

L'essor des ensembles résidentiels clos en France: un phénomène en expansion et aux ressorts multiples

François Madoré, Nantes, Georg Glasze, Mainz

1 Introduction: «l'américanisation» des espaces urbains atteint-elle la France?

En France, les recherches portant sur les ensembles résidentiels clos sont quasiment inexistantes. Ce sont des journalistes qui, les premiers, ont commencé à s'intéresser au phénomène, cherchant sans doute à vérifier l'existence d'un effet de diffusion des *gated communities* nord-américaines, observées par différents auteurs (entre autres BLAKELY & SNYDER 1997; DAVIS 1997; DEAR & FLUSTY 1998; CHEVALIER 2000; FRANTZ 2000; GHORRA-GOBIN 2000; LE GOIX 2001), sur le sol français (pour la presse écrite, on peut citer les références suivantes: BESSET & KREMER 1999; BELMESSOUS 2000; MATHIEU 2001; BELMESSOUS 2002). En général, les médias présentent le développement de ces ensembles résidentiels clos comme un processus récent symbole d'une américanisation des espaces urbains. Toutefois, ce phénomène ne peut être qualifié d'entièrement nouveau, car un petit nombre de domaines résidentiels clos existent depuis longtemps en France, tout particulièrement dans deux régions. Celle de Paris, où quelques hameaux et villas privés datent du 19^e siècle (voir l'éditorial de GLASZE dans ce cahier et LE GOIX 2003: 64), et la Côte d'Azur, où plusieurs ensembles ont vu le jour à partir des années soixante, comme les lotissements dits sécurisés du Domaine des Hauts Vaugrenier (Fig. 1) près d'Antibes ou les Parcs de Saint-Tropez.

Tout spécialement sur la Riviera, ces ensembles ont permis un partage des coûts pour des équipements sportifs ou de loisirs tout en empêchant, grâce à leur fermeture, leur utilisation par des cavaliers seuls, favorisant ainsi le développement d'une économie de club (GLASZE 2003b). De plus, sur ce littoral balnéaire très prisé, la demande de fermeture est accentuée par la forte présence de résidences secondaires détenues par des Français extérieurs à la région ou par des étrangers, ce qui génère une forte vacance résidentielle (ZIEBOLD 2002). Au total, en dehors de la région parisienne ou de la Côte d'Azur, les ensembles résidentiels clos, à l'image du Domaine du Club dans la zone périurbaine de Paris (Fig. 2), sont rares en France jusqu'à une date récente. En effet, dans la plupart des lotissements et complexes d'appartements, le contrôle des accès est traditionnellement individualisé, se situant à la porte de chaque logement.

Cependant, la réalité et la représentation du phénomène changent, comme le montrent à la fois l'évolution de la gestion du contrôle des accès dans les immeubles d'habitat collectif ou dans certaines zones pavillonnaires et la multiplication d'articles de presse consacrés au développement rapide, semble-t-il, d'ensembles résidentiels clos depuis les années quatre-vingt-dix. Néanmoins, ces articles, en privilégiant soit l'approche monographique, soit des témoignages de promoteurs, se gardent bien d'avancer la moindre statistique sur l'ampleur prise par cette fermeture.

Quels sont alors les indicateurs permettant de rendre compte de la progression d'une enclosure résidentielle symptomatique d'une appropriation privative des espaces collectifs d'un ensemble d'habitat en France, avec contrôle des accès? La principale voie de recherche est fondée sur l'observation des représentations de la fermeture dans la promotion des programmes immobiliers neufs, dès lors que cette fermeture s'entend comme celle de l'ensemble du programme. La légitimité de cette analyse repose sur le postulat suivant: à partir du moment où l'enclosure est partie intégrante de l'habitus, car elle relève d'une pratique courante à l'échelle de la parcelle lotie traduisant le caractère fondamental du droit de propriété, c'est lorsqu'elle sort du champ de l'implicite et qu'elle est revendiquée comme mode de fermeture d'un domaine résidentiel composé d'un ensemble d'habitations qu'elle peut prendre un sens différent. Si ce phénomène participe bien d'un mouvement de fermeture des espaces résidentiels, il révèle une extension aux espaces collectifs privatifs, comme les sas d'entrée, les couloirs et les espaces extérieurs (parkings, jardins, aires de jeux), d'un processus d'appropriation de l'habitat qui avait largement tendance, auparavant, à se limiter à la cellule logement.

2 Les formes juridiques régissant l'auto-administration des complexes résidentiels en France

En France, à l'échelle d'un ensemble résidentiel composé d'un complexe d'appartements, d'un lotissement de maisons individuelles ou d'une combinaison des deux, la gestion des espaces et des équipements collectifs peut être régie par un principe d'auto-administration, tendant vers une forme de gouvernance urbaine privée. Au droit de propriété ou de jouissance d'une unité d'habitation, peuvent en effet être associées des aménités collectives (voiries et réseaux divers, espaces

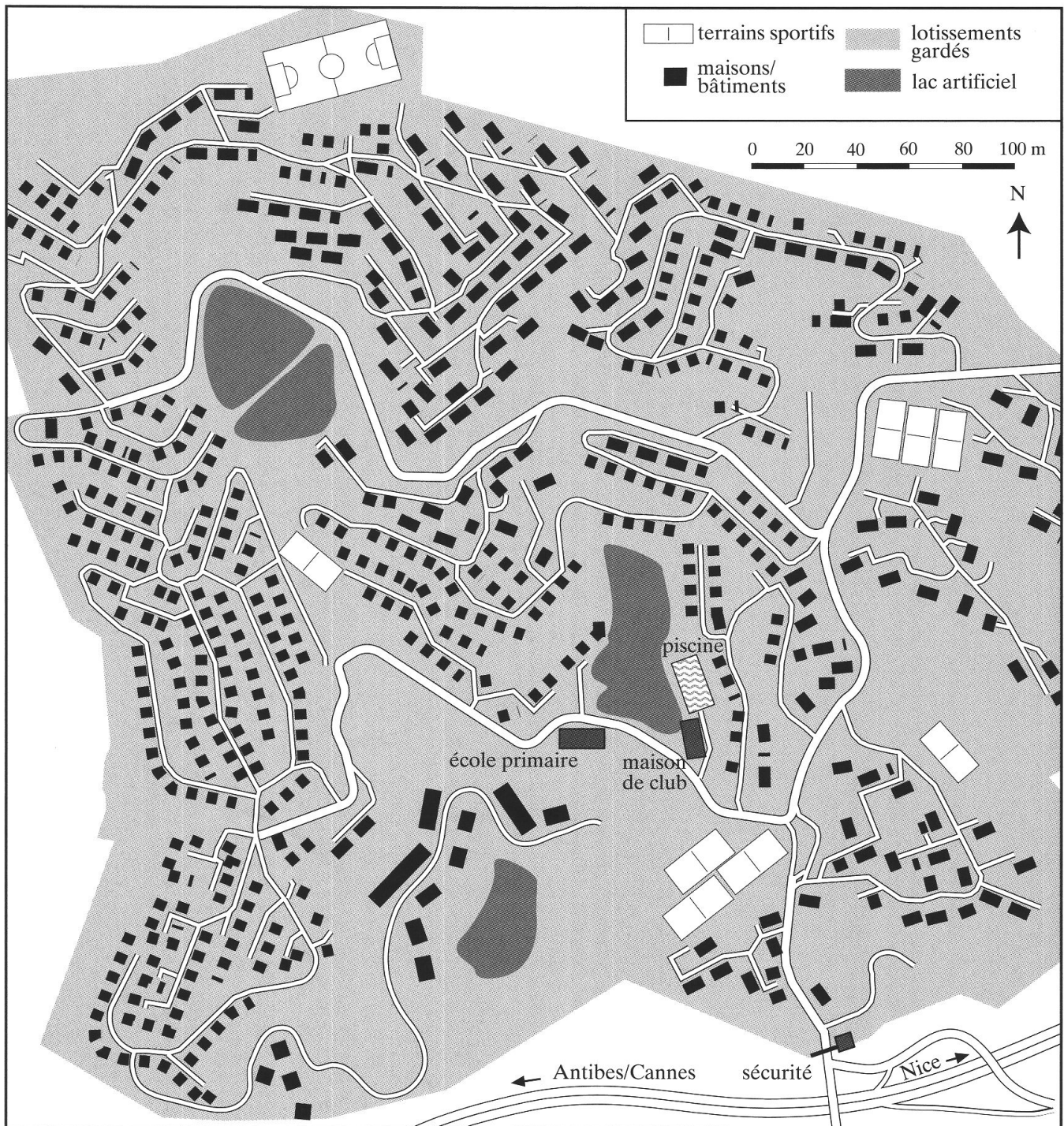


Fig. 1: Le lotissement clos «Domaine des Hauts Vaugrenier», près d'Antibes
 Die geschlossene Siedlung Domaine des Hauts Vaugrenier in der Nähe von Antibes
 The enclosed housing development Domaine des Hauts Vaugrenier near Antibes
 Source: GLASZE 2003a, modifié

verts, éventuellement installations sportives ou de loisirs) et des prestations de services utilisées en commun (par exemple services de surveillance, de gardiennage et de maintenance). Toutefois, il importe de souligner que ce principe d'auto-administration n'est pas lié à

la fermeture de l'ensemble résidentiel, la forme juridique étant en quelque sorte déconnectée du cadre morphologique. Autrement dit, nul besoin de s'enclorre pour tendre vers une forme de gouvernance urbaine privée. Néanmoins, la fermeture du complexe résiden-

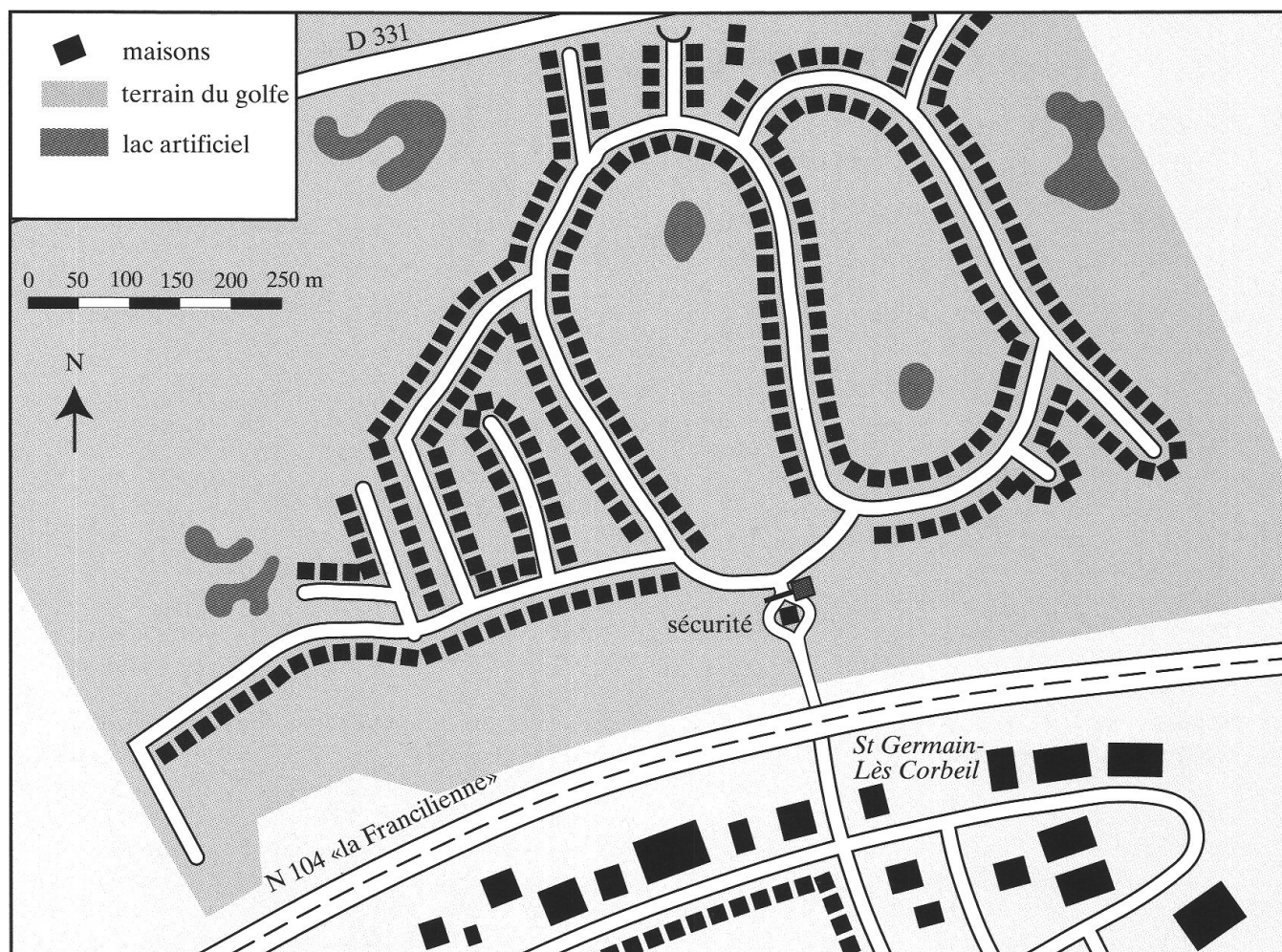


Fig. 2: Le lotissement clos «Domaine du Golfe», dans la région périurbaine de Paris

Die geschlossene Siedlung Domaine du Golfe im Umland von Paris

The enclosed neighbourhood Domaine du Golfe near Paris

Conception: G. GLASZE, réalisation: G. GLASZE & S. FRÖHLICH

tiel, en conformant son accessibilité à son statut juridique, prolonge et renforce la gouvernance privée des espaces urbains, en induisant une pratique exclusive du domaine au bénéfice des seuls résidents ou de leurs invités.

Deux formes juridiques régissent en France l'auto-administration des ensembles résidentiels, qu'ils soient clos ou non. Elles sont toutes deux adossées au droit de propriété, excluant de fait les locataires.

- La copropriété: le statut de la copropriété est défini par la loi du 10 juillet 1965. Ce régime juridique régit tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots. Chaque copropriétaire détient un lot qui comprend une partie privative (appartement, maison, cave, garage) et une quote-part des parties communes (espaces et équipements collectifs).

Ce statut s'applique principalement aux immeubles d'habitat collectif (copropriété dite horizontale), mais peut concerner également des maisons individuelles indépendantes construites sur un même terrain (copropriété verticale), dès lors que les propriétaires n'ont pas choisi un autre système de gestion (association syndicale). Les copropriétaires sont automatiquement membres du syndicat de copropriété.

- L'association syndicale libre (ASL): le statut des ASL est régi par la loi du 21 juin 1865. Quatre types d'ASL existent (libres, autorisées, de lotissement et forcées), la première étant de droit privé, alors que les trois dernières sont de droit public. Comme toute association, l'ASL comprend un objet, un règlement, un budget, des assemblées et des pouvoirs, ses compétences et modes d'action étant définis statutairement. La finalité d'une ASL

est d'appliquer le cahier des charges du lotissement et de gérer les parties communes ou les équipements collectifs (voiries, réseaux, espaces verts, bâtiments collectifs). Tous les propriétaires sont membres de droit de l'association, directement ou par l'intermédiaire d'un syndicat des copropriétaires lorsqu'une partie des terrains du lotissement ont donné lieu à la construction d'immeubles en copropriété. Puisqu'elle possède, gère et entretient les biens communs, l'ASL détermine son budget en fixant les charges payées par ses membres.

3 La diffusion contemporaine des complexes résidentiels clos en France

3.1 Le recensement des programmes résidentiels clos: questions de méthode

L'observation des représentations de la fermeture dans la promotion des programmes immobiliers neufs en France privilégie une double approche:

La première vise à recenser les programmes ayant un affichage clair de l'existence d'une clôture. L'ensemble des sites Internet de promoteurs constructeurs en France contenant le descriptif d'au moins un programme a ainsi été analysé. La base de données, constituée au cours du premier semestre 2002, comprend 148 promoteurs, appartenant à vingt et une régions de France métropolitaine (seule la Corse est absente). Sur 1 537 programmes de logements recensés, 183 sont décrits comme clôturés ou fermés, par l'emploi des mots clés suivants: ensemble ou programme clos, clôturé, fermé ou protégé (par mur, muret, grille ou portail automatique). Ce filtre permet de bien saisir le processus d'appropriation privative des espaces collectifs privés, puisque la clôture s'applique à l'ensemble du programme, ce qui l'érige en isolat clos par rapport à son environnement urbain. Toutefois, au regard du mode de recensement mis en œuvre, qui repose sur un mode déclaratif, cette évaluation du mouvement d'enclosure des programmes immobiliers neufs sous-estime la diffusion réelle du phénomène, car en toute rigueur, seuls les programmes dont le descriptif affichait explicitement l'existence de la clôture ont été pris en compte. Or, certains programmes, dont il est impossible d'estimer la proportion, sont également clôturés, mais sans qu'il en soit fait mention dans le descriptif.

La seconde approche est de nature qualitative. Elle repose sur la réalisation de dix entretiens auprès de promoteurs intégrant et revendiquant, à la fois dans leur programmation et leur politique de communication, l'objectif de la fermeture, mais selon des intensités très variables. Cinq promoteurs nationaux ont été enquêtés, ainsi que cinq promoteurs régionaux, tous situés à Toulouse. Le choix d'interroger les promoteurs

toulousains s'explique aisément: a priori, ce sont les premiers en France à avoir intégré de façon systématique, du moins pour certains, l'objectif de la clôture dans leurs programmes résidentiels à partir des années quatre-vingt-dix. Au sein de ces dix groupes de promotion immobilière, nos interlocuteurs étaient, en majorité, responsables des programmes ou directeur technique.

3.2 Les caractéristiques physiques des programmes résidentiels clos

La diffusion de la fermeture résidentielle, telle qu'elle apparaît dans le descriptif des programmes immobiliers en cours de commercialisation en 2002 en France, ne concerne qu'une proportion très minoritaire de la production des promoteurs, avec 12% seulement des 1 537 programmes. Le qualificatif le plus usité pour définir ces domaines clos, à hauteur de 80% des descriptifs, est le terme enclosure, qui est décliné sous différentes appellations: programme ou propriété clos(e) ou clôturé(e); clôture; grille ou mur clôturant. En revanche, les quatre autres termes utilisés, à savoir fermeture, protection, sécurisation et privatisation par mur, grille ou portail ne sont guère utilisés, avec une fréquence inférieure à 10%. Cette référence confinante presque à l'exclusivité de l'enclosure semble montrer que l'un des registres essentiels de la fermeture résidentielle en France est bien la délimitation de la propriété par la pose d'une clôture, ce qui renvoie à cette tradition du bornage de la propriété privée. Il ne s'agirait donc pas tant de se fermer aux autres que de s'approprier un espace résidentiel perçu dans son extension maximale, par la réactivation d'une composante importante de l'habitus, à savoir l'enclosure de la propriété.

Une certaine diversité dans la nature des programmes peut être observée, comme l'illustre le plan de trois programmes toulousains (Fig. 3).

Ainsi, les deux tiers des ensembles immobiliers clôturés, en cours de commercialisation en 2002 en France, sont des immeubles d'habitat collectif (70%), tandis qu'un programme sur cinq est composé de maisons individuelles et un sur dix est mixte (Tab. 1).

Autre trait dominant, la dimension modeste de ces domaines clos, avec en moyenne 38 logements (31 pour les programmes individuels, 40 pour le collectif et 51 pour les opérations mixtes): deux opérations seulement atteignent la centaine de logements. Cette taille réduite influe sur les modalités du contrôle des accès et la présence d'aménités. D'une part, si les deux tiers quasiment des descriptifs mentionnent l'existence d'au moins un type de contrôle ou de restriction des accès, ces types se réfèrent essentiellement à un arsenal technologique. Ainsi, le portail ou la grille (automatique

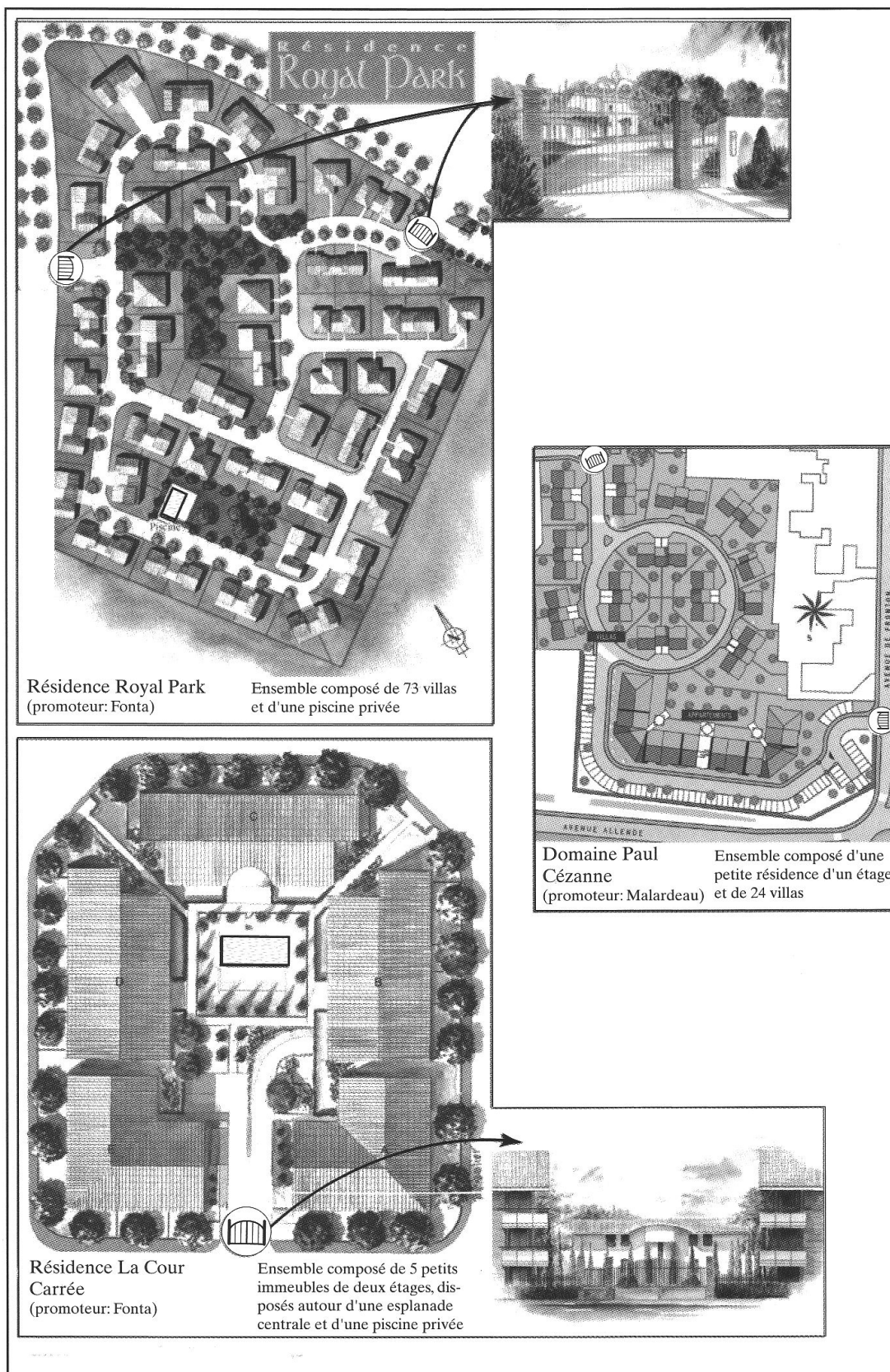


Fig. 3: Trois ensembles résidentiels clôturés, commercialisés à Toulouse en 2002
 Drei geschlossene Wohnkomplexe in Toulouse, die 2002 vermarktet wurden.
 Three enclosed residential complexes in Toulouse brought to market in 2002.
 Source: Plaquettes promotionnelles des promoteurs, 2002; conception: F. MADORÉ

Types de programmes	Programmes		Nombre moyen de logements
	effectif	en %	
Individuel	34	19	31
Collectif	129	70	40
Mixte	20	11	51
TOTAL	183	100	38

Tab. 1: Les types et la taille des programmes résidentiels clôturés, commercialisés en France en 2002
Baustruktur und Grösse der geschlossenen Wohnkomplexe in Frankreich, die 2002 vermarktet wurden.
Types and sizes of enclosed residential complexes brought to market in France in 2002.

Source: Sites Internet des promoteurs

ou télécommandé(e)) sont le plus souvent cités (40% des descriptifs), devant le vidéophone ou la vidéosurveillance, le digicode et l'interphone, pour un cinquième chacun (Tab. 2).

En revanche, à peine un dixième des descriptifs mentionne la présence d'un gardien, car la dimension réduite des programmes rend sa rémunération prohibitive, en-deçà de 80 à 100 logements selon les promoteurs interrogés. D'autre part, un tiers des programmes seulement comporte au moins un équipement collectif, généralement une piscine. En fait, la proportion réelle est sans doute légèrement supérieure, car si cer-

tains descriptifs de programmes comportent beaucoup de détails, d'autres sont en revanche très pauvres en informations. Cependant, la modestie des opérations réalisées limite la réalisation d'équipements collectifs, ce que confirment également les promoteurs interrogés.

Enfin, si l'examen des descriptifs de ces programmes résidentiels clos montre l'absence, dans les trois quarts des cas, de toute référence à la nature de la clôture (mur, grillage, grille), celle-ci se révèle être en fait un indicateur du standing social de l'opération. Le simple grillage, éventuellement masqué par des plantations,

Types de contrôle ou de restriction des accès	Nombre de programmes	En % du total des programmes
Portail ou grille (automatique ou télécommandé)*)	72	39
Vidéophone ou vidéosurveillance	39	21
Digicode	37	20
Interphone	33	18
Gardien ou régisseur	14	8
Contrôle des accès sans précision	7	4

*) Note de lecture: Dans 72 programmes, sur un total de 183 (soit 39%), est mentionné l'existence d'un portail ou d'une grille comme l'une des modalités de contrôle ou de restriction des accès. Par ailleurs, le total en % est supérieur à 100 (dernière colonne), car certains programmes combinent plusieurs types de contrôle ou de restriction des accès.

Tab. 2: Les types de contrôle ou de restriction des accès à l'entrée des programmes résidentiels clôturés, commercialisés en France en 2002

Typen der Zugangskontrolle bzw. -beschränkung am Zugang zu geschlossenen Wohnkomplexen, die 2002 in Frankreich vermarktet wurden.

Types of access-control or -restriction in enclosed housing complexes brought to market in France in 2002.

Source: Sites Internet des promoteurs

Enclosure du programme	Promoteurs		Régions		Aires ou unités urbaines	
	effectif	en %	effectif	en %	effectif	en %
Présence	59	40	18	82	40	34
Absence	89	60	4	18	77	66
TOTAL	148	100	22	100	117	100

Tab. 3: Les programmes résidentiels clôturés, commercialisés en France en 2002, par promoteur, région et espace métropolitain

Die geschlossenen Wohnkomplexe, die 2002 in Frankreich vermarktet wurden, nach Bauherren, Region und Ballungsraum.

Enclosed housing developments brought to market in France in 2002, according to developer, region and metropolitan region.

Source: Sites Internet des promoteurs

signe un ensemble immobilier de standing moyen. En revanche, lorsque le programme se positionne sur un standing plus élevé, la grille, au moins côté rue, est présente, car c'est un élément architectural distinctif qui renvoie, en termes de représentations, à l'habitat bourgeois. La rhétorique promotionnelle joue volontiers sur ces représentations: dans un programme sur huit, le descriptif fait référence à l'ornementation architecturale de la grille ou du portail en fer forgé qui l'accompagne. Promogim, promoteur national, évoque ici un effet de mimétisme:

«Dans Paris, traditionnellement, les immeubles du XIX^e siècle, qui étaient un peu en retrait par rapport à l'alignement, avaient une grille. Alors il y a un effet décoratif et un effet qui embourgeoise... C'est la réutilisation du concept classique».

La variété des types de clôture et la signification sociale de celle-ci montrent que les programmes commercialisés avec enclosure par la promotion immobilière couvrent un spectre social relativement large, loin de correspondre à l'image exclusive du ghetto doré. La clientèle visée s'étend ainsi des classes moyennes aux classes aisées, à l'image de ce qui observé aux États-Unis, où «désormais, une grande variété de classes sociales peut prétendre à ce type de logements» (LE GOIX 2001).

3.3 Une diffusion géographique des programmes résidentiels clos qui tend vers l'ubiquité

Si 12% seulement des programmes immobiliers commercialisés par les promoteurs sur leur site Internet en France sont annoncés comme clos en 2002, leur répartition par promoteur ou zone géographique laisse entrevoir une diffusion assez large du phénomène (Tab. 3).

Ainsi, 40% des promoteurs, soit 59 sur les 148, affichent sur leur site au moins une opération immobilière fermée. Quant à la diffusion géographique du phénomène, elle est marquée par une certaine ubiquité: les quatre cinquièmes des régions métropolitaines, soit dix-huit sur vingt-deux, et le tiers des aires ou unités urbaines, soit 40 sur 117, sont concernées.

Néanmoins, au-delà d'une répartition quelque peu ubiquiste, la géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France est assez nettement discriminée (Tab. 4 et figure 4).

Elle marque de son empreinte les villes situées au sud de la France, ainsi que Dijon. C'est à Toulouse que la fermeture résidentielle des programmes neufs atteint son paroxysme. Cette aire urbaine occupe le second rang derrière Paris pour le nombre d'ensembles fermés (36 contre 41), mais la première position en termes de proportion dans le total de la production locale (46%), alors que Paris se trouve relégué au huitième rang avec 7% seulement. Les principales villes de la bordure méditerranéenne se distinguent également par la fréquence des programmes immobiliers fermés, même si ceux-ci y sont nettement moins nombreux qu'à Toulouse. La conurbation azurée et les deux aires urbaines de Marseille/Aix-en-Provence et de Montpellier ne sont jamais situées au-delà de la sixième place, que ce soit pour le nombre de programmes fermés (entre huit et quatorze) ou pour leur proportion dans le total de la production locale (entre 16% et 23%). Enfin, Dijon occupe une place remarquable dans cette géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France. Cette aire urbaine apparaît au quatrième rang pour le nombre d'ensembles fermés (12), mais en seconde position derrière

Rang	Aires ou unités urbaines d'implantation des programmes	Programmes fermés	Nombre total de programmes	Rang	Aires ou unités urbaines d'implantation des programmes	Programmes fermés	Nombre total de programmes
		effectif				en %	
1	Paris	41	585	1	Toulouse	46	78
2	Toulouse	36	78	2	Dijon	36	33
3	Conurbation azurée*	14	90	3	Montpellier	23	43
4	Dijon	12	33	4	Bordeaux	19	31
5	Montpellier	10	43	5	Marseille / Aix-en-Provence	19	43
6	Marseille / Aix-en-Provence	8	43	6	Conurbation azurée*	16	90
7	Lyon	7	110	7	Nantes	13	32
8	Bordeaux	6	31	8	Paris	7	585
9	Mulhouse	4	18	9	Lyon	6	110
10	Nantes	4	32	10	Lille	6	36

*) Conurbation azurée: St-Tropez, Ste-Maxime, Fréjus, St-Raphaël, Cannes, Le Cannet, Grasse, Antibes, Nice, Monaco et Menton

Tab. 4: Les dix premières aires métropolitaines françaises pour le nombre et la proportion de programmes résidentiels clôturés, commercialisés en 2002.

Die zehn französischen Ballungsräume mit den absolut und relativ meisten geschlossenen Wohnkomplexen, die 2002 vermarktet wurden.

Ten metropolitan regions in France with the highest number of enclosed housing developments brought to market in 2002 – in relative and absolute terms.

Source: Sites Internet des promoteurs

Toulouse pour la proportion de programmes avec fermeture (36%).

3.4 Un processus rapide de diffusion spatiale d'une innovation

Les caractéristiques de la géographie des espaces résidentiels fermés, commercialisés par la promotion immobilière en France, apparaissent sous un double trait, à la fois ubiquiste et discriminé, ce qui invite à privilégier un regard en termes de dynamique, afin de décrypter les logiques d'expansion du phénomène. N'assisterait-t-on pas alors à un classique processus de diffusion spatiale d'une innovation, tel qu'il a pu être décrit au milieu du XXe siècle par HÄGERSTRAND (1952)?

Le principal foyer émetteur de l'innovation serait situé à Toulouse, où le groupe Monné Decroix apparaît comme le chantre et le pionnier, depuis l'essor des années quatre-vingt-dix, de l'enclosure résidentielle en France. Puis, par effet de mimétisme, d'autres promoteurs toulousains, mais aussi des promoteurs nationaux intervenant sur le marché local ont intégré cette prestation dans leur production au milieu de la décennie quatre-vingt-dix, contribuant doucement mais sûrement à sa banalisation. Cette antériorité dans le développement de la clôture conforte ainsi Toulouse dans son

rôle de principal foyer émetteur, puisque les promoteurs toulousains apparaissent très largement en tête pour le nombre d'opérations fermées, commercialisées par les promoteurs locaux (46, soit la moitié) (Fig. 5).

Un second foyer émetteur, de moindre puissance, peut être repéré à Dijon, ce qui s'explique également par le positionnement sur ce créneau des promoteurs locaux. Neuf programmes sur vingt et un, soit 43% de la production locale, sont vendus avec clôture. Par ailleurs, Espace 2, ancien promoteur dijonnais, dont le siège social a été transféré à Paris, afin de donner une dimension nationale au groupe, mais dont l'activité sur Dijon reste importante (huit opérations sur les quatorze commercialisées sont dans cette aire urbaine), semble avoir joué également un rôle précurseur, puisque depuis le milieu des années quatre-vingt-dix la quasi-totalité de sa production est enclose.

Comme tout processus d'innovation, celui-ci est appelé à se diffuser spatialement. Cette diffusion opère selon une double logique. D'une part, les promoteurs à l'origine de cette innovation participent activement à son essaimage, en développant des programmes fermés dans d'autres villes. L'exemple de Monné Decroix illustre bien ce mécanisme. Au premier semestre 2002, sur trente et un programmes en cours de commercialisa-

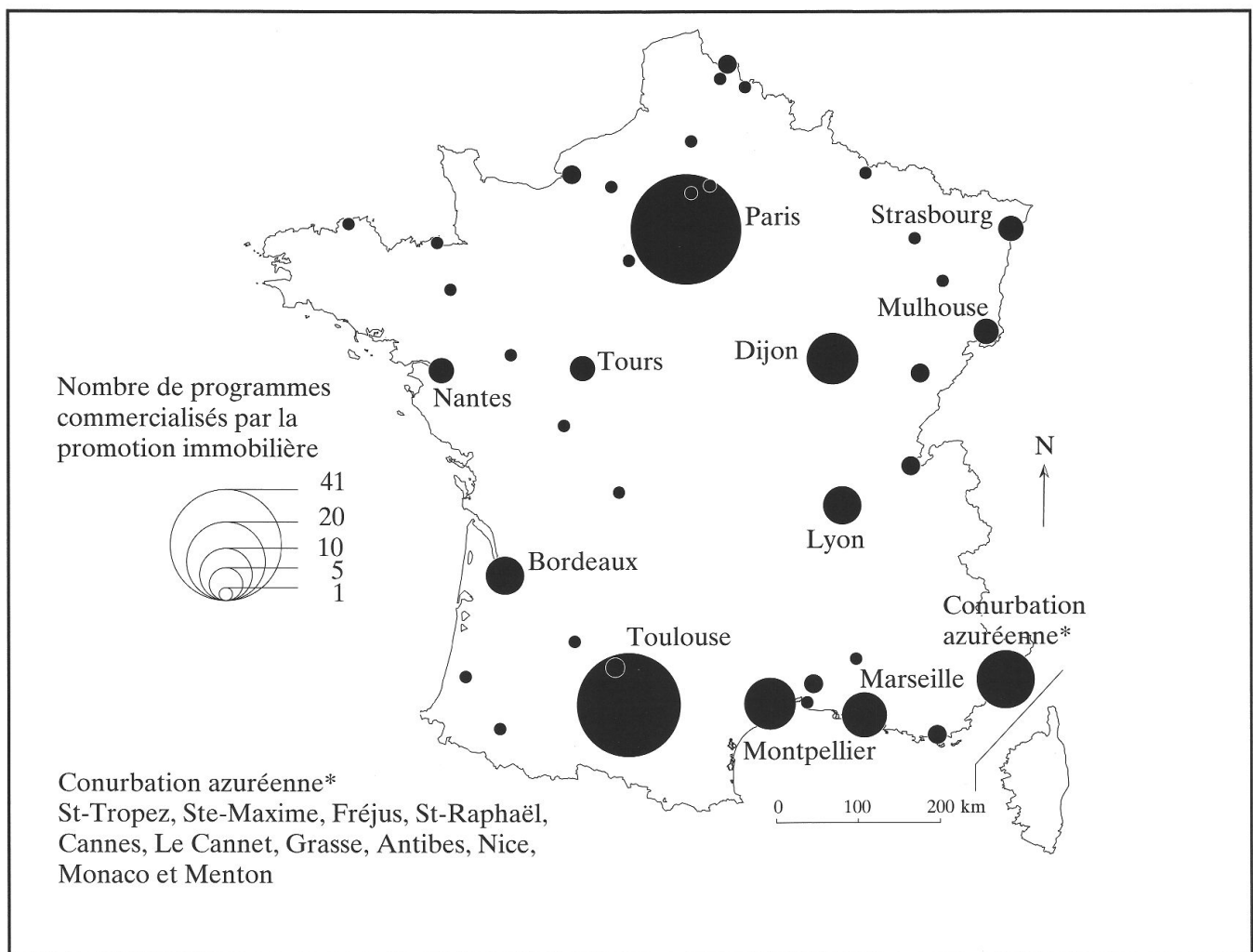
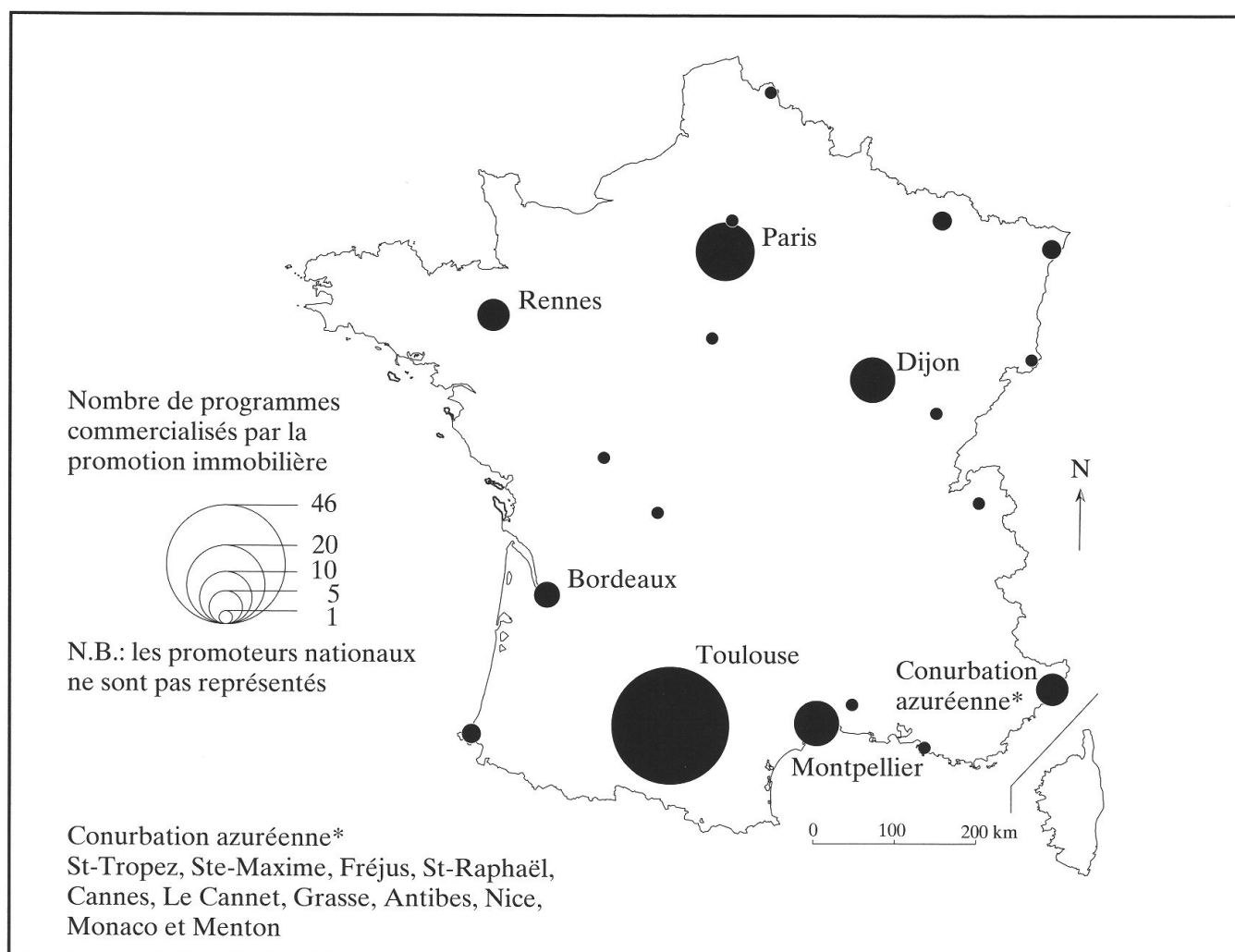


Fig. 4: Les programmes résidentiels clôturés, commercialisés en 2002 dans des espaces métropolisés français. *Geschlossene Wohnkomplexe, die 2002 vermarktet wurden, nach französischen Ballungsräumen.*
Enclosed housing developments brought to market in France in 2002 according to metropolitan region in France. Source: Sites Internet des promoteurs immobiliers, 1er trimestre 2002; conception: F. MADORÉ, réalisation: L. COUDERT

tion, douze seulement sont situés à Toulouse. Désormais, l'essentiel de la production du groupe est situé hors du cadre géographique qui a vu germer cette innovation, avec pas moins de dix villes d'implantation. La diffusion a d'abord gagné, par proximité, les villes du sud de la France, avec treize programmes dans six aires urbaines: quatre à Montpellier, trois à Bordeaux, deux à Avignon et Lyon, un à Marseille et Montauban. Puis, il s'étend depuis le début des années deux mille en direction du nord de la France, où le groupe est désormais présent dans quatre agglomérations avec six programmes: deux à Nantes et Tours, un à Blois et Paris. D'autre part, de façon successive ou simultanée, le développement des premiers programmes clôturés dans une ville est de nature à susciter des vocations, par effet de

mimétisme, chez les promoteurs locaux ou les promoteurs nationaux intervenant dans cette agglomération. Ces promoteurs vont alors jouer le rôle de récepteurs de l'innovation, ce qui va contribuer à élargir son aire de diffusion. Or, ces récepteurs se sont multipliés rapidement: les quatre dixièmes des promoteurs, appartenant à vingt aires urbaines différentes et à douze régions sur vingt-deux, affichent sur leur site Internet l'existence de la clôture dans le descriptif de leurs programmes au premier semestre 2002. La rapidité de diffusion spatiale de cette innovation préfigure une généralisation progressive de la fermeture résidentielle en France, entendue comme processus d'appropriation privative des espaces communs d'un ensemble d'habitat (complexe d'appartements ou lotissement).



Note de lecture: 48 programmes résidentiels commercialisés par des promoteurs, dont le siège social est situé à Toulouse, sont affichés avec clôture en 2002.

Fig. 5: La localisation en France des promoteurs commercialisant des programmes résidentiels clôturés en 2002.
Die Lokalisierung der Bauentwickler, die 2002 in Frankreich geschlossene Wohnkomplexe vermarkteten.

The localization of the developers who brought enclosed residential complexes to market in France in 2002.

Source: Sites Internet des promoteurs immobiliers, 1er trimestre 2002; conception: F. MADORÉ, réalisation: L. COUDERT

4 Les raisons de l'expansion des domaines résidentiels clos en France

La théorie de la diffusion spatiale des innovations de HÄGERSTRAND permet de bien rendre compte de l'essor géographique des domaines résidentiels clos en France, avec contrôle et réservation des accès. Elle met l'accent sur une politique d'offre, la clôture participant de la recherche par les promoteurs d'une marque originale ou distinctive, hautement revendiquée dans certains cas. L'enclosure apparaît de fait comme une prestation commerciale permettant au promoteur de se distinguer de la concurrence, au-delà des différences

de standing, d'où l'existence d'un effet de mimétisme, lorsque d'autres veulent s'approprier cette innovation. L'entretien réalisé auprès du promoteur toulousain Malardeau illustre bien ce phénomène d'imitation, où la justification de la clôture est réduite à un argumentaire commercial. À la question «pourquoi avez-vous pris cette orientation de fermeture?», la réponse est sans ambiguïté:

«c'est uniquement dans un but commercial... tous nos confrères de la profession clôturent, la demande étant à la clôture...on ne fait que s'aligner sur ce que fait la concurrence».

Bouygues Immobilier, promoteur national, lui fait

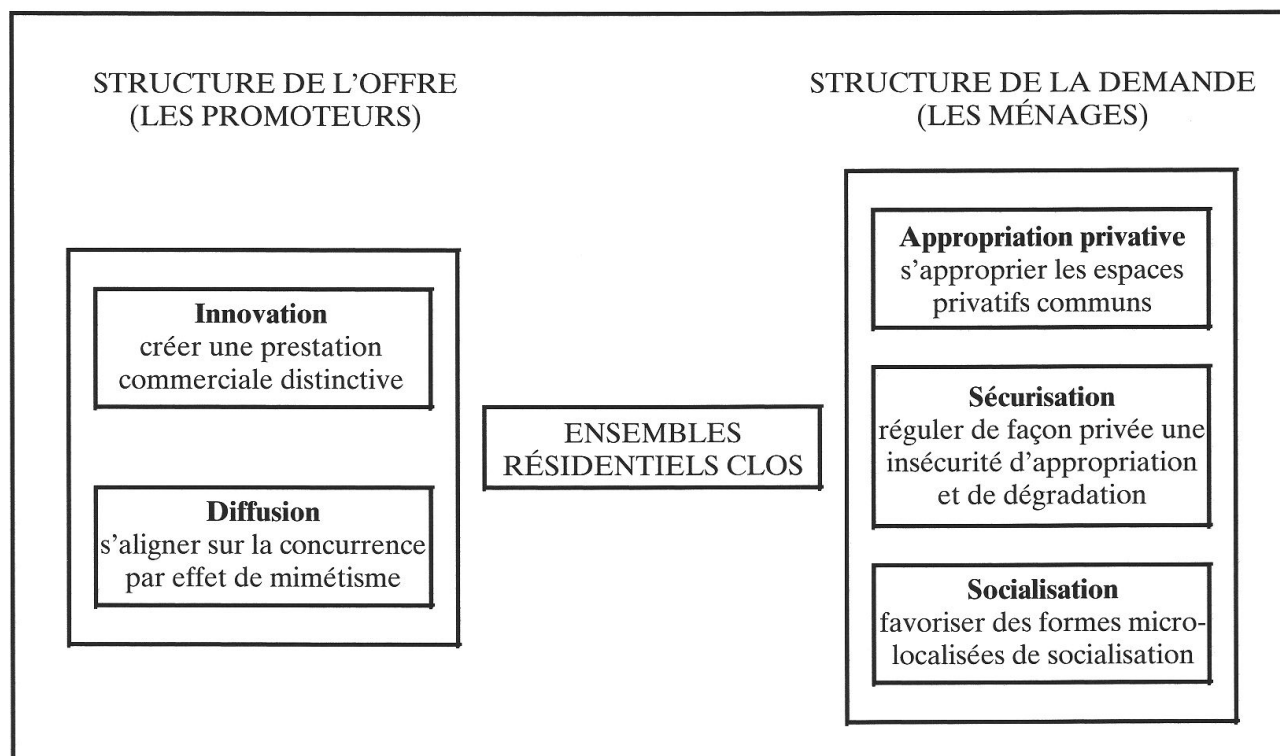


Fig. 6: Les raisons de l'expansion des domaines résidentiels clos en France
Hintergründe der Verbreitung geschlossener Wohnkomplexe in Frankreich
Reasons for the spread of enclosed residential complexes in France
 Conception: F. MADORÉ

chorus, précisant que «cet aspect de clôture, c'est un argument commercial évident». Si la recherche d'une prestation commerciale distinctive et l'effet de mimétisme ont joué un rôle important pour expliquer la diffusion spatiale de la fermeture résidentielle en France, on ne peut exclure cependant l'influence d'autres facteurs structurant l'offre, au moins à titre d'hypothèse. Les promoteurs n'auraient-ils pas tendance, par exemple, à prévoir plus fréquemment certaines aménités collectives privées de type piscine dans les opérations immobilières situées dans le sud du pays, du fait de conditions climatiques favorables à un usage plus fréquent de cet équipement? Or, si cette hypothèse se vérifiait, elle pourrait constituer un ferment à la fermeture, celle-ci permettant alors de conformer l'accessibilité et l'usage de cette aménité à son statut juridique.

Toutefois, la théorie de l'innovation/diffusion ne peut être validée que si l'offre proposée rencontre une certaine demande, car c'est à cette condition que l'innovation peut germer, grandir, puis se répandre. Or, la diffusion de la clôture n'étant guère contestable, il faut bien admettre que la demande n'est pas un pur artifice marketing et qu'elle obéit à des déterminants indépendants d'un contexte géographique donné. La demande

d'enclosure des espaces résidentiels en France semble alors régie par trois registres largement interdépendants, dont l'importance respective demande cependant à être précisée par des études empiriques (Fig. 6). Le premier est le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs (cf. supra), qui réactive une composante de l'habitus et permet de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique. Quant aux deux autres registres, ils renvoient au double processus corrélatif de sécurisation et de socialisation. Ils font intervenir les deux composantes du sentiment d'insécurité (FUSTENBERG 1971), à savoir la peur, c'est-à-dire la représentation du risque d'être confronté à une situation de violence ou d'agression, et la préoccupation, autrement dit l'inquiétude générée par la représentation de la société.

La clôture des domaines résidentiels peut ainsi être assimilée, au moins partiellement, à une forme de régulation privative de l'insécurité d'appropriation et de dégradation. Cette logique sécuritaire est alimentée par l'explosion, au cours de la seconde moitié du XXe siècle, d'une délinquance de prédateurs non élucidée en France: le nombre de vols par habitant a quasiment décuplé entre 1950 et 2000, alors que dans le même

temps leur taux d'élucidation est passé du tiers (36%) à un peu plus d'un dixième seulement (13%) (ROBERT 1999; MUCHIELLI 2001). La première évolution nourrit le sentiment d'insécurité, celui-ci étant pour partie en rapport direct avec une expérience antérieure de victimisation (CRENNER 1999). Quant à la perte d'efficacité des régulations formelles créées à l'initiative de la seule puissance publique, elle crée un vide sécuritaire propice au développement florissant d'un marché privé de la sécurité (MARCUS & VOUREC'H 1998; OCQUE-TEAU 1997 et 1999).

Toutefois, si la sensibilité des Français à l'insécurité est devenue aussi prégnante en France, c'est également du fait de la place grandissante prise par cette question dans la sphère politico-médiatique. En effet, au cours des années soixante-dix, cette question est de plus en plus articulée autour du lien entre délinquance et insécurité, au détriment de l'articulation qui associait alors violence politique et insécurité (ROBERT & POTTIER 1997; WIEVORKA 1999; REY 2002). Or, au fur et à mesure où se renouvelle cette question, celle-ci est devenue centrale dans les préoccupations des Français (ROCHE 1996), les élections municipales de 2001 ou l'élection présidentielle de 2002 constituant l'acmé de cette inquiétude. La place importante occupée désormais par l'enjeu sécuritaire apparaît finalement comme le fruit croisé d'une explosion d'une délinquance de prédatons non élucidée et d'un mécanisme de médiation dans la construction des représentations de l'insécurité, marqué par la multiplication des discours insécuritaires produits en particulier par la sphère politico-médiatique et leur contribution active à l'alimentation de la rumeur.

Cependant, si l'enclosure vise pour partie à se prémunir contre la peur du vol ou la dégradation de ses biens propres (logement et voiture principalement), le niveau de protection attendue atteste de la diversité des finalités sécuritaires assignées à la clôture. Une des logiques à l'œuvre semble être aussi la volonté de préserver d'éventuelles intrusions et dégradations (tags, détritus, crottes de chiens), les qualités environnementales, appréciées au sens large, de l'habitat. Par ailleurs, les familles avec enfants peuvent être particulièrement sensibles à la pose d'une clôture, car celle-ci favorise la sécurisation des espaces communs de l'ensemble résidentiel: non seulement les enfants ne peuvent s'éloigner, mais de surcroît l'accès à la résidence est protégé.

Enfin, à la quête d'un asile, au sens d'un lieu sûr, correspond aussi sans doute un désir de réactiver des liens communautaires de proximité et de favoriser des formes d'appariement électif et sélectif. Ce registre de l'enclosure ferait contre-poids en quelque sorte à l'émergence d'une «société du risque»

(BECK 2001; PERETTI-WATEL 2000), puisqu'il participerait d'une dynamique de gestion du risque (ASCHER & GODARD 1999). Celle-ci se traduirait par une volonté de mettre en œuvre une solidarité réflexive (GIDDENS 1994) ou commutative (ASCHER 2000), fondée sur une individualisation des liens sociaux, donc en phase avec le processus individuel d'affranchissement et de réalisation de soi. Or, cette forme de solidarité s'exprime moins à travers un collectif qu'à partir d'un cercle limité de relations choisies sur un mode électif. Autrement dit,

«les individus qui peuvent de moins en moins s'appuyer sur les «institutions», se tournent vers des formes d'associations plus ou moins formalisées qu'ils constituent ou choisissent» (ASCHER 2000).

5 Retour sur l'hypothèse de l'américanisation des espaces urbains en France

Contrairement à ce que donnent à voir les médias, les ensembles résidentiels clos ne sont pas un phénomène entièrement nouveau en France, même si c'est à partir des années quatre-vingt-dix que l'on peut constater leur essor. L'observation des représentations de la fermeture dans la promotion des programmes immobiliers neufs en 2002 permet de dégager trois grandes tendances. D'une part, on assiste bien à un processus de diffusion spatiale de l'enclosure résidentielle à l'ensemble du territoire français, même si on ne recense pour l'instant qu'un peu plus d'un dixième d'opérations décrites comme encloses. Quelques foyers émetteurs, dont le principal est situé à Toulouse, du fait du positionnement sur ce créneau de certains promoteurs locaux, ont joué un rôle majeur dans ce processus de diffusion. D'autre part, ces programmes se présentent en majorité sous la forme d'un habitat collectif et sont de taille très modeste. En conséquence de quoi, le contrôle des accès est assuré essentiellement par un arsenal technologique, au détriment des gardiens-régisseurs, et une minorité d'opérations possèdent des aménités collectives. Enfin, les facteurs permettant de rendre compte de l'expansion des ensembles résidentiels clos en France sont à rechercher à la fois du côté de l'offre et de la demande. L'analyse de l'offre met en jeu un double processus, d'innovation et de mimétisme, où l'enclosure participe de la recherche par les promoteurs d'une prestation commerciale distinctive, sans référence, au moins explicite ni même implicite, à des modèles étrangers. Quant à la demande, trois processus fortement interdépendants ont été discutés, renvoyant à une logique extensive d'appropriation de l'habitat et à un double mécanisme de sécurisation-socialisation.

Cependant, malgré l'essor des ensembles résidentiels clos ces dernières années en France, la thèse d'une

américanisation des espaces urbains ne nous semble pas une métaphore bien adaptée au contexte hexagonal, pour au moins deux raisons. D'une part, contrairement aux États-Unis, les quartiers centraux demeurent invariablement les plus prestigieux en France (MADORÉ 2002), ce qui limite la demande en habitat périphérique des classes aisées ou moyennes supérieures. Or, le front d'urbanisation constitue le terrain privilégié de développement des ensembles résidentiels fermés dans nombre de pays et la France ne déroge pas à la règle. En 2002, les programmes enclos commercialisés se concentrent principalement dans les quartiers périphériques en extension des aires urbaines, où l'absence en particulier de bâti en continu ou mitoyen incite à la clôture. D'autre part, l'idée d'une auto-organisation privée des quartiers résidentiels est beaucoup plus étrangère à la culture socio-politique française que nord-américaine, bien que le cadre juridique permette cette auto-administration, à travers des formules juridiques comme la copropriété ou l'association syndicale libre. Ainsi, la rétrocession aux pouvoirs publics locaux, c'est-à-dire à la municipalité, des voies privées d'un lotissement réalisé par un promoteur privé est généralement la règle en France (CHARMES 2003: 51). Par cette procédure réglementaire de cession, qui comprend également l'éclairage et l'assainissement, les propriétaires souhaitent se libérer des charges d'entretien ou de réfection générale de la voie. Néanmoins, malgré ce poids déterminant d'une gouvernance publique de la ville en France, adossée à une axiomatique républicaine garante de l'égalité, le morcellement communal, avec quatre fois plus de municipalités que dans un pays comme l'Allemagne (36 000 contre 8 500), génère de multiples «égoïsmes communaux» à l'échelle des agglomérations ou des aires urbaines, de nature à favoriser l'expression de tendances exclusives en matière de composantes socio-culturelles du peuplement (MADORÉ 1997; BUSSI 2002; CHARMES 2003; GLASZE 2003b).

Finalement, les murs ou les clôtures semblent connotés négativement en France. Ils constituent une entorse à l'idéal républicain, car ils sont perçus, au même titre que les banlieues dites sensibles, comme la quintessence des fractures socio-spatiales des agglomérations urbaines, autrement dit comme une volonté des plus aisés de prendre leur distance, voire de se désolidariser du groupe (DONZELOT 1999; JAILLET 1999). Par ailleurs, le prisme médiatique privilégiant un regard orienté sur les ensembles résidentiels fermés apparentés au ghetto de riches, cette assimilation de la clôture à une forme paroxysmale de ségrégation par isolement des franges aisées s'en trouve accentuée. La presse française a ainsi largement rendu compte des vives oppositions manifestées localement au développement d'un lotissement clos de standing Terre Blanche dans le Var, à proximité de la Côte d'Azur. 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 riches». Cette critique d'un petit groupe local, en étant largement reprise par les médias régionaux et nationaux (GLASZE 2003c: 12), accrédite la thèse que l'enclosure des espaces résidentiels en France est l'apanage pour l'essentiel des plus riches. Or, le fait marquant et nouveau dans ce processus d'auto-enfermement résidentiel est bien l'extension de ce phénomène aux classes moyennes, traduisant ainsi sa banalisation progressive. Il y a là sans doute un paradoxe majeur, voire une sorte de déni collectif. D'un côté, une frange importante de la population appelle la mise en place de clôtures ou d'un arsenal technologique visant à contrôler les accès à son propre habitat, estimant cette quête légitime, car cette forme d'habitat semble adaptée à une société d'incertitude et traduit un refus de faire société à n'importe quelle condition. De l'autre, au nom du respect du pacte républicain, on observe une sorte de dénonciation collective d'une catégorie générique ayant pour visage l'enfermement résidentiel, car celui-ci est assimilé à une ghettoïsation des riches. Assimilation commode en réalité, qui évite un regard d'introspection susceptible de révéler l'ampleur du décalage entre les idéaux professés et ses propres pratiques résidentielles.

Références bibliographiques

- ASCHER, F. & F. GODARD (1999): Vers une troisième solidarité. – In: *Esprit* 11: 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: Albin Michel, traduit de l'allemand par L. Bernardi.
- BELMESSOUS, H. (2000): France: ségrégation haut de gamme. – In: *Urbanisme* 312: 62-66.
- BELMESSOUS, H. (2002): Des «villes privées» à la française. Voyage à travers les forteresses des riches. – In: *Le Monde diplomatique* 584.
- BESSET, J.P. & P. KREMER (1999): Le nouvel attrait pour les résidences «sécurisées». – In: *Le Monde*, 15 mai 1999.
- BLAKELY, E.J. & M.G. SNYDER (1997): *Fortress America: Gated Communities in the United States*. – Washington, D.C.: Brookings Institution Press et Lincoln Institute of Land Policy.
- BUSSI, M. (2002): Les Faux-semblants de la mixité sociale urbaine. – In: *Pouvoir locaux* 54, 3: 4-11.
- CHARMES, E. (2003): Les tissus périurbains français face à la menace des «gated communities». *Éléments pour un état des lieux*. – Paris: Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, n° F0180.
- CHEVALIER, J. (2000): *Grandes et très grandes villes en Amérique du Nord*. – Paris: Ellipses.

- CRENNER, E. (1999): Insécurité et préoccupations sécuritaires. – In: Collectif (éd.): Données sociales. La société française. – Paris: Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE): 366-372.
- DAVIS, M. (1997): City of quartz. Los Angeles capitale du futur. – Paris: La Découverte, traduit de l'américain par M. Darteville et M. Saint-Upéry.
- DEAR, M. & S. FLUSTY (1998): Postmodern Urbanism. – In: Annals of the Associations of American Geographers 88, 1: 50-72.
- DONZELOT, J. (1999): La nouvelle question urbaine. – In: Esprit 11: 87-114.
- FRANTZ, K. (2000): Gated Communities in the USA – A New Trend in Urban Development. – In: Espace, Populations, Sociétés 1: 101-113.
- FUSTENBERGER, F. (1971): Public reaction to crime in the streets. – In: American Scholar 40: 601-610.
- GIDDENS, A. (1994): Les conséquences de la modernité. – Paris: L'Harmattan, traduit de l'anglais par O. Meyer.
- GHORRA-GOBIN, C. (2000): États-Unis: gated communities et private cities. – In: Urbanisme 312: 67-69.
- GLASZE, G. (2003a): Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. – In: GESTRING, N., GLASAUER, H., HANNEMANN, C., PETROWSKY, W. & J. POHLAN (Hrsg.): Die sichere Stadt. – = Jahrbuch StadtRegion 2002, Opladen: Leske + Budrich: 75-96.
- GLASZE, G. (2003b): Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies. – In: BelGeo 1 (en cours d'impression).
- GLASZE, G. (2003c): L'essor global des complexes résidentiels gardés atteint-il l'Europe? – In: Études Foncières 101: 8-13.
- HÄGERSTRAND, T. (1952): The propagation of innovation waves. – In: Lund Studies in Geography, série B.4: 3-19.
- JAILLET, M.-C. (1999): Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes? – In: Esprit 11: 145-167.
- LE GOIX, R. (2001): Les «communautés fermées» dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine. – In: L'Espace géographique 1: 81-93.
- LE GOIX, R. (2003): Les «Gated Communities» aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière? – Thèse de doctorat en géographie, Université Paris I.
- MADORÉ, F. (1997): Politique de la ville, structure sociale et habitat: l'exemple de Nantes. – In: Annales de Géographie 597: 502-521.
- MADORÉ, F. (2002): Géographie socio-résidentielle des villes françaises: division sociale, politiques d'habitat et auto-enfermement résidentiel. – Habilitation à diriger des recherches, Le Mans, Institut de Géographie, Université du Maine.
- MARCUS, M. & C. VOUREC'H (1998): La sécurité comme bien commun. – In: Esprit 248: 76-99.
- MATHIEU, M. (2001): Des habitants du Var protestent contre la construction d'un «ghetto pour millionnaires». – In: Le Monde, 22 août 2002.
- MUCHIELLI, L. (2001): Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français. – Paris: La Découverte.
- OCQUETEAU, F. (1997): Les défis de la sécurité privée, surveillance et protection dans la France d'aujourd'hui. – Paris: L'Harmattan.
- OCQUETEAU, F. (1999): Mutations dans le paysage français de la sécurité publique. – In: Les Annales de la Recherche Urbaine 83-84: 7-13.
- PERETTI-WATEL, P. (2000): Sociologie du risque. – Paris: Armand Colin.
- REY, H. (2002): La sécurité dans le débat politique. – In: MUCCHIELLI, L. & P. ROBERT (dir.): Crime et sécurité, l'état des savoirs. – Paris: La découverte: 25-32.
- ROBERT, P. & M.-L. POTTIER (1997): On ne se sent plus en sécurité. Délinquance et insécurité. Une enquête sur deux décennies. – In: Revue française de science politique 47, 6: 707-740.
- ROBERT, P. (1999): Le citoyen, le crime et l'État. – Genève: Droz.
- ROCHE, S. (1996): La société incivile. Qu'est-ce que l'insécurité? – Paris: Seuil.
- WIEVORKA, M. (1999): Violence en France. – Paris: Seuil.
- ZIEBOLD, M. (2002): Geschlossene Wohnanlagen an der Côte d'Azur. – Mémoire de maîtrise, Institut de Géographie, Université de Mayence.

Résumé: L'essor des ensembles résidentiels clos en France: un phénomène en expansion et aux ressorts multiples

Les ensembles résidentiels clos ne sont pas un phénomène entièrement nouveau en France. Toutefois, les années quatre-vingt-dix marquent un essor important du phénomène et sa relative banalisation, aussi bien du point de vue géographique que social. Les facteurs qui rendent compte du phénomène relèvent à la fois de la structure de l'offre et de la demande. L'offre met en jeu un double processus, d'innovation et de mimétisme, où les promoteurs-constructeurs réalisent un produit immobilier qui doit les distinguer des concurrents. Quant à la demande, elle renvoie à trois processus fortement interdépendants: une logique extensive d'appropriation de l'habitat collectif, mais aussi l'affirmation d'un double mécanisme de sécurisation-socialisation. Enfin, cette progression des domaines résidentiels clos en France permet de discuter et de contester l'hypothèse d'une américanisation des espaces urbains.

Zusammenfassung: Die Entwicklung geschlossener Wohnkomplexe in Frankreich: ein Phänomen, das an Bedeutung gewinnt und vielfältige Ursachen hat
Geschlossene Wohnkomplexe sind kein völlig neues Phänomen in Frankreich. Allerdings nimmt die Bedeutung geschlossener Wohnkomplexe seit den neunziger Jahren zu: Es lässt sich eine geographische Ver-

breitung des Phänomens in verschiedenen Regionen beobachten sowie eine Auffächerung des Angebots für verschiedene soziale Gruppen. Der Aufsatz diskutiert sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite dieser Verbreitung. Auf der Angebotsseite zeigt sich eine doppelte Entwicklung von Innovation und Nachahmung. Die Bauherren und Entwickler realisieren ein Immobilienprodukt, mit dem sie sich von der Konkurrenz unterscheiden wollen. Auf der Nachfrageseite kann man drei eng miteinander verknüpfte Entwicklungen unterscheiden: eine umfassende Logik der Aneignung des gemeinschaftlichen Wohnumfeldes, aber auch den doppelten Mechanismus der Sicherung und Vergemeinschaftung. Abschließend wird vor dem Hintergrund der Zunahme geschlossener Wohnkomplexe in Frankreich die Hypothese einer Amerikanisierung der Stadträume kritisch diskutiert.

Summary: The Development of Enclosed Housing Developments in France: an expanding phenomenon with multiple causes

Enclosed residential complexes are not a completely new phenomenon in France. However, the importance of enclosed housing developments has increased steadily since the 1990's. On the one hand, the phenomenon is spreading to different regions in France; on the other hand, the range of offers focussed at different social groups is growing. The essay discusses both the supply and the demand side of this spreading. On the supply side, innovation and imitation as a form of dual development may be observed. The developers' main aim is to create a distinctive real estate product. On the demand side, a differentiation may be made between three closely related developments: a comprehensive logic of appropriation of common residential space and in addition, the dual mechanism of the search for protection and community. Finally, against the background of the spread of enclosed housing developments in France the hypothesis of an Americanization of urban spaces in France is discussed critically.

Orientations didactiques

- Quelle est l'ampleur prise par le développement des ensembles résidentiels clos en France? Comment l'administration de ces ensembles est-elle organisée? Comment peut-on en établir une typologie selon leur organisation architecturale, leur dimension et leur situation géographique?
- Quel rôle joue l'offre dans la diffusion d'ensembles résidentiels clos en France? Dans quelle mesure peut-on parler d'un phénomène de «diffusion»?
- Quels faits ou phénomènes sociaux favorisent la demande d'ensembles résidentiels clos en France?
- En quoi les conditions françaises se distinguent-elles de leurs homologues américaines?

Dr. **François Madoré**, Université de Nantes, IGARUN, BP 81227, F-44312 Nantes cedex 03.

Dr. **Georg Glasze**, Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Becherweg 21, D-55099 Mainz.

e-mail:

francois.madore@humana.univ-nantes.fr

g.glasze@geo.uni-mainz.de

Manuskripteingang/received/manuscrit entré le 18.9.2003

Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté pour l'impression: 8.12.2003