des complexes résidentiels privés aux États-Unis (www.caionline.org) - environ un cinquième de ces complexes résidentiels est fermé et gardé.

plexes d'appartements et de lotissements sécurisés dans les années 1980 et 1990.⁸⁹ 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 blancs de la classe moyenne.⁹⁰ Et pourtant, on a tendance à négliger le fait que les « *gated communities* » proviennent d'une 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 états européens, les *counties* et les municipalités américaines se financent principalement par impôts locaux. Il n'existe pas une compensation fiscale horizontale, et le petit nombre de transferts de paiements verticaux des états et du gouvernement fédéral a encore été réduit depuis les années 1980.⁹¹ 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 comme partie intégrante du produit.⁹²

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 ce *exclusionary zoning*⁹³, il n'y a plus qu'un pas à franchir pour établir

⁸⁹ Heisler, D. et W. Klein (1996), *Inside Look at community Association Homeownership - Facts, Perceptions*. Alexandria. Tresse, C. J. (1999). *Community Associations Factbook*. Alexandria, VA, Community Associations Institute. Community Association Institute (1999): National Survey of Community Association Homeowner Satisfaction. Alexandria, CAI.

⁹⁰ Blakely, E. J. et 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.

⁹¹ Hesse, J. J. et A. Benz (1990), *Die Modernisierung der Staatsorganisation. Institutionspolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland*. Baden-Baden, Nomos.

⁹² Lichtenberger, E. (1989), *Stadtentwicklung in Europa und Nordamerika-kritische Anmerkungen zur Konvergenztheorie*. Stadt und Kulturräum. R., Heyer et M. Hommel 113-129. Lichtenberger, E. (1998), *Der Rückbau der sozialen Wohlfahrtsstaaten. Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft* 140 (Jahresband): 7-24.

⁹³ Danielson, M. N. (1976), « The Politics of Exclusionary Zoning in Suburbia », *Political Science Quarterly* 91(1): 1-18.

des lotissements (« *planned unit development* ») 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 selon des critères précis (comme les *adult ou retirement communities*).⁹⁴ Ainsi, on peut considérer les « *gated communities* » comme la continuité et le renforcement d'un développement urbain spécifique qui serait caractérisé par une « *culture of privatism* ».

Le Liban : Société segmentée – urbanisme fragmenté ⁹⁵

Au Liban, les complexes résidentiels sécurisés 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 sécurisés qu'ils avaient découvert à l'étranger, par exemple en Amérique Latine ou dans le pays du Golfe, où il remportait un vif succès. Ils commercialisaient leurs produits comme enclaves d'un « style de vie globale ».

Mais, bien qu'apparu 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 espaces résidentiels sécurisés sont devenus une option individuellement sensée pour les agents impliqués que lorsque l'on se réfère au contexte social du pays.

⁹⁴ Hinz, H.-M. et 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 Etats-Unis », *Annales de Géographie* 608: 420-435.

⁹⁵ Un remerciement à l'Association Allemande pour la subvention de la recherche (DFG) pour le soutien du projet de recherche « La nouvelle privatisation de l'espace au Proche-Orient » (« Die neue Privatisierung de Raumes im Vorderen Orient ») ; ME 641/12-1).

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, 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, ils inspiraient en même temps suffisamment confiance pour développer leurs propres investissements. Avec la suppression des services publics, 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.

À 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 le développement des projets, à un prix avantageux, sur des terrains situés en périphérie. Ainsi des complexes résidentiels gardés et autosuffisants deviennent une option économiquement intéressante. Et dans le contexte d'un approvisionnement public local incertain, les complexes résidentiels gardés offrent pour des familles de la classe moyenne la possibilité d'obtenir un meilleur approvisionnement en partageant les dépenses dans une économie de club.

L'entente entre les agents impliqués dans la création d'espaces résidentiels fermés 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'un certain segment 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 sécurisés et auto administrés trouve donc dans un tel milieu, « un sol fertile ».⁹⁶

⁹⁶. Glasze, G. (2003). Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon. Opladen, Leske + Budrich.

Espaces résidentiels sécurisés en Europe : où en est-on ?

« 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.⁹⁷

Sur un terrain de 260 hectares, un investisseur allemand établit un grand domaine clos avec un terrain de golfe, un hôtel cinq étoiles ainsi que plus d'une centaine de villas luxueuses. Le domaine, doté d'une seule entrée, est totalement 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 et incluse au domaine privé.

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

On peut lire dans une annonce du « *Berliner Zeitung* » : « Au confort exclusif que vous offre le complexe des *Arkadiens* 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 comprenant 43 appartements de luxe. Le complexe entier est clos et surveillé par caméras vidéo et alarme reliée au service de sécurité, trois concierges le jour et deux la nuit, assurent la sécurité des habitants.⁹⁸

Il est évident que le marketing de ces deux projets met en avant des espaces privés et sécurisés, et que le concept urbanistique reprend le modèle des « *gated communities* ». Le boom des espaces résidentiels sécurisés atteint-il les Etats providences européens ?

En Allemagne, « *Arkadien* » est resté un projet unique certainement à cause de son faible succès : en 2002, cinq ans d'après l'achèvement du complexe, pas plus de la moitié des appartements était vendue. Le « *Berliner Zeitung* » a jugé le projet

⁹⁷. <http://www.terre-blanche.com/> (11.04.2003)

⁹⁸. Glasze, G. (2003), *Wohnen hinter Zäunen - bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. Jahrbuch StadtRegion 2002. Schwerpunkt: Die sichere Stadt.* Gzstring, N., H. Glasauer and C. Hannemann. Opladen, Leske+Budrich: 75-94.

comme un véritable « désastre » pour le promoteur qui était forcé de baisser ses prix plusieurs fois.⁹⁹ La commercialisation des nouveaux complexes d'appartements gardés par des concierges¹⁰⁰ et localisés dans les quartiers centraux de Berlin a connu un peu plus de succès. Sept projets ont été établis pendant le boom de la construction des années 1990.¹⁰¹ La commercialisation de ces complexes est orientée vers les élites qui viennent s'installer à Berlin avec le déménagement du gouvernement. Une publication de l'administration du Sénat berlinois l'exprime comme suit : « pour les fonctionnaires riches de Bonn qui craignent la jungle de la métropole ». ¹⁰² À Francfort-sur-le-Main, trois de ces complexes d'appartements sécurisés ont été commercialisés en 2000 et 2001. Ici, la clientèle cible est constituée de cadres internationaux qui cherchent un logement dans « la petite ville globale », un logement qui offre les mêmes services que les autres métropoles.¹⁰³

En France, quelques complexes résidentiels gardés existent depuis longtemps, hameaux ou résidences privées dans le XVI^e arrondissement de Paris datant du XIX^e siècle.¹⁰⁴ La Côte d'Azur compte plusieurs lotissements sécurisés nés dans les années 1960 comme le « Domaine des Hauts Vaugrenier » près d'Antibes et les « Parcs de Saint-Tropez ». Cependant depuis les années 1990, on constate une augmentation dans la création des complexes d'appartements sécurisés.¹⁰⁵ Le promoteur toulousain « Monné-Decroix » par exemple, s'est spécialisé dans des petits complexes d'appartements gardés. Il les réalise dans les zones périurbaines de douze villes françaises, et a des émules dans d'autres régions. Un autre promoteur de la région lance de

⁹⁹. Schulte, E. (2000), Baulöwe Groth: « Wir schulden keinen fälligen Pfennig ». Dans: *Berliner Zeitung* du 23.12.2000.

¹⁰⁰ La publicité les appelle « doormen ».

¹⁰¹ En Allemagne, les concierges avaient presque totalement disparus au XX^e siècle.

¹⁰² Klíngenstein, Eva (1999), « Sicher wie Fort Knox », *Foyer* (9) 1: 22.

¹⁰³. Dans les logements sociaux aussi, le métier de concierge connaît une renaissance, sous le titre de « doorman ». Ainsi depuis la fin des années 90, sept sociétés immobilières dans la seule agglomération de Berlin ont recours à des doormen (WBG Lichtenberg, Degewo Berlin, Gewobag Berlin, WBG Mitte, WBG Marzahn, WBG Friedrichshain, GEWOBA Potsdam). Leur rôle se différencie cependant de celui des concierges de centre-ville : à travers la présence de ces personnels de sécurités, les sociétés immobilières espèrent réduire les actes de vandalisme, dégradation et de délinquance.

¹⁰⁴. voir Pinçon, M et. M Pinçon-Charlot dans ce livre.

¹⁰⁵. Madore, F. et J. Chevalier (2002), « The Words of Residential Closing in France and the United States », *Private Urban Governance*, Mainz.

petites résidences sécurisées spécialement conçues pour les retraités avec un club, des gardiens et une équipe d'animateurs. Il offre des habitations individuelles en bande continue – « des maisons construites pour une retraite confortable et protégée »¹⁰⁶ – évidemment une petite copie des « *gated retirement communities* » aux Etats-Unis. Il semble que le discours politique sur la sécurité interne en France, communiqué notamment lors de la campagne des élections présidentielles en 2002, ait renforcé une demande pour des habitations dites sécurisées.

De même, en Grande-Bretagne des chercheurs ont constaté qu'« un nouveau type de logement a été introduit » sur le marché des logements et ils parlent « d'un accroissement continu des espaces résidentiels sécurisés » depuis quelques années – à Londres comme dans la province anglaise.¹⁰⁷ Ils voient comme causes de ce développement surtout le marketing de ce type de logement orienté vers des images globales, ainsi qu'une crainte croissante de la criminalité et de la délinquance.¹⁰⁸ Un sondage publié par le « *Royal Institute of Chartered Surveyors* » en 2002 a constaté que ce sont surtout les jeunes qui acceptent le concept des complexes sécurisés.¹⁰⁹

En Espagne, c'est surtout dans la zone périurbaine de Madrid – urbanisée depuis les années 1980 – qu'on trouve de plus en plus des lotissements et de complexes d'appartements sécurisés.¹¹⁰ Au Portugal, quelques lotissements de ce type sont établis dans les environs de Lisbonne depuis les années 1990.¹¹¹ De plus, on constate une évolution continue des complexes sécurisés avec l'apparition de résidences secondaires dans les régions côtières – au Portugal, comme en Espagne, en France ou en Italie.

Dans certaines métropoles des pays européens de transition, on peut même parler d'un véritable boom des complexes résidentiels sécurisés depuis la chute du Mur de Berlin. A Moscou, par exemple, il y a un essor des complexes résidentiels sécurisés

¹⁰⁶ <http://www.villa-vermeil.com/> (2.04.2003)

¹⁰⁷ Webster, C. (2002), « Gated Cities of Tomorrow », *Town Planning Review* 72(2): 149-169.

¹⁰⁸ Blandy, S. et D. Parsons (2002), *Gated Communities and Urban Planning in Britain: Rules and Rhetoric. Private Urban Governance*, Mainz.

¹⁰⁹ Minton, A. (2002), « Building Balanced Communities. The US and the UK compared », *RICS Leading Edge Series*.

¹¹⁰ Wehrhahn, R. (2000), « Zur Peripherie postmoderner Metropolen: Periurbanisierung, Fragmentierung und Polarisierung, untersucht am Beispiel Madrid », *Erdkunde* 54: 221-237.

¹¹¹ Raposo, R. (2002), « The Social Production of Gated Communities in Lisbon Metropolitan Area ». *International Conference on Private Urban Governance*. Mainz.

orientés soit vers une clientèle étrangère – les cadres expatriés – soit vers la nouvelle élite économique russe et reflètent ainsi la différenciation continue de la société post-communiste.¹¹²

Bien public, libéralisme économique et développement urbain

Comparé au développement urbain de beaucoup de régions nord américaines et de métropoles de pays dits du sud, le développement urbain en Europe n'est pas (encore) fortement marqué par l'essor des espaces résidentiels sécurisés. Ils sont encore aujourd'hui, des projets exceptionnels. Mais, quel est le pronostic pour l'avenir : allons nous vers un développement du type de celui des Etats-Unis ou des quelques métropoles du Sud, où les quartiers privés et souvent sécurisés sont les produits immobiliers qui ont le plus de succès ?

Plusieurs éléments d'arrière-plan sont défavorables au développement en Europe d'espaces résidentiels sécurisés :

- Dans le Sud, beaucoup des métropoles subissent une croissance démographique très rapide. En même temps, le développement du réseau routier permet aux classes aisées de s'installer hors des villes et de déclencher ainsi le processus de la périurbanisation. Aux Etats-Unis, la croissance démographique est surtout rapide dans les régions périurbaines de la « sunbelt » et la mobilité résidentielle est traditionnellement forte. Tous ces processus favorisent le développement des nouveaux complexes résidentiels alors qu'en Europe la faible croissance ou bien la stagnation démographique le freine.

- Dans beaucoup de métropoles du Sud, la régulation publique du développement urbain est très faible et les services publics ne sont pas capables d'assurer la sécurité interne ainsi que l'approvisionnement par exemple de l'eau ou de l'énergie électrique. Aux Etats-Unis, c'est l'idéologie libérale qui limite la marge de manœuvre des gouvernements locaux et favorise des solutions offertes par le marché privé. Ainsi, ceux qui ont assez

¹¹² 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 », *International Conference on Private Urban Governance*, Mainz. et Lentz, S. et P. Lindner (2002), « Social Differentiation and Privatisation of Space in Postsocialist Moscow », *International Conference on Private Urban Governance*, Mainz.

de ressources optent pour des solutions offertes par le marché privé et choisissent des enclaves auto-administrées et auto-enfermées. Cependant, dans la tradition des Etats-providences ouest européens, ce sont les services publics qui devraient assurer la sécurité interne, l'approvisionnement des biens élémentaires comme l'eau ou l'énergie électrique ainsi qu'une régulation du développement urbain orienté vers un bien public.

Les exemples d'« Arkadien » et de « Terre Blanche » illustrent ces différences. Ainsi, le service d'urbanisme de la ville de Potsdam avait par exemple 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. De plus, même si l'idée d'« espace public » reste une idée vague,¹¹³ elle semble être une référence et une idée mobilisatrice dans les sociétés européennes. En conséquence, 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 extrêmement ciblée de richissimes* ». 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 de la Havel¹¹⁴.

Il semble qu'en Europe, l'idée d'une ville moderne et démocratique ait pris forme au XIX^e siècle, et reste la référence 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.

¹¹³ Glasze, G. (2001), «Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. » *Berichte zur deutschen Landeskunde* 75(2-3): 160-177.

¹¹⁴ 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), *Berliner Zeitung* du 18.07.1998. RADA U.: « Les frontières de la sécurité ». (Die Grenzen der Sicherheit), *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'), *Frankfurter Rundschau* du 2 janvier 2001:8.

D'un autre côté, on observe aussi en Europe des tendances qui semblent favoriser un succès des complexes résidentiels :

- Depuis les années 1980 on constate aussi pour les États providences européens une régression de la régulation publique, la globalisation économique augmentant la possibilité de contourner cette dernière. De plus en plus, des organisations qui approvisionnent des services publics sont formellement ou matériellement privatisées. La différenciation sociale s'accroissant, le terme « bien public » est de plus en plus difficile à concrétiser avec des mesures politiques.

- Plusieurs sondages ont montré que dans les sociétés européennes le sentiment d'insécurité augmente bien que les nombres des actes criminels soient souvent stagnants. Les sociologues voient trois raisons à ce changement ¹¹⁵ : la privatisation des médias a fait qu'il y a plus de rapports sur des actes criminels spectaculaires, le changement démographique fait que le nombre des personnes âgées – donc plus vulnérables – augmente, et l'individualisation liée aux changements sociaux (tel que l'affaiblissement des réseaux sociaux) et économiques (par exemple la crise de l'emploi) fait qu'il y a souvent une déstabilisation profonde.

La « diffusion » des complexes résidentiels sécurisés dans beaucoup des régions du monde montre que ce mode d'habitation est devenu un modèle d'urbanisme globalement disponible. Il fait partie d'un répertoire, auquel les agents de l'offre aussi bien que ceux de la demande peuvent se référer. Ainsi, le succès des espaces résidentiels auto-administrés et auto-enfermés dépend fortement du contexte institutionnel. Le fait qu'on ne trouve que très peu de complexes résidentiels sécurisés dans ces pays européens qui ont – d'après les analyses des politologues – les systèmes de gouvernements locaux les plus efficaces, souligne l'importance de ce contexte.¹¹⁶

¹¹⁵ Siebel, Walter (2003), *Die überwachte Stadt – Ende des öffentlichen Raums?* Manuscrit pour l'émission « Aula » du SWR2. 23.02.2003. Baden-Baden.

¹¹⁶ Hesse et Sharpe (1991) ont identifié le variant « européenne centrale et nord » comme type de gouvernement local le plus efficace en Europe. En comparaison avec d'autres modèles, il est marqué par une grande capacité fonctionnelle et une autonomie politique large. Ce groupe englobe la Norvège, la Suède, le Danemark, l'Autriche, la Suisse ainsi que l'Allemagne (Hesse, J. J. et L. J. Sharpe (1991), *Government in international perspective: some comparative observations. Local Government and Urban Affairs in International Perspective*. Hesse, J. J. Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft. 3: 603-621). En 1999, le politologue britannique Goldsmith a confirmé ces résultats (Goldsmith, M. (1999), *Local Politics in Europe. Les nouvelles politiques locales. Dynamiques de l'action publique*. Balme, R., A. Faure et A. Mabileau. Paris, Presses de Sciences Po : 149-167.)

Donc, si l'on veut éviter que les villes européennes se désintègrent en « enclaves du bien-être » et en « reste négligé » – et quelques indices d'un tel développement se trouvent déjà 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.