

Renaud Le Goix, Louise Slater
7 mars 2007

La Cloche, 7 mars 2007

Villes privées à la carte dans les métropoles mondiales. Peut-on parler de sécessions urbaines ?

Renaud Le Goix est maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et membre de l'UMR (CNRS) 8504 Géographie-cité.

Renaud Le Goix a soutenu sa thèse en 2003 sur le thème des villes privées : *Les « gated communitities » aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière ?* (sous la direction de Thérèse Saint-Julien) La sécession urbaine est un auto-enfermement, sur une base volontaire, une privatisation de la ville. Où est-ce que ça se produit, dans quelles conditions ? Est-ce que ça se produisait déjà avant ? Est-ce que c'est grave, quelque chose contre lequel il faut lutter ? Comment ?

Plutôt que de parler de villes privées, il faut préférer l'appellation « **gouvernance urbaine privée** » (GUP), qui regroupe des objets ubiquistes maintenant dans les grandes métropoles, parce que portés par des grands acteurs immobiliers, des FMN ou des conglomérats d'actionnaires. Les lotissements en copropriété sont gérés par des associations de copropriété, des syndicats. Ce n'est pas quelque chose de nouveau. A Paris, 80% des logements sont gérés par des syndicats de copropriété. Cette gestion contractuelle du logement est quelque chose de très banal. On gère des infrastructures communes et collectives, par ex. la résidence le « Domaine du Golf » à St-Germain-les-Corbeil depuis 1985 (400 logements). C'est donc un produit immobilier : l'acheteur achète une maison plus un morceau de ville (réseaux, infrastructures) plus un panel de services (sécurité, loisirs). Il est copropriétaire de réseaux d'eau, d'égouts, d'infrastructures, d'équipements sportifs qui doivent se payer et s'entretenir. Un contrat de copropriété règle le financement des infrastructures.

La gouvernance urbaine privée comporte aussi des objets comme des centres commerciaux ou des parcs de loisirs, comme le montre Disneyland, qui illustre le rôle d'une FMN dans la planification de l'espace urbain. Il y a une route circulaire autour de Disneyland, et dans l'enceinte, la FMN a les droits sur le foncier, sur la qualification du bâti. Des enclaves entières sont gérées par Disney.

La GUP ne concerne pas que du périurbain, mais aussi la **requalification d'espaces urbains**. Divers exemples l'illustrent :

- Le Cap en Afrique du Sud : des espaces centraux en cours de rénovation sont gérés par des BID, « **Business improvement districts** » : des groupements d'intérêt où les différents commerçants d'une zone mettent en commun des ressources financières pour rénover la zone urbaine. L'entrepreneur paie une taxe à une association chargée de rénover les espaces urbains. C'est donc une gestion contractuelle des espaces urbains
- Les *Docklands* à Londres, rénovation gérée par une compagnie privée. Importance des zones de loisirs...

- New York, à Times Square, le partenariat avec la firme Disney pour refaire les devant des immeubles, les transports publics... pour en faire une place de loisirs urbains. Le tout est financé par des taxes prélevées par l'association de quartier auprès des business, et pas par les contribuables à NY.
- L'aéroport de Los Angeles : la plupart des projets de rénovation des zones aéroportuaires sont concédés à des entreprises privées, ou en partenariat avec le privé.
- Dernier ex de gde infrastructure privée : à Roissy, où toute la zone aéroportuaire est gérée par une société de droit privée (ADP). Les immeubles de bureau, hôtels, infrastructures, sont gérés par un contrat qui lie l'Etat (actionnaire et garant du service public) et les entreprises privées. C'est une forme très aboutie de partenariat public privé, donc les effets en terme de service public restent à étudier.

Les *gated communities*

Une photo présentée par Renaud Le Goix de Canyon Lake en Californie, un lotissement de 1968, 9 500 h, montre que ce n'est pas un phénomène nouveau ou émergent. L'ensemble du périmètre est clôturé, avec 5 accès contrôlés. Cet espace privé, fermé, n'est géré que par une **régulation contractuelle** (par le biais d'une association de copropriétaires, et de l'adhésion des résidents à un contrat de CC&Rs : Covenants, conditions and restrictions). Le nœud du discours sur la sécession urbaine tient dans cette régulation contractuelle : les résidents adhèrent librement à cette régulation qui va les contraindre. Les conséquences de la sécession viennent de cette régulation contractuelle.

Pourquoi parle-t-on de sécession urbaine à propos de ces quartiers ?

Un discours social qui fait l'hypothèse de :

- Une manifestation des mutations de la société post industrielle : l'individualisme (« je ne veux pas vivre dans un quartier de logement social »). Pénétration de l'idéologie sécuritaire (Davis, 1990, Marcuse, 1997).
- Résultat de pathologies urbaines et de l'exclusion sociale. Il y aurait un mouvement de balancier : plus des quartiers en difficulté sont stigmatisés, plus des ghettos se constituent, plus les quartiers riches cherchent à s'homogénéiser pour se protéger.
- La disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession », en particulier dans l'espace résidentiel (*gated communities*)

Il y a une disparition de l'espace public tel qu'on le connaissait dans une ville « mythique ». On ne partage plus l'espace, on crée ses territoires de référence, du quotidien. Dans les faits, c'est plus complexe. La ville privée n'est rien de neuf. Le Paris haussmannien est la réalisation d'espaces publics, financés en s'appuyant sur la promotion immobilière privée. La pénétration du capital privé dans la ville est donc en soi quelque chose de banal. Il faut donc s'interroger sur la surinterprétation du phénomène, liée à la médiatisation du concept de ville privée.

On va « démonter » certaines problématiques pour voir les objets qui se cachent derrière.

Les *gated communities* ne sont que des produits immobiliers. La sécurité ne vise qu'à garantir que la valeur du bien pourra augmenter dans le temps. « Un bon investissement ».

Ce sont des produits immobiliers étudiés pour satisfaire une clientèle particulière. Ex. d'une *gated community* pour Asiatiques travaillant dans l'informatique à côté d'Irvine. Un lotissement fermé, maisons identiques (on garantit l'homogénéité sociale par le prix).

Ce produit standardisé est ubiquiste. Ce sont les mêmes grandes firmes bancaires qui font la promotion de ce modèle. Par exemple, la Société Générale possède une filiale à Los Angeles qui fait de la promotion, et s'étend via la filiale de LA en Chine, en finançant la promotion de lotissements à Shanghai.

Les motivations : pourquoi adhérer à cela ?

Ce sont des tentatives préemptives de se protéger des « externalités » de la croissance urbaine, qui sont :

- Le trafic automobile de passage et *free-riding* (passagers clandestins)
- L'utilisation du sol non désirée (*Nimby*, Not In My BackYard).
- La dévalorisation des propriétés immobilières (vieillesse, dégradation des équipements).
- La délinquance et la criminalité

Trois exemples :

- Aux Etats-Unis : en 2001, les *gated communities* forment 12% du neuf, 1% des ménages. Un tiers des nouveaux ensembles immobiliers en Californie du sud. C'est un marché de l'offre.
- En Amérique du Sud : *barrios privados et cerrados* (Mexique, quartiers fermés, rue barrée), *urbanizaciones privadas* (Argentine, 350 lotissements à Buenos Aires), *condominios horizontales* (Brésil, complexes d'appartements)
- En Chine : des quartiers résidentiels fermés (vastes ensembles d'immeubles standardisés). Mais ce n'est pas une anomalie en Chine ; c'est une continuation du modèle de fermeture (*daiwei*), mais qui se mondialise en adoptant des modèles architecturaux et toponymiques occidentaux. On peut parler de « résilience » de l'enclosure. Mais c'est l'Etat qui autorise et affecte les personnes.

Les produits sont les mêmes, mais les contextes sont différents.

- En Amérique du Sud, on s'enferme pour pallier les **insuffisances de l'Etat** (adductions d'eau, sécurité...). Mais les *gated communities* ont peu de reconnaissance juridique officielle...
- Aux Etats-Unis, c'est un modèle qui correspond surtout à un désir de **fuite fiscale**, d'échapper à la fiscalité des métropoles.

Le produit lui-même est très **ancien**. Plan aux EU de Llewellyn Park, 1859, à Dove Canyon. Ce n'est donc que l'évolution d'un modèle urbain.

C'est un produit **banal**. Ex du Parc de Montretout à St-Cloud : planifié en 1832. C'est un morceau du Château de Saint Cloud qui a été cédé pour des raisons financières. La fermeture est celle de l'ancien parc du château. Le parc résidentiel n'a fait que reproduire l'enceinte qui existait déjà.

Variantes : effets de contextes

A l'échelle mondiale : Le capitalisme de l'accumulation flexible avive la fragmentation sociale. Des investisseurs font la promotion d'un modèle de ville privatisée et investissent en achetant des grands terrains, les lotissent et les vendent. Cela est perçu comme un produit

mondialisé à cause du discours médiatique, à cause des articles sur la mode des enclaves ou des rues privées.

A l'échelle locale, ce sont des processus très différents :

- Aux Etats-Unis, adhérer signifie essayer d'appartenir à un endroit, dans un pays où la mobilité résidentielle est très forte. Cela révèle une angoisse statutaire.
- En Amérique du Sud, le produit répond plus aux carences de l'Etat, désengagé de la planification urbaine sous la pression du FMI (manque de crédits) dans les années 80-90
- En Chine, c'est un produit lié à l'influence du rôle de l'Etat. Il y a maintien de l'identité collective car une affectation des habitants par les autorités publiques.

Exemple développé de Los Angeles, pour « casser une idée » : la gouvernance urbaine s'adresse à toute la population, et pas seulement aux plus riches. Les plus riches forment seulement une petite moitié des *gated communities* construites à L.A. Il y a les classes moyennes, populaires, blanches et asiatiques ; mais aussi des *gated communities* dans la classe moyenne émergente hispanique à Los Angeles.

C'est **un outil pour les collectivités locales**. Si les partenariats public-privé se développent, c'est parce que les autorités publiques y trouvent leur intérêt. Exemple de la banlieue parisienne, Saint-Germain-lès-Corbeil, intégralement composé d'enclaves résidentielles gérées en copropriété. Pourquoi les *gated communities* sont-elles un outil de gestion urbaine ? Parce qu'elles sont en majorité situées dans les zones aux valeurs immobilières supérieures, donc aux taxes foncières ou impôts plus élevés.

En 1954, il n'existait que quelques *gated communities* pour les « *rich and famous* ». En 1978, aux Etats-Unis, s'est produit un changement : les autorités publiques n'avaient plus le droit d'augmenter les taxes foncières. Avec l'étalement urbain, les densités se sont affaiblies, le coût des services publics est devenu plus important, avec des impôts qu'on ne pouvait pas augmenter. Dans les années 1990 il y eut un boom des *gated communities* à cause de la course en avant à l'urbanisation. Les collectivités locales n'avaient pas à financer les infrastructures, ni même les écoles. Le coût bascule sur les acquéreurs des logements. Le boom des *gated communities* s'explique donc parce que les autorités publiques sont favorables à ce type de développement.

Cela cause une dénaturation de l'espace public, qui se restreint, et se trouve limité aux zones de circulation routière. On ne parle plus d'espace public mais d'espace collectif. On se réunit autour d'un club, et on contrôle qui y adhère.

Enjeux et devenir pour le « bien public »

Exemple de la municipalité de *Hidden Hills*, à l'ouest de Los Angeles. La *gated community* fut construite en 1950. En 1961 elle a créé sa propre municipalité. Cela fait penser à une sécession puisqu'ils ont quitté l'échelon administratif et fiscal du comté - et paient leurs propres impôts. La mairie, lieu public, est installée juste à l'extérieur de la clôture.

Comment une gated community est-elle gérée ?

La municipalité fait le règlement d'urbanisme que désirent les résidents. Dans les faits, ces enclaves ont besoin d'accéder à un statut public. Il leur faut un statut politique. D'où la

création d'une municipalité pour faire entendre sa voix, vis-à-vis des autres municipalités publiques.

La gouvernance urbaine privée est par nature **fragile**. Quand une *gated community* vieillit, et qu'il n'y a pas d'autorité publique pour la financer, c'est le début du déclin des valeurs immobilières, comme à Leisure World ds les années 90. Donc comment injecter de l'argent public dans une propriété privée pour la revaloriser ? C'est théoriquement interdit par la loi. On assiste à une dé-privatisation de certaines infrastructures pour échapper à la défaillance du privé (stations d'épuration, réseaux de transport). Cela s'apparente à une « prédation » de ressources publiques.

Les *gated communities*, la ville privée, créent-ils de la ségrégation ?

A priori oui, puisqu'elles sélectionnent leurs résidents. Mais un promoteur ne va pas construire un quartier blanc au milieu d'un quartier hispanique. Il adapte son produit au milieu. Donc les enclaves sont dans des quartiers qui leur ressemblent. Il y a une assez bonne protection des valeurs immobilières

Comment ces enclaves construisent-elles des mondes à part ?

Les *gated communities* contribuent à une accentuation locale et relative de la ségrégation. Résultats d'études statistiques sur la ségrégation par rapport au voisinage :

- La ségrégation **financière** est 1,4 fois plus forte.
- Sur **l'âge**, si on sépare d'un côté les familles avec des enfants de moins de 18 ans, qui sont propriétaires, et de l'autre côté les locataires plus jeunes, on constate une ségrégation 2,7 fois plus forte que ce qu'on trouve ailleurs dans l'agglomération.
- En revanche, la même étude sur l'appartenance **ethnique**, on constate que les *gated communities* ne construisent aucune ségrégation. Mais c'est parce qu'elles sont déjà au centre d'un quartier de la même ethnie.
- L'agglomération est déjà tellement structurée, que la ségrégation n'est que financière et basée sur l'âge.

Pour conclure, on a donc un produit relativement banal, porté par des sociétés immobilières internationales, qui s'adapte à toutes les échelles, l'objet de stratégies de la part des acteurs publics et privés, une offre qui rencontre une demande, donc un « beau produit immobilier ».

Débat

Marie-Christine Doceul : la sécession apparaît-elle liée à un processus de diffusion de la pauvreté dans la ville ? une réponse à la sortie des pauvres du ghetto ?

Si on prend les exemples de Paris et de Los Angeles, l'homogénéité sociale dans les quartiers blancs est aussi forte et structurée que dans les quartiers noirs. Les travaux des sociologues (Pinçon et Pinçon Charlot par ex.) ont montré que l'homogénéité sociale et les processus de reproduction sociale sont plus forts dans les quartiers riches... Alors que dans les quartiers pauvres, ce sont des phénomènes différents, une moindre « clubisation ». Les travaux récents sur la précarité (Antonine Ribardière) ont montré que, contrairement à une idée reçue, il n'y a pas en I-d-F de « ghettos de précarité ». En effet, celle-ci est moins concentrée spatialement que ne le sont les formes d'exclusivité spatiale des populations les plus riches.

L'auto-enfermement des classes supérieures de la société répond historiquement à une perception de la ville industrielle comme « classes laborieuses, classes dangereuses... ». L'homogénéité sociale se construit par le haut. La ségrégation noir-blanc au sud est moins marquée que dans les Etats du Nord non ségrégationnistes (voir Massey, Denton, *American Apartheid*). Car dans le Sud il y avait la proximité spatiale maître-esclave. En revanche, dans les villes de la révolution industrielle, comme Chicago, il y a eu un mouvement de migration géré par les autorités blanches, qui ont protégé leur homogénéité. La construction du ghetto noir aux Etats-Unis est une construction institutionnelle gérée par les logiques de la promotion immobilière et par les autorités politiques locales et nationales (dans les années 1930, la politique de la *Federal Housing Authority* recommandait d'éviter l'accession à la propriété des populations noires dans les quartiers pavillonnaires blancs). Les banques, par la suite (années 1950-60), ont défini des zones de « *redlining* », des quartiers dans lesquels elles interdisaient le crédit immobilier. Il y a donc institutionnalisation de la ségrégation qui est gérée par le haut. Le ghetto riche crée sa protection vis-à-vis de l'afflux migratoire du Sud vers le Nord (industrie automobile à Chicago, Détroit, etc).

Comment font les Américains pour avoir du personnel de service ?

Ils emploient des migrants hispaniques illégaux, des camionnettes de travailleurs temporaires embauchés par des sociétés de travail temporaire. Les travailleurs font la navette du centre vers la périphérie le matin en camionnette collective. Ce sont des services collectifs qui sont fournis. Dans une *gated community*, on vous vend la maison, le golf et tous les services nécessaires : jardinage, internet, etc. Le résident paie entre 1000 et 6000 dollars par an pour ce type de services. C'est « une armée de femmes de ménage qui débarque tous les matins en minibus ».

Marie-Christine Doceul : Est-ce que la carte scolaire joue un rôle dans la sécession urbaine ?

La carte scolaire est quelque chose de français. Mais il y a des districts. On peut créer son propre district scolaire, comme créer sa propre municipalité. Une école publique est financée par les contribuables du district scolaire. Les décisions sont prises par des membres élus des contribuables. Les quartiers peuvent créer et gérer leur district, ou créer une école répondant aux besoins d'une enclave privée. C'est la même chose pour les adductions d'eau. Il s'agit d'un service « public », mais géré par les contribuables.

Nicole Guichard : Est-il vrai qu'il faut prendre sa voiture pour traverser la route à LA, quels sont les effets sur les passants ?

Dans l'agglomération, les lieux d'activité, de loisirs institutionnels (parcs d'attraction), sont tous séparés dans l'espace et reliés par des autoroutes. La voiture est le mode de déplacement. On a un zonage des fonctions. « Etre piéton à LA, c'est pas drôle ». Les infrastructures publiques sont mauvaises, il n'y a qu'un bus par heure.. Faire ses courses suppose de prendre la voiture.

Christian Montès : Une question sur les processus de privatisation. Il faut que l'Etat soit d'accord. Y a-t-il des coalitions d'intérêt ? Une instance de régulation ? Même dans un espace public il y a des règles. La différence est-elle si colossale ?

Les instances de régulation existent, mais comme toute régulation supposent interaction entre acteurs, un partenariat public-privé. Pour créer sa municipalité, il faut passer par le LAFCO, autorité de LA pour la formation des collectivités locales. Celle-ci vérifie que la collecte est viable financièrement, qu'il y a assez de commerces à proximité pour que cela rapporte. Le comté voit son territoire s'effiloche. Un morceau lui échappe au niveau de la gestion. Il voit ses services publics devenir inutiles. Il trouve son bonheur en autorisant ces créations municipales sous réserve que les collectivités passent contrat avec le comté. Le comté devient prestataire de services, gérant des œuvres comme la collecte d'impôt.

Jacques Défossé. Un espace public est un lieu où les gens peuvent se croiser... Dans des villes qui fonctionnent comme cela, que deviennent les « espaces-forum » ?

Ces espaces existent-ils toujours dans la ville européenne ? ex. le musée du mur de Berlin est géré par Sony, avec le complexe cinéma à côté. Là où on avait une agora dans les 1930s, on a recréé un agora, symboliquement lieu ouvert, mais juridiquement c'est de l'espace privé, soumis à un règlement. Le filtrage, même dans une ville européenne, est de plus en plus présent. On décourage les SDF de venir s'y installer. Le côtoiement des catégories sociales est soumis à un filtre. En revanche, là où le processus est le plus avancé, les espaces de côtoiement sont pratiquement réduits à néant.

Jacques Défossé : Sur l'agglomération lyonnaise, il y a une volonté de créer ces espaces forums. A Bron, l'arrivée du tram a été l'occasion de requalifier l'espace public. Ce sont des espaces en cours de transformation. Ce n'est pas seulement une question d'héritage, mais ce sont des choix de société qui sont en cours.

Il y a création d'espaces publics, mais sous réserve qu'il y ait affectation de cet espace à un usage ou dans un temps donné. Par exemple, les manifestations comme la *love parade* véhiculent un discours de requalification de l'espace public, derrière lequel il y a une logique de club : une appartenance identitaire commune.

A Londres, pour faire de l'espace public, on a créé une interdiction du centre ville aux voitures, avec une taxe pour y accéder. Ceux qui y vivent peuvent y circuler, alors que les gens de l'extérieur doivent payer la taxe pour entrer. C'est une nouvelle sélection : ceux qui vont accéder à l'espace, et ceux qui n'ont pas le droit. Même la création d'espaces publics *clubise* l'espace. On a filtré ceux qui peuvent y accéder.

Nicole Guichard : Dans les quartiers fermés, il y a forcément un problème d'interface par rapport à l'espace public. Comment est-ce que c'est traité ?

Les municipalités sont sensibles au trafic que créent les villes privées : les résidents sortent tous par un portail à la même heure. C'est un problème de l'interface au niveau technique. Les municipalités doivent dépenser pour la création de carrefours, etc. C'est de l'argent public. De plus, ils essaient de camoufler les murs, extrêmement anxiogènes dans l'espace. D'où la création de haies, d'espaces verts qui coûtent très cher.

Cette gestion pose aussi le problème du déplacement du sentiment d'insécurité qui devient la peur du *car-jacking* au moment où les habitants sortent du quartier. La police urbaine à LA et à Buenos Aires est sensibilisée. Elle évite de mettre des feux rouges qui bloqueraient l'entrée et la sortie.

Mais les *gated communities* posent aussi un problème d'interface humaine et sociale. A pied, les espaces ne sont pas fermés. L'interface existe à d'autres échelons, malgré quelques exceptions où tout se passe intramuros. L'intégration sociale se fait au niveau municipal.

Compte rendu : Louise Slater (relu et amendé par Renaud Le Goix)

Pour aller plus loin

- Site de Renaud Le Goix : <http://rlg.free.fr>
- Publications de Renaud Le Goix : http://www.parisgeo.cnrs.fr/show_cv...

A lire sur le site des Cafés géographiques

- [Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés \(sous la direction de Guénola Capron\)](#)
- [Prisonniers volontaires du rêve américain \(Stéphane Degoutin\)](#)
- [Ville fermée, ville surveillée \(Gérald Billard, Jacques Chevalier et François Madoré\)](#)
- [Au secours, la lutte des classes revient à Paris ! Des bourgeois bohèmes à la ségrégation](#)

Bibliographie indicative

- Renaud Le Goix, *Villes et mondialisation. Le défi majeur du XXI^e siècle*, Ellipses, 2005, 175 pages ([Acheter ce livre sur Decitre.fr](#))
- SETHA LOW - *Towards a theory of urban fragmentation : a cross-cultural analysis of fear, privatization and the State*, Cybergéo - 2 octobre 2006 (<http://193.55.107.45/articles/349.pdf>)