



François Madoré

# LES ENSEMBLES RÉSIDENTIELS FERMÉS EN FRANCE

LA FORME D'HABITAT D'UNE SOCIÉTÉ D'INCERTITUDE<sup>1</sup>

La tendance à la fermeture des espaces résidentiels semble toucher la France, comme bien d'autres pays, même si la connaissance du phénomène y est encore très balbutiante. Le processus est néanmoins en marche, comme en témoigne le développement des clôtures dans les programmes immobiliers neufs. L'analyse, au cours du premier semestre 2002, de l'ensemble des sites Internet de promoteurs constructeurs en France, a ainsi permis de recenser 12 % (183 sur un total de 1 537) de programmes de logements décrits comme clôturés ou fermés, par l'emploi des mots clés suivants dans le descriptif : « ensemble ou programme clos, clôturé, fermé ou protégé (par mur, muret, grille ou portail automatique) ». La clôture, en s'appliquant à l'ensemble du programme, l'érige en isolat clos par rapport à son environnement urbain. La répartition de ces programmes par promoteur ou par zone géographique laisse entrevoir une assez large diffusion du phénomène, même si celle-ci est sous-estimée. En effet, seuls les programmes dont le descriptif affichait explicitement l'existence de la clôture ont été pris en compte dans notre étude. Ainsi, 40 % des promoteurs, soit 59 sur 148, affichent sur leur site Internet au moins un programme fermé ; par ailleurs, 80 % des régions métropolitaines, soit dix-huit sur vingt-deux, et un tiers des aires métropolitaines sont concernées.

Cette tendance à enclorre les programmes de logements en France se développe aussi bien dans l'habitat individuel que collectif : les deux tiers des ensembles immobiliers clôturés en cours de commercialisation en 2002 sont des immeubles d'habitat collectif, tandis qu'un programme sur cinq est composé de maisons individuelles et un sur dix est mixte. Enfin, à l'image de ce qui est observé dans d'autres contextes géographiques, la répartition des programmes immobiliers fermés, à l'échelle des aires urbaines françaises, épouse assez largement la géographie de la construction neuve. De fait, elle n'exclut que les zones urbaines denses, pour se concentrer principalement dans les quartiers périphériques en extension, qu'ils soient situés sur le pourtour de la



François Madoré

Lotissement fermé près de Nantes.

ville centre ou en banlieue, où l'absence de bâti en continu n'offre pas de perspective de fermeture par mitoyenneté. En revanche, lorsque la densité du tissu urbain impose une urbanisation interstitielle, celle-ci opère par respect du plan d'alignement et la construction vient s'encaster entre celles déjà préexistantes. La clôture est assurée de fait par la conception urbanistique classique de l'alignement des façades le long de la rue.

Du côté de l'offre, la clôture participe de la recherche par les promoteurs d'une prestation commerciale distinctive, comme le confirme la réalisation de dix entretiens auprès de promoteurs français en 2002 (cinq

1. Cette contribution est issue d'une série de réflexions et de travaux du programme « Insécurité, habitat et risque de sécession sociale dans les villes européennes et nord-américaines » financé par l'ACI Ville du ministère de la recherche. Cinq contextes géographiques différents sont ainsi explorés par six chercheurs appartenant ou ayant appartenu à l'UMR-ESO (Espaces géographiques et sociétés) : la France (François Madoré et Louisa Plouchart), la République Tchèque avec Prague (Karine Delaforge), le sud-ouest et le sud-est des États-Unis (avec respectivement Gérald Billard et Jacques Chevalier), et enfin l'ouest du Canada avec Vancouver (Benoît Raoulx).

nationaux et cinq régionaux). Du côté de la demande, la fermeture des espaces résidentiels semble régie par trois registres largement interdépendants, bien qu'inégalement hiérarchisés d'un programme à l'autre. Le premier est le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs, qui réactive une composante de l'*habitus*, en renvoyant à une tradition ancienne de bornage de la propriété privée, ce qui permet de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique. En second, la fermeture peut être assimilée à une forme de régulation privée contre les pénétrations abusives et les dégradations. Ce registre renvoie à la première composante du sentiment d'insécurité, la « peur », c'est-à-dire la représentation du risque d'être confronté à une situation de violence (Fustenberg F.,

domaine de risques vers les autres, la généralisation de la peur à tous les lieux du social, le caractère omniprésent de la menace, l'impossibilité de fixer une cible à l'insécurité... Le seul mode de vie possible est « alarmant » parce que l'insécurité est partout... Autrement dit, la gestion des risques devient la nécessité première pour survivre dans un monde où virtuellement tout peut arriver à tout moment ».

Le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Credoc), à travers la réalisation de ses enquêtes « Conditions de vie et aspirations des Français », montre bien la croissance de l'inquiétude en France : « en 1982, la part des individus "inquiets" était égale à celle des individus "tranquilles", soit 15 % de la population. En 2001, elle est passée à 31 % contre 7 % pour les tranquilles »<sup>2</sup>. Autrement dit, en vingt ans, alors que la proportion d'individus se déclarant tranquilles a diminué de moitié, celle mesurant les individus inquiets a doublé. Quels peuvent donc être les mécanismes générateurs d'inquiétudes collectives ? Nous en retiendrons deux en particulier, énoncés très clairement par le politologue américain Mickaël Sandel (2001) : « nos sociétés démocratiques modernes doivent faire face à deux sources distinctes de mécontentement. La première vient de notre sentiment d'impuissance... La seconde est liée à l'érosion du sens de la communauté... Ces deux angoisses – la perte d'autonomie et l'érosion de la communauté – caractérisent notre âge actuel ».

La sensation d'une moindre maîtrise sur l'environnement s'incarne, du moins pour partie, à travers le concept de globalisation et de mondialisation. L'évolution des économies contemporaines vers une plus grande flexibilité renvoie à l'individu la représentation d'un monde où les forces qui gouvernent sa vie le submergent de toutes parts, en contribuant à accroître à la fois l'incertitude et la vulnérabilité, tout en augmentant la distance entre les salariés et les centres décisionnels. Sur le plan culturel, « le processus de globalisation engendre des formes et des pratiques sociales qui ne cadrent pas avec le national, qui en minorent le poids et qui ébranlent très fortement la définition culturelle de la nation » (Ascher F., 2000). D'autre part, les expressions d'inquiétudes collectives au sein de la société française puisent également leur racine dans un sentiment d'érosion du sens de la communauté ou du collectif. Ne voit-on pas se dessiner, un peu partout et pas seulement en France, une ligne de fracture entre ceux qui prônent l'ouverture sur l'extérieur au nom d'un universalisme adossé aux droits de l'homme, et ceux qui, au nom d'une nation plus préoccupée d'ordre que d'idéaux démocratiques, prêchent au contraire la fermeture ?



François Madoré

Lotissement fermé près de Nantes.

1971). Enfin, la fermeture résidentielle puise aussi ses sources dans l'état de « préoccupation » de la société, seconde dimension du sentiment d'insécurité. Cette forme d'inquiétude est générée par les représentations de la société en général et ses dysfonctionnements de nature politique, économique ou sociale.

## Les inquiétudes sociétales contemporaines

L'insécurité prend des formes multiples, non réductibles à la seule figure de la délinquance ou des incivilités, contrairement à ce que laissent penser nombre de discours et de représentations sociales de la violence. Elle est au cœur du fonctionnement de la société et non à ses marges. Pour Werner Ackermann, Renaud Dulong et Henri-Pierre Jeudy (1983) « l'insécurité n'est pas seulement le risque de l'agression ou de l'intrusion, c'est la panne, la catastrophe, l'imprévu. L'équivocité provient ici du glissement de chaque

2. Laronche M., (2002), « L'irrépressible montée des peurs », *Le Monde*, 16 avril 2002.

Ce double sentiment de perte de maîtrise de son environnement et d'érosion du sens de la communauté génère une tension entre ouverture et postures de rétraction à finalité identitaire, processus bien mis en perspective par Alain Touraine (1997) : « À la fin du siècle dernier, en pleine industrialisation du monde occidental, les sociologues nous ont enseigné que nous passions de la communauté à la société. L'évolution que nous vivons est presque inverse. Des ruines des sociétés modernes et de leurs institutions sortent, d'un côté, des réseaux globaux de production, de consommation et de communication et, de l'autre, un retour à la communauté ». D'où la question : « Comment pourrions-nous vivre ensemble si notre monde est divisé au moins en deux continents, de plus en plus éloignés l'un de l'autre, celui des communautés qui se défendent contre la pénétration des individus, des idées, des mœurs qui viennent de l'extérieur, et celui dont la globalisation a comme contrepartie une faible emprise sur les conduites personnelles et collectives ? » La fermeture résidentielle, par l'imposition d'une barrière bien visible et protectrice vis-à-vis d'un environnement sociétal perçu comme menaçant, essaie-t-elle de conjurer cette dualité ?

## L'inquiétante poursuite de l'individuation

L'évolution des économies modernes vers une plus grande flexibilité accélère les mécanismes de désaffiliation, pour reprendre l'expression de Robert Castel (1995). L'effet de classe, comme dimension essentielle de structuration identitaire, s'affaiblit, sans pour autant disparaître. C'est donc l'ensemble du processus de construction de l'identité sociale, au sens de valeurs structurantes caractérisant la place de chacun dans la société, qui se trouve remis en cause.

Si ces mécanismes de désaffiliation, de brouillage des identités collectives et d'individuation des comportements permettent à l'être humain de s'affranchir davantage d'un déterminisme de classe, ils augmentent en parallèle son insécurité. En effet, ces évolutions nous éloignent du modèle des sociétés holistes, fondées sur une solidarité dite organique, « qui relie des individus différents mais qui participent tous du même corps social » (Ascher F., Godard F., 1999). Or, Danielle Schnapper (1998) rappelle que « l'homme a besoin d'être sécurisé à travers sa participation à un collectif », car « l'identification à des groupes d'appartenance ou de référence apporte à l'individu sécurité et fierté ». Le processus d'individuation des sociétés contemporaines, en remettant en cause ces mécanismes traditionnels d'identification, générerait donc un désarroi de l'individu-sujet. Pascal Bruckner (1995) définit l'individualisme comme « le déplacement du centre de gravité de la société au particulier sur qui reposent désormais toutes les servitudes de la liberté ».

Or, « le sujet triomphant se voit désormais comme la victime de son propre succès... Il dénonçait hier les empiétements intolérables du contrôle social ; il accuse désormais la société de l'abandonner à son sort... Désormais, l'Unique en veut au monde entier de l'autoriser à être soi, de ne plus inférer dans ses décisions et il soupire après un peu d'interdit, de tabous ».

C'est à l'aune de ce constat que l'on peut comprendre l'émergence de *la société du risque*, comme nous y invite Ulrich Beck (2001). Mais c'est aussi ce qui permet de comprendre la multiplication des formes de somatisation des conflits psychiques, qui seraient, du moins en partie, des compensations de ce « processus individuel et pratique d'émancipation et d'affranchissement de soi », car pour atteindre « le désir d'une "vie pleine", les gens s'enfoncent de plus en plus dans le labyrinthe du doute personnel et de la remise en cause personnelle ».

## L'habitat et la sociabilité urbaine actuels

Le processus d'individuation des sociétés contemporaines ne peut être dissocié de son cadre géographique et sociétal de production. Il n'a pu s'épanouir que dans un contexte urbain renouvelé, où les modes de vie se définissent de plus en plus sur le registre de la multi-appartenance, que celle-ci soit inscrite dans la sphère sociale ou spatiale. Ainsi, les liens sociaux s'individualisent également : « pour venir à bout de leurs problèmes sociaux, les gens n'ont pas le choix. Ils doivent continuer à former des coalitions sociales et politiques. Mais ces coalitions ne doivent plus obéir à un schéma, par exemple le schéma de classes... Ainsi, les alliances conclues sont ponctuelles, spécifiques à une situation ou à un thème donné, extrêmement fluctuantes » (Beck U., 2001).

Cette individualisation et cette grande flexibilité des liens sociaux donneraient naissance à ce que Anthony Giddens (1994) a dénommé une « solidarité réflexive ». François Ascher, qui a proposé le terme voisin de « solidarité commutative » (2000) et Francis Godard la définissent ainsi : « cette nouvelle solidarité est faite de liens faibles, voire fragiles, changeants et diversifiés, mais nombreux et largement choisis, qui associent des individus aux appartenances sociales également multiples, dans une société ouverte » (1999). Les liens sociaux s'exprimeraient donc moins à travers un collectif qu'à partir d'un cercle limité de relations choisies sur un mode électif.

Or, dans ce contexte urbano-sociétal qui dessine les contours de la ville et de la société contemporaines, l'habitat semble jouer une fonction médiatrice entre la société englobante et l'individu-sujet. Dans un monde en perpétuel et rapide mouvement, où la mobilité est multiforme, où la flexibilité des positionnements professionnels n'a d'égale que la réflexivité des rela-

tions sociales, où enfin la multi-appartenance spatio-temporelle est la règle, l'habitat se révèle être un pôle de stabilité relative. L'image du havre de paix ou de l'asile, au sens de lieu sûr et reculé, modèle assez largement les représentations de l'habitat urbain. Celui-ci est donc bien au cœur du schéma dialectique associant le local et le global. D'ailleurs, Alain Bourdin (2000), dans sa réflexion sur « la question locale », souligne, en évoquant les *gated communities*, que « aussi fermé soit-il, un tel village est totalement "branché" sur le monde et même lorsqu'à propos de tels phénomènes, le discours tenu est celui des racines, cette affirmation radicale va souvent de pair avec un renforcement des processus de délocalisation ». Ainsi, l'habitat est bien le pivot, mais en aucun cas l'horizon de la sociabilité dans la ville et la société contemporaine, celle-ci se déployant sur un mode réticulé aux relations aussi bien proches qu'éloignées dans le temps comme dans l'espace.

Par ailleurs, l'approche éthologiste du logement insiste sur la nécessité pour l'individu de posséder un espace privé et intime, et d'exercer un contrôle sur celui-ci, en le préservant de l'extérieur et en se l'appropriant, donc en faisant corps avec lui. Pour Yvonne Bernard (1998) « la possibilité d'exercer un contrôle sur un espace privatif est un facteur critique pour l'équilibre et le bien-être » ; « l'élément déterminant dans le sentiment de posséder un espace privé est le contrôle : contrôle des stimulations, contrôle des accès, contrôle des choix ». L'habitat intervient donc à double titre dans la construction de l'identité de l'individu. D'une part, il constitue une partie de l'espace intime et privatif, en composant une seconde enveloppe protectrice au-delà de l'enveloppe corporelle. D'autre part, si la conscience de soi se construit à travers un processus psychique fruit d'expériences antérieures vécues et intériorisées par l'individu, autrement dit l'*habitus*, il ne fait aucun doute que l'habitat est partie intégrante de cette expérience accumulée. La volonté de faire respecter son intimité et de la protéger pour mieux se construire psychiquement et socialement incite donc puissamment les individus à rechercher une maîtrise de leur environnement résidentiel. Ce processus à la fois d'appropriation, qui consiste à laisser son empreinte, et de protection de l'habitat permet alors de se construire quelques images sécurisantes du monde extérieur, la représentation de « l'enclosure » résidentielle étant indissociable d'un mouvement de séparation de la vie privée et de la vie publique (Sennet R., 1992). Autrement dit, face à un environnement que l'on maîtrise de moins en moins et qui génère peurs et incertitudes, la recherche de sécurité dans l'espace résidentiel rassure et donne ou redonne confiance, car elle permet à l'individu de préserver son intimité de tout ce qui incarne l'altérité ou l'étrangeté. Elle se surimpose à tous les éléments contextuels favorisant la mise en œuvre de stratégies

d'auto-enfermement résidentiel, car elle repose sur une axiomatique, fondée sur la représentation de l'habitat comme un havre de sécurité, un pôle de stabilisation et de ressourcement psychique.

Georges Perec, dans son essai intitulé *Espèces d'espaces* (1974), montre comment « la porte casse l'espace, le scinde, interdit l'osmose, impose le cloisonnement : d'un côté il y a moi et mon chez-moi, le privé, le domestique, de l'autre côté, il y a les autres, le monde, le public, le politique. On ne peut pas aller de l'un à l'autre en se laissant glisser, on ne passe pas de l'un à l'autre, ni dans un sens, ni dans un autre : il faut un mot de passe, il faut franchir le seuil, il faut montrer patte blanche, il faut communiquer ». Ainsi, la porte sert à établir la frontière entre l'intime et l'extérieur, le chez-soi et la société, tandis que la métaphore du « mot de passe », pour franchir la porte, rappelle la volonté de préserver cette intimité en n'acceptant que les individus connaissant ce mot de passe, donc ceux qui ont été élus pour avoir le droit de pénétrer au sein de cette seconde enveloppe corporelle. En poursuivant sur la voie de la métaphore psychanalytique, ne voyons-nous pas se profiler, derrière la recherche d'un contrôle de l'environnement résidentiel, la figure d'un « État maternant, État mère, pour remplacer l'État-Père disparu », figure qui symbolise cette « requête de sécurisation généralisée... (qui) vise un enveloppement quasi utérin » (Ackermann W. *et al.*, 1983) ? L'appel à cette figure traduit, sans aucun doute, une quête mythique, celle d'une société virtuelle où le risque, sous toutes ses formes, serait parfaitement maîtrisé, par la construction d'une cité hyper-protégée.

## La microsociété locale du lotissement ou de l'immeuble

Dans cette perspective de gestion du risque, le processus complexe de sécurisation à l'œuvre dans la dynamique de fermeture des espaces résidentiels appelle l'activation de formes micro localisées de socialisation, réactivant la distinction entre *Gemeinschaft* (communauté) et *Gesellschaft* (société) (Tönnies F., 1944), même si cette différenciation ne se pose pas en termes d'alternative, mais bien de complémentarité. Quels mécanismes sociaux peuvent être activés pour gérer le risque et en même temps se sécuriser ? Nous en retiendrons deux principalement, qui trouvent sans doute à s'exprimer avec le plus d'éclat au sein des espaces résidentiels fermés et de taille réduite : il s'agit à la fois de la recherche du contrôle social du peuplement et de la quête d'une vie communautaire, les deux s'alimentant l'un l'autre, dans la mesure où les relations de voisinage sont d'autant plus intenses que l'unité résidentielle est petite et présente un peuplement homogène (Grafmeyer Y., 1995 ; Willmott P., 1996). Georg Glasze, de l'Université de Mayence (Alle-

magne) et l'animateur d'un réseau de recherche internationale sur les *gated communities*, souligne combien la fermeture résidentielle « peut être interprétée comme une réponse à la demande de vie et d'activités communautaires » (2000).

Aussi, dans cette quête d'un équilibre entre une double nécessité, s'ouvrir aux autres tout en se protégeant, « l'«entre-soi», les appariements électifs, apparaissent comme des moyens d'inspirer la confiance et de gérer le risque » (Ascher F., Godard F., 1999). Cette thèse est également évoquée très explicitement par Marie-Christine Jaillet (1999), pour expliquer le développement de l'auto-enfermement résidentiel en Europe : l'essor de ce phénomène s'effectue « en référence au même discours idéologique de la sécurité et de la convivialité partagées... comme si, pour habiter de tels lieux, il fallait avoir la certitude d'être protégé d'un environnement social que l'on se représente toujours comme menaçant ou disqualifiant ». Vu sous cet angle, la fermeture des espaces résidentiels ne constitue-t-elle pas l'un des multiples avatars de la modernité urbaine ? Ce phénomène trouverait racine dans une volonté de « bricoler » une nouvelle forme de sociabilité, se nourrissant à la fois d'une réminiscence des réseaux sociaux de proximité et de la recherche d'un appariement avec ses semblables, afin d'y développer une vie « en tribu ».

Pour tenter de déchiffrer ces processus sociaux à l'œuvre et vérifier l'hypothèse selon laquelle la recherche du contrôle social du peuplement et la quête d'une vie communautaire guident, pour partie, les stratégies résidentielles des résidents des ensembles clos, le matériau scientifique manque singulièrement de consistance. À ce jour, il ne semble pas qu'il y ait eu de travaux publiés sur le fonctionnement social des communautés résidentielles fermées en France. Les promoteurs interrogés avouent, pour la plupart, ne pas avoir réalisé d'enquêtes permettant de mieux connaître les attentes de la clientèle, si tant est que cela soit envisageable. Les dix entretiens conduits auprès de ces promoteurs semblent indiquer néanmoins que cette demande met en jeu certaines images symboliques devenues des valeurs de référence dans les sociétés contemporaines, comme la référence environnementale et écologique, celle de la sécurité déclinée sous des registres variables, ou encore celle de la convivialité supposée des communautés de taille réduite. La rhétorique publicitaire développée par les sociétés de promotion immobilière joue d'ailleurs habilement, mais de façon très inégale d'un promoteur à l'autre, sur la force de ces valeurs, pour susciter l'intérêt de la clientèle et répondre ainsi aux attentes parfois informelles des ménages.

Quelques exemples de descriptifs des 183 programmes immobiliers clôturés commercialisés en France au cours du premier semestre 2002 montrent

bien comment le discours promotionnel joue sur la rémanence des images du villageois d'autrefois, activant ainsi la quête identitaire de citadins soucieux de maîtriser leur environnement résidentiel en développant des formes de sociabilité sur un mode réflexif :

- Les Nouveaux Constructeurs (promoteur national), *Le Village Saint-Germain* en Île-de-France, programme d'habitat collectif et de maisons individuelles : « profitez ici d'une intimité et d'une sécurité préservées... à quelques minutes de la capitale, découvrez la douceur de vivre dans un véritable village... Imaginez-vous, lors d'une soirée d'hiver, avec vos enfants, autour d'un feu de bois ». La double référence au village et au feu de bois jouent ainsi sur la nostalgie de la vie villageoise d'antan.

- Cazam Immobilier (promoteur à Montpellier), *La Terrasse de Juvena* à Montpellier, programme d'habitat collectif : « le programme est conçu tel un village méditerranéen, clos et protégé... l'ensemble évoque la structure d'un village : placettes et promenade en font un havre de détente et de calme ».

- Groupe Ellul (promoteur à Montpellier), *La Closerie d'Ô* à Montpellier, programme de maisons individuelles : « le domaine est entièrement clos, c'est l'intimité d'un hameau voué au calme et à la sérénité ».

- Parthena (promoteur d'Île-de-France), *Les Hauts de Bagarède* sur la Côte-d'Azur, programme de maisons individuelles : « le domaine résidentiel est destiné à être clos et gardienné... cette superbe résidence de huit



Un nouveau programme éloquent

magnifiques villas devrait offrir un havre de paix et de sérénité ». La rhétorique privilégie ici l'image du havre de paix, garant de l'intimité de l'individu et de sa famille.

La présence éventuelle d'équipements collectifs gérés à l'échelle de l'ensemble résidentiel participe de cette volonté de promouvoir des cadres producteurs de sociabilités sur un mode électif et sélectif. Dans certains cas, celle-ci peut même prendre des formes relativement subtiles. À titre d'exemple, dans les ensembles

résidentiels construits par le groupe Espace 2 (promoteur national) et pourvus d'une piscine, un système de bracelets a été mis en place pour contrôler l'accès à la piscine, comme l'expose le responsable technique du groupe : « jusqu'à présent on utilisait le système de bracelet, c'est-à-dire que chaque propriétaire avait, en fonction du nombre de pièces de l'appartement, un certain nombre de bracelets. De manière à ce qu'il puisse y avoir un contrôle au niveau de la fréquenta-



Une clôture minimale pour logement banal.

Francis Madoré

tion... pour éviter que le copropriétaire invite 50 personnes, pas automatiquement triées sur le volet».

Toutefois, pour que des formes micro-localisées de socialisation puissent véritablement prendre leur essor, elles nécessitent la présence de catalyseurs susceptibles de générer du lien social à l'échelle de la communauté résidentielle. Or, si la généralisation, ou peu s'en faut, des aménités collectives dans les *gated communities* des États-Unis remplit ce rôle de catalyseurs, sous l'autorité des puissantes *homeowners associations* (HOAs) (McKenzie E., 1994), la présence beaucoup plus limitée de ces aménités limite la formation de liens sociaux à l'échelle de l'ensemble résidentiel en France (Chevalier J., Madoré F., 2002). Un tiers seulement des descriptifs des programmes immobiliers clôturés commercialisés dans l'hexagone au cours du premier semestre 2002 mentionne la présence d'un équipement collectif, généralement une piscine. Certes, la proportion réelle est sans doute légèrement supérieure, car si certains descriptifs comportent beaucoup de détails, d'autres en sont relativement pauvres. La possibilité d'adjoindre des aménités collectives au complexe résidentiel est limitée en France par la modestie des opérations réalisées (38 logements en moyenne), alors qu'aux États-Unis, la taille nettement plus grande des *gated communities* autorise au contraire la multiplication des équipements. Selon le recensement effectué par Édouard J. Blakely et Mary Gail Snyder (1997), avec 20 000 *gated communities* abritant huit millions d'Américains, chacune d'entre elles renfermerait environ quatre cents résidents. Ce chiffre est proche de

celui obtenu par Klaus Frantz (2000) à Phoenix (Arizona), avec 500 habitants, alors que dans l'aire métropolitaine de Los Angeles, la taille moyenne des 158 *gated communities* identifiées par Renaud Le Goix (2002) est de 475 logements. À cette taille très nettement supérieure à celle des ensembles résidentiels fermés en France correspond un éventail d'offres beaucoup plus diversifié. Si la plupart des cités fermées américaines possèdent quelques dizaines ou plus souvent entre cent et trois cents maisons, quelques-unes sont gigantesques, comme Coto de Caza (Comté d'Orange, au sud de Los Angeles) avec ses 4 000 logements fin 2002 ou, dans le même comté, Leisure World Laguna Hills avec ses 22 000 habitants.

Les 183 programmes de logements neufs en France identifiés comme fermés en 2002 sont de taille bien trop modeste pour favoriser une vie sociale intense à l'intérieur du seul complexe résidentiel, et *a fortiori* pour fonctionner de façon convexe (Ascher F., 2000), en assurant aux résidents l'essentiel des services dont ils ont besoin. Cette situation n'est d'ailleurs guère spécifique à l'hexagone, car les ensembles convexes sont rares dans le monde, comme le souligne Klaus Frantz (2000) : « commercial or public facilities are extremely rare in gated communities – at least in North America and Europe – because that would allow people outside the locked gates to enter ». Dans les complexes résidentiels fermés, en particulier ceux des villes états-uniennes, les aménités collectives ressortent surtout au registre des activités ludiques, avec la présence de courts de tennis, de parcours de golf ou encore de centres de *fitness*. Certes, ces équipements sont de nature à favoriser des formes d'entre-soi, par le partage entre résidents de pratiques de loisirs ou sportives sur des modes exclusifs, mais ils sont loin de répondre à la satisfaction de l'ensemble des besoins sociaux. À titre d'exemple, si Coto de Caza, au sud de Los Angeles, possède de nombreuses aménités collectives axées sur les loisirs, en revanche les équipements commerciaux et les établissements scolaires sont situés à l'extérieur de la communauté résidentielle.

## L'hypothèse de la sécession sociale

La progression de la fermeture des espaces résidentiels conduit à s'interroger sur l'hypothèse du risque de sécession sociale. Quelle peut être la signification socio-politique du phénomène ? Le fait de résider dans un univers plus ou moins protégé ne signifie-t-il pas que l'on souhaite se soustraire à la vie de la cité ? Dans son acception originelle, le terme de sécession sociale est doté d'une connotation positive, dans le sens où « la sécession apparaît comme un acte fondateur qui revient à dire que s'il faut bien faire un tout, celui-ci ne peut pas être n'importe quoi » (Donzelot J., 1999). Il s'agit donc de se mettre en retrait des autres groupes, mais sans pour autant

rompre avec eux. Dans une acception plus radicale du terme, faire sécession sous-tendrait une «volonté de s'abstraire de la collectivité pour n'avoir pas à supporter l'effort d'une solidarité au bénéfice de ses membres les plus fragiles» (Jaillet M.-C., 1999).

Dans le contexte français, il nous semble difficile d'inférer que le développement de la fermeture de l'habitat traduit une volonté sécessionniste, de désolidarisation du collectif. Le poids des régulations politiques à l'échelle locale, adossé à un maillage communal et à un contrôle de légalité omniprésents, interdit toute rupture radicale du contrat social par un groupe résidentiel quelconque. Certes, la vigueur du fait communal peut générer, paradoxalement, des faits s'apparentant à des formes radicales de sécession, sans avoir besoin de fermeture physique, comme le souligne Marie-Christine Jaillet (1999). Mais il paraît peu probable, du moins actuellement, que le développement d'ensembles résidentiels clôturés soit mû par ce processus, ne serait-ce que parce que ce phénomène est très atomisé. Et il ne semble pas non plus que la réalisation de ces complexes résidentiels clôturés obéisse à une finalité socio-politique. Même lorsque plusieurs opérations sont réalisées dans le même espace, cette contiguïté est régie par le jeu de la concurrence entre les promoteurs, et non par une volonté de construire un projet social ou politique dérogatoire au droit commun.

À la différence du fort contrôle socio-spatial qui régit les lotissements chics (Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 1994), la diffusion des communautés résidentielles clôturées en France ne permet guère d'envisager la reproduction de modes de régulation privée puissants et coercitifs sur des échelles un peu vastes. Le spectre social relativement large, allant des classes moyennes aux classes aisées, auquel s'adressent les programmes clôturés commercialisés par la promotion immobilière, ainsi que leur taille très limitée, réduisent considérablement la capacité des résidents à développer des modes de régulation de processus d'urbanisation puissants et autonomes. De plus, le développement de ces petits complexes résidentiels fermés ne s'enracine pas, dans l'hexagone, dans une revendication d'autonomie politique ou fiscale, contrairement à ce que l'on peut observer dans d'autres contextes géographiques. Les stratégies d'auto-enfermement résidentiel doivent plutôt être lues comme un refus de faire société à n'importe quelle condition. Dans ce cas, elles relèveraient donc bien d'un acte de sécession, mais au sens originel et non radical du terme (Donzelot J., 1999). La recherche de l'entre-soi et des regroupements affinitaires renverrait à une volonté de se mettre à part des autres mais sans rompre pour autant avec eux.

**François Madoré**

## RÉFÉRENCES

Ackermann W., Dulong R., Jeudy H.-P., (1983), *Imaginaires de l'insécurité*, Paris, Librairie des Méridiens.

Ascher F., Godard F., (1999), «Vers une troisième solidarité», *Esprit*, n° 11, pp. 168-189.

Ascher F., (2000), *Ces événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs. Essai sur la société contemporaine*, La Tour-d'Aigues, L'Aube.

Beck U., (2001), *La société du risque. Sur la voie d'une autre modernité*, Paris, Alto-Aubier, (traduit de l'allemand par Laure Bernardi).

Bernard Y., (1998), «Du logement au chez-soi», in Segaud M., Bonvalet C., Brun J. (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 374-381.

Blakely E.J., Snyder M.G., (1997), *Fortress America : Gated Communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brooking Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy.

Bourdin A., (2000), *La question locale*, Paris, Presses universitaires de France.

Bruckner P., (1995), *La tentation de l'innocence*, Paris, Grasset.

Castel R., (1995), *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.

Chevalier J., Madoré, (2002), «The words of residential closing in France and the United States», *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, 5 au 9 juin 2002, adresse Internet : [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de).

Donzelot J., (1999), «La nouvelle question urbaine», *Esprit*, n° 11, pp. 87-114.

Frantz K., (2000), «Gated Communities in the USA – A New Trend in Urban Development», *Espace, populations, sociétés*, n° 1, pp. 101-113.

Fustenberg F., (1971), «Public reaction to crime in the streets», *American Scholar*, n° 40, pp. 601-610.

Giddens A., (1994), *Les conséquences de la modernité*, Paris, L'Harmattan (traduit de l'anglais par Olivier Meyer).

Glasze G., (2000), «Des sociétés fragmentées», *Urbanisme*, n° 312, pp. 70-72.

Grafmeyer Y., (1995), «Sociabilités urbaines», in Ascher F. (dir.), *Le logement en questions*, La Tour-d'Aigues, L'Aube, pp. 189-212.

Jaillet M.-C., (1999), « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n° 11, pp. 145-167.

Le Goix R., (2002), « Les *gated communities* à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace géographique*, n° 4, pp. 328-344.

McKenzie E., (1994), *Privatopia, Homeowner Association and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Yale University Press.

Perec G., (1974), *Espèces d'espaces*, Paris, Galilée.

Pinçon M., Pinçon-Charlot M., (1994), « Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65, pp. 35-46.

Sandel M., (2001), « Les démocraties face au défi des identités communautaires », *Le Monde*, 30 janvier 2001.

Schnapper D., (1998), *La relation à l'Autre. Au cœur de la pensée sociologique*, Paris, Gallimard.

Sennet R., (1992), *La ville à vue d'œil*, Paris, Plon (traduit de l'anglais par Dominique Dill).

Tönnies F., (1944), *Communauté et société*, Paris, Presses universitaires de France.

Touraine A., (1997), *Pourrons-nous vivre ensemble ? Égaux et différents*, Paris, Fayard.

Willmott P., (1996), « Ségrégation et "entre soi" en Grande-Bretagne », in Haumont N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, pp. 67-72.

---

**François Madoré** est professeur des universités en géographie à l'Université de Nantes et chercheur à l'UMR 6590-ESO (Espaces géographiques et sociétés).

< [francois.madore@humana.univ-nantes.fr](mailto:francois.madore@humana.univ-nantes.fr) >