

Si on estime qu'aux États-Unis, environ huit millions de personnes vivent dans des *gated communities* ou « villes privées », il n'existe que

## Des sociétés fragmentées

très peu d'analyses sur ce phénomène à l'échelle de la planète. C'est pourquoi l'Institut de géographie de Mayence (Allemagne) a récemment mis en place un réseau de recherche international, qui a organisé un premier *workshop* en décembre 1999, à Hambourg. Georg Glasze, géographe, initiateur et « animateur » du réseau, nous livre quelques réflexions issues de cette rencontre.

Le développement des *gated communities* ou « complexes résidentiels fermés » n'est pas uniquement un phénomène nord-américain ; on le constate dans de nombreux pays du monde. Mais il n'existe actuellement que très peu d'études globales sur ce processus, et aucune sur les différences formelles, contextuelles et culturelles entre *gated communities*. Pour contribuer à pallier ce manque, l'Institut de géographie de l'université de Mayence a entrepris, en 1999, la mise en place d'un réseau de recherches international et pluridisciplinaire sur les « *gated communities* en tant que phénomène global ». Ce réseau vise à faciliter les échanges d'informations et d'idées, ainsi que la comparaison des fondements économiques, sociaux et urbains de ce phénomène. Actuellement, plus de trente chercheurs de quatre continents et de disciplines différentes (architecture, géographie, sociologie, urbanisme, orientalisme, etc.) communiquent déjà sur ce thème via Internet.

### Diffusion des modèles

Une des premières activités de ce réseau a été l'organisation d'un *workshop*, à Hambourg, en décembre 1999. Le regroupement des différentes contributions a permis de constater un *boom* général des « complexes résidentiels fermés ». Ainsi, aux États-Unis et dans certains pays d'Amérique latine et d'Asie du Sud-Est, une grande partie de la population vit-elle dans des *gated communities*. Il en existe également en Afrique du Sud, dans certains pays d'Europe (Espagne, Portugal, Grande-Bretagne, Pologne, Russie etc.) et du Moyen-Orient (Égypte,

1 2 3  
4 5

1 Entrée d'une *gated community* située dans la montagne libanaise.

2 Un nouveau condominium fermé à proximité de Beyrouth.

3 Entrée d'un condominium fermé à la périphérie de Berlin.

4 et 5 *Gated communities* au Liban.



Photos : Georg Glasze.

Liban, Arabie Saoudite, etc.). Les études de cas ont montré que ces configurations urbaines ont des ancêtres traditionnels locaux (quartiers fermés dans les médinas, enceintes médiévales européennes, quelques villes coloniales). Cependant, leur développement actuel est plutôt lié aux transformations socio-économiques mondiales (libéralisme économique, prédominance de l'urbanisme privé sur les opérations publiques, écart grandissant entre riches et pauvres). Et c'est dans les pays les plus exposés à ces changements qu'apparaissent le plus fréquemment les *gated communities*. De plus, le succès de ce produit immobilier est favorisé par la diffusion des nouveaux concepts architecturaux et urbanistiques, et renforcé par l'impact des migrations internationales.

Dans certains cas, on peut identifier les influences qui sont à l'origine de la reproduction de ces quartiers clos : les *gated communities* de Californie ont constitué un modèle type mondial; les *compounds* (condominiums fermés) de travailleurs en Arabie Saoudite font référence pour le développement des villes privées au Liban; quant aux *condominios fechados* d'Amérique latine, ils sont pris en exemple pour la formation de quartiers comparables au Portugal.

### L'anti-urbain

Les *gated communities* peuvent se différencier par leur type d'habitat (condominiums ou lotissements de maisons indépendantes), leur fonction (résidences principales ou secondaires) et les motivations qui ont incité à opter pour elles (confort, prestige, style de vie, sécurité).

La conception et les stratégies de commercialisation de la plupart de ces quartiers fermés sont profondément anti-urbaines; la publicité les concernant promet des « havres de paix en dehors de la ville », d'une ville décrite comme polluée et saturée; leurs architectures sont souvent orientées vers l'intérieur. Barrières, services de surveillance et de maintenance, équipements et services intégrés permettent la constitution de territoires indépendants et exclusifs dans toute la force du terme, et d'un style de vie en grande partie déconnecté de la société environnante.

### Un phénomène complexe

Il nous semble indispensable d'entreprendre des recherches sur les raisons qui déterminent le choix de ce type d'habitat, sur la manière dont ceux qui l'occupent organisent leur vie commune, ainsi que les relations qu'ils entretiennent – ou non – avec la société « de l'autre côté de la barrière ».

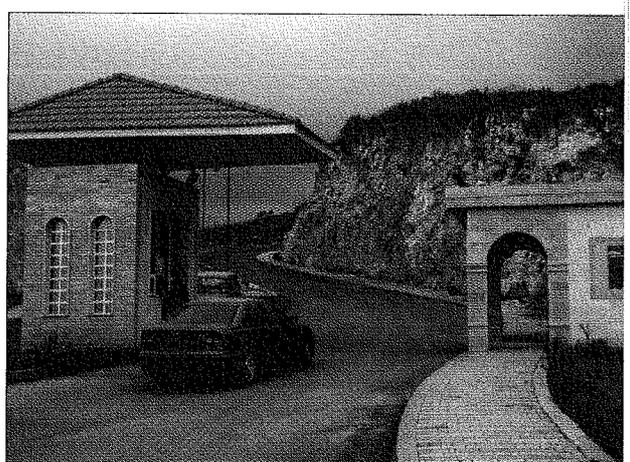
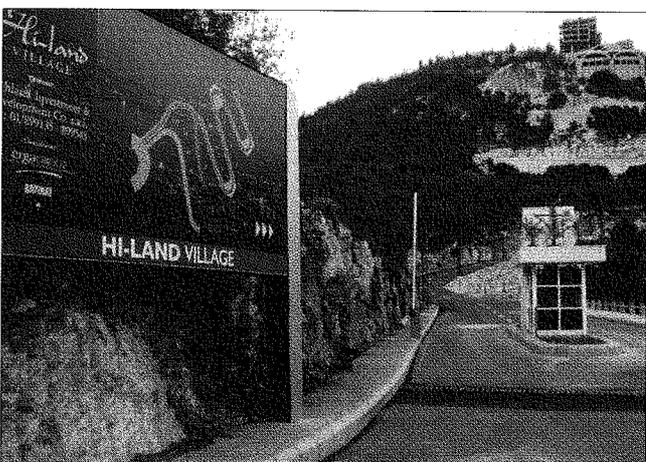
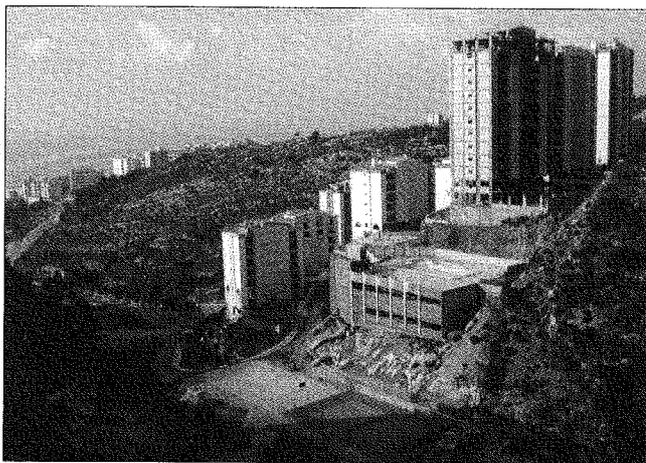
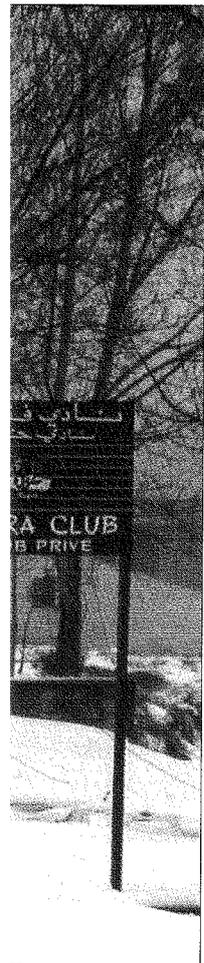
On peut d'ores et déjà constater que ce phénomène est plus complexe que ne le laissent entendre les médias. Ce ne sont pas seulement les classes supérieures de la société qui optent pour ce mode d'habitat, mais aussi la classe moyenne, également en quête de confort, de

### Contacts

Georg Glasze,  
 mél : [g.glasze@geo.uni-mainz.de](mailto:g.glasze@geo.uni-mainz.de);  
 tél. : 0049 6131 392 57 50;  
 fax : 0049 6131 392 47 36.

Tous les chercheurs et praticiens intéressés sont invités à rejoindre le réseau, qui organisera à l'automne 2001, à Mayence, un congrès international sur les « complexe résidentiels fermés ».

Site Internet :  
[www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)  
 (où l'on trouve, entre autres, le résumé des contributions au *workshop* de Hambourg).



Bibliographie

- E. J. Blakely & M. G. Snyder. *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Washington & Cambridge, 1997.
- T. P. R. Caldeira. « Fortified Enclaves : the New Urban Segregation », in *Public Culture*, 1996, 8, p. 303-328.
- G. Glasze. « New Boundaries in Lebanon : Emergence of Gated Settlements », in *Conference Proceedings. 4<sup>e</sup> International other Connections Conference « Architecture's (Inter) disciplinary Role »*, Beyrouth, 1999, p. 149-153.

distinction sociale et d'un environnement social homogène. La notion de *gated community*, vantée par les promoteurs immobiliers nord-américains, peut ainsi être interprétée comme une réponse à la demande de vie et d'activités communautaires. On remarque par ailleurs que certaines pratiques sécuritaires caractéristiques des *gated communities* (clôtures, surveillance vidéo, présence de *doormen*, etc.) se répandent progressivement dans les habitations à loyer modéré, aux États-Unis comme en Europe. Toutefois, dans ce cas, l'objectif n'est plus la séparation des individus, mais leur contrôle social.

Les participants au *workshop* ont proposé d'analyser le phénomène des *gated communities* en tant que formes d'organisation privée ou semi-privée (associations de propriétaires, *shadow-governments*) se substituant partiellement aux réglementations et financements publics.

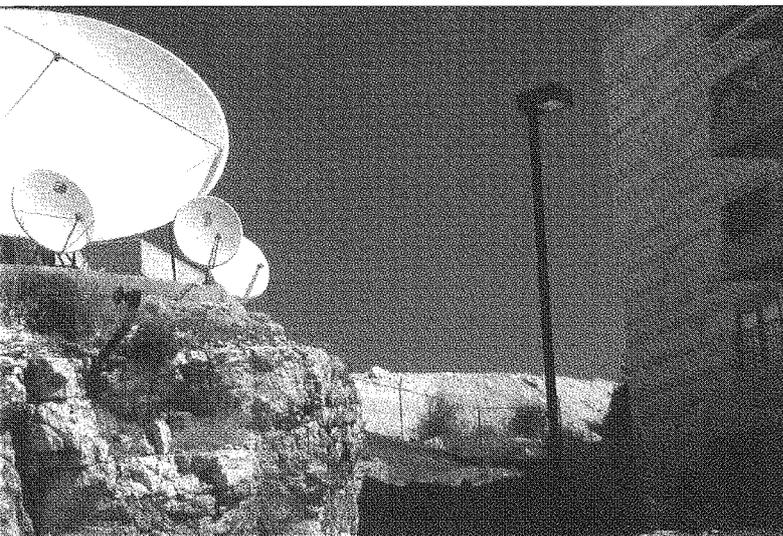
L'appréciation et la critique de ce phénomène de ségrégation sociale et territoriale restent cependant mitigées. Tandis que certains chercheurs ne voient dans le développement des *gated communities* qu'une simple tendance à un financement et une gestion privés et efficaces des biens et services publics, d'autres craignent qu'elles ne provoquent un renoncement à la ville « moderne » – à une ville ouverte, égalitaire et démocratique. ▲

Au Japon, s'il n'y a pas de « ville privée » au sens littéral – hormis les centres de villégiature ou *resorts* –, les modes de vie et d'habiter urbains inscrivent dans le domaine public une ville privée métaphorique.

## Le privé, version nippone

Les degrés du sacré, du secret ou de l'intime sont signifiés par des codes à la fois plus implicites et plus opérants que nos délimitations occidentales d'espaces semi-publics ou semi-privés.  
**Marc Dilet, architecte, décrypte cette symbolique urbaine nippone.**

La ville est un outil subtil, raffiné, encodé, et cependant temporel, car elle est aussi fragile, composite, réversible dans des temps très courts. Les règles sociales et la conscience collective y impriment sur le sentiment d'individualisme ou sur l'attachement à la matérialité citadine. On se partage des villes nappées, où des centres ponctuels sont gradués du tout public au très privé, sans conscience d'un Beau idéalisé. Dans les quartiers urbains, la vie est marquée par l'appartenance à la communauté : récemment encore, les Japonais partageaient le bain public où ils se rendaient en *geta* (tongs de bois) et en *yukata* (kimono domestique). Quant aux rues intérieures de ces quartiers, elles sont ressenties comme des couloirs étroits où l'on installe des plantes et où on laisse son vélo non attaché. C'est dans ce vécu privatif des quartiers que réside la transcription nippone de la ville privée, plutôt que dans des territoires littéralement fermés et contrôlés. La fermeture est donc implicite, ainsi que le contrôle.



Georg Glasze.

↑ Séparé de l'environnement immédiat mais branché sur le monde : un condominium fermé au Liban.



→ Un torii (portique), à Tsukada-jima, dans la baie de Tokyo.

Marc Dilet.