

Gérald Billard, IDEES-MTG - UNIVERSITÉ DE ROUEN

Jacques Chevalier, ESO-LE MANS

François Madoré, ESO-NANTES

Aurélien Taburet, ESO-LE MANS

Fanny Vuailat, ESO-NANTES

François Raulin, IDEES-MTG - UNIVERSITÉ DE ROUEN

Cette contribution présente une synthèse des travaux conduits par un collectif de six chercheurs dans le cadre d'un programme de recherche financé par l'Inhes (Institut national des hautes études de sécurité)<sup>1</sup>. Il prolonge des travaux antérieurs réalisés dans le cadre d'un précédent programme, financé par l'ACI Ville, dont les résultats ont servi de support à la publication d'un ouvrage (Billard, Chevalier, Madoré, 2005) et d'une quinzaine d'articles. Le programme de l'Inhes, d'une durée de deux ans (2007-2008), s'intitule « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France ». Il comporte trois phases. Si l'objectif de la première est d'actualiser le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès réalisé en 2002, les deux autres phases développent un regard nouveau et complémentaire sur le phénomène. La deuxième consiste en la réalisation d'une typologie des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France, en partant de l'hypothèse que cette appellation générique cache en réalité une grande diversité de situations. Quant à la troisième, elle analyse les représentations qui ont cours à propos de ces ensembles, par une étude des discours produits par les principaux acteurs concernés par le phénomène, à savoir les promoteurs, les résidents et les élus locaux ou les techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat.

## LE RECENSEMENT DES PROGRAMMES FERMÉS AVEC CONTRÔLE DES ACCÈS

### 1- La méthode de recensement

Le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès a été réalisé au cours du premier semestre 2007, suivant la même méthode que celle ayant présidé au recensement de 2002. Il est basé sur l'exploration des sites Internet des promoteurs cons-

tructeurs affichant sur leur site Web le descriptif de leurs programmes en cours de commercialisation. Il comprend l'ensemble des programmes de logements ayant un affichage clair de l'existence d'une clôture avec contrôle des accès. La base de données ainsi constituée rassemble 322 promoteurs, appartenant aux vingt-deux régions métropolitaines françaises et à deux départements d'Outre-Mer.

En 2007, 434 programmes sur 3 255 peuvent être considérés comme clôturés et fermés avec contrôle des accès, soit 13 % (2002 : 183 sur 1 537, soit 12 %), car ils contiennent l'un des mots clés suivants :

- « Ensemble clos, clôturé, fermé, protégé, sécurisé ou séparé (par mur, muret, grille, portail automatique, digicode, vidéophone, accès réservé) » ;
- « Résidence située dans un parc clos » ;
- « Présence d'un dispositif de fermeture (par grille, mur, portail) de l'ensemble résidentiel dans sa globalité ».

Le recensement reposant sur un mode déclaratif, une sous-estimation de la diffusion réelle du phénomène est certaine, car en toute rigueur, seuls les programmes dont le descriptif affichait explicitement et clairement l'existence de la clôture ont été pris en compte.

### 2- Des programmes fermés surtout en habitat collectif et de taille réduite

Les trois quarts des programmes immobiliers fermés avec contrôle des accès commercialisés en 2007 sont des immeubles d'habitat collectif. La dimension modeste de ces domaines clos, avec en moyenne 47 logements (38 en 2002), est un autre trait dominant. Les opérations composées exclusivement de maisons individuelles sont notablement plus petites que celles qui comportent, en exclusivité ou en majorité, du collectif : 25 logements en moyenne pour les premières, contre 48 pour le collectif et 55 pour les opérations mixtes. Seuls dix-neuf programmes, soit 7 % des opérations dont le nombre de logements est connu, atteignent la centaine de logements, deux dépassant de peu le seuil des 200 logements. Cette taille réduite

<sup>1</sup>- Madoré F. (dir.), 2008, *Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France*, rapport final, 159 p.

influe bien évidemment sur les types de contrôle des accès, ceux-ci étant composés pour l'essentiel d'un arsenal technologique : le portail ou la grille (automatique ou télécommandé(e)) sont le plus souvent cités avec un tiers des descriptifs, devant le vidéophone, le digicode et l'interphone pour un cinquième à un quart chacun, alors qu'à peine un vingtième des descriptifs seulement mentionne la présence d'un gardien.

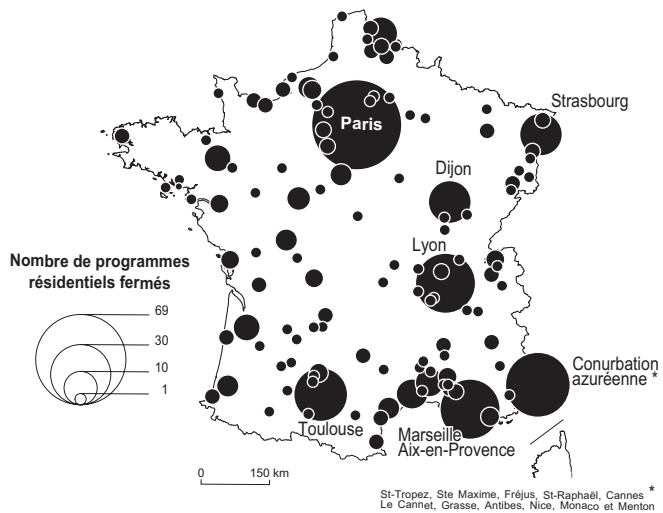
Cette taille limitée des programmes immobiliers fermés avec contrôle des accès influe aussi sur la présence et le type d'aménités. La présence d'un espace vert est l'aménité la plus fréquemment citée (61 %) dans les descriptifs. Les autres aménités, relevant d'une logique hédoniste, sont beaucoup plus rares, la principale d'entre elles étant la piscine, mentionnée dans 15 % des programmes.

### 3- Une géographie de la fermeture résidentielle ubiquiste et discriminée

La diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès est encore plus nette en 2007 qu'en 2002. Des opérations sont recensées dans la quasi-totalité des régions françaises, soit 22 (21 en métropole plus l'Outre-Mer) sur 23. Des programmes sont identifiés dans 125 aires ou unités urbaines sur 374, soit un tiers. La densité de points diminue seulement dans quelques secteurs géographiques correspondant aux zones de plus faible densité de peuplement, comme le Massif Central ou la Champagne-Ardenne (figure).

Néanmoins, la géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France est assez nettement discriminée, comme en 2002. Elle marque de son empreinte les régions et les villes situées principalement au sud de la France puis à l'est. Quatre aires urbaines du sud de la France (la conurbation azurée, Marseille – Aix-en-Provence, Montpellier et Toulouse) apparaissent dans les dix premières aires urbaines françaises pour le nombre de programmes fermés (entre 8 et 36) ou pour leur proportion dans le total de la production locale (entre 15 % et 25 %). Par ailleurs, comme en 2002, Dijon occupe une place remarquable dans cette géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France. Cette aire

### Commercialisation de programmes résidentiels fermés en 2007 par unité urbaine



Source : site Internet des promoteurs, 2007

Th. Allard@ESO-2008

urbaine apparaît au sixième rang pour le nombre d'ensembles fermés (quinze), mais en première position pour la proportion de programmes avec fermeture, avec la moitié. Enfin, deux autres aires urbaines de la moitié orientale apparaissent bien placées : Lyon et Strasbourg.

Il semble bien que le développement sur un mode ubiquiste des programmes résidentiels fermés en France soit pour partie impulsé par une politique d'offre, ce qui n'a rien de singulier à l'Hexagone. Ainsi, 38 % des promoteurs, soit 123 sur 322, affichent sur leur site Internet au moins une opération immobilière fermée. Les plus actifs et les plus précoces dans ce domaine ont été et sont toujours incontestablement les promoteurs dont le siège social est localisé dans le sud de la France. L'effet mimétisme jouant ensuite, d'autres promoteurs ont intégré cette prestation dans leur production, favorisant sa banalisation.

De façon plus précise, des liens très étroits sont perceptibles entre la montée de la production et de la commercialisation des logements en résidences fermées et la mobilisation de sociétés pour produire, vendre et gérer des biens pouvant bénéficier des mesures de défiscalisation. Ce lien peut sans doute expliquer comment le processus d'abord initié en quelques lieux s'est géographiquement dilué vers l'ensemble des grandes villes et désormais des villes moyennes et petites, voire en zones touristiques peu urbanisées.

## LA DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE DES ENSEMBLES RÉSIDEN- TIELS FERMÉS

### 1- Les sites étudiés et la méthode d'observation

La mise au point d'une typologie des ensembles résidentiels fermés en France repose sur le choix de onze terrains d'étude diversifiés en France :

- La région parisienne, en particulier l'Est avec principalement la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans le département de Seine-et-Marne.
- Six aires urbaines de province : Le Mans, Lyon, Nantes, Rouen, Toulouse et Tours.
- Trois espaces récréo-touristiques : Biscarrosse, la Côte d'Azur avec l'aire urbaine de Nice et l'Île de Ré.
- L'Outre-Mer, avec la Martinique.

Cette typologie est construite à partir d'un échantillon constitué de 200 ensembles immobiliers fermés et d'une grille permettant de renseigner trois séries de variables : des variables morphologiques, d'autres permettant d'apprécier le standing et le style de vie, enfin des variables replaçant le complexe immobilier dans son environnement. Il va de soi, bien évidemment, que cette grille est inégalement remplie d'un ensemble immobilier à l'autre, selon la quantité et la qualité des informations obtenues. Celles-ci ont été recueillies par un minutieux travail de terrain, combinant observations de visu et quête de renseignements auprès de résidents ou de toute personne ressource, comme les gardiens.

Au total, cette grille de renseignements nous a permis d'établir une typologie des ensembles résidentiels fermés fondée sur une triple déclinaison :

La première est basée sur la détermination des types d'ensembles immobiliers, par la combinaison de trois variables : le type d'habitat, le type d'occupation dominant et le statut d'occupation dominant.

La deuxième caractérise le type d'enclosure.

Enfin, la troisième spécifie les modalités d'accès des piétons et des voitures.

### 2- La diversité des ensembles immobiliers

L'hypothèse d'une grande diversité de types d'ensembles immobiliers fermés est validée. Ces ensembles en France ne sont aucunement l'exclusivité d'un type d'habitat ou de mode d'occupation, car nous en trouvons aussi bien en habitat individuel que collectif,

ou même si ces derniers dominent, en résidences principales ou secondaires, en propriété d'occupation ou en locatif, y compris dans le secteur HLM. L'observation du type de population dominant valide également l'hypothèse d'une grande diversité de situations et d'une segmentation de l'offre. Dans la moitié des cas, ce sont les ménages composés d'actifs qui dominent, le plus souvent de façon exclusive, mais les seniors sont bien présents dans un sixième des complexes clôturés et sont même en exclusivité dans quinze ensembles. Le recensement des éventuelles aménités confirme les résultats obtenus à partir de l'analyse des descriptifs des programmes résidentiels commercialisés par les promoteurs immobiliers : lorsqu'une ou plusieurs aménités sont présentes, ce qui est le cas dans 61 % des ensembles fermés de notre échantillon, celle-ci se limite pour l'essentiel à un espace vert, plus rarement à une piscine et de façon encore plus rare à un court de tennis.

La deuxième déclinaison de la typologie des ensembles résidentiels fermés en France révèle la grande diversité des types d'enclosure, puisque pas moins de sept types différents sont recensés, ce qui donne lieu à trente sept combinaisons au total, dans la mesure où dans 70 % des situations, la clôture est assurée par plusieurs types d'enclosure, le plus souvent deux (43 cas), plus rarement trois (22 cas) ou quatre (six cas). Le mur et le grillage sont les types d'enclosure les plus fréquents, étant présents dans la moitié des ensembles recensés. Suivent avec des proportions très proches (entre 26 % et 31 %), la haie, la grille et les constructions mitoyennes. Par ailleurs, dans la très grande majorité des ensembles fermés étudiés, il est rare que la clôture offre une invisibilité totale du complexe résidentiel. Autrement dit, les cas de figure où l'œil extérieur ne peut rien voir depuis l'espace public sont l'exception.

### 3- Une fermeture plus apparente que réelle

La troisième déclinaison de la typologie des ensembles résidentiels fermés en France révèle quant à elle la diversité des modalités d'accès des piétons et des voitures, tant il est clair que l'existence d'un processus de clôture d'un complexe résidentiel ne préfigure aucunement ses modalités d'accès. Seuls 58 % des ensembles étudiés sont totalement et en permanence inaccessibles aux non résidents, que ceux-ci soient à pied

voitures. Pour les 42 % de complexes résidentiels accessibles, la situation en termes d'accessibilité est très variable :

- Certains sont dépourvus d'un dispositif de filtrage des entrées, mais la démarcation avec l'espace public, à savoir la rue, est bien marquée à la fois symboliquement et visuellement, au point de se révéler dissuasive vis-à-vis de toute intrusion humaine, en signifiant très clairement à quiconque qu'il pénètre dans une propriété privée. Cette démarcation peut être doublée de la présence d'un panneau soulignant l'aspect privatif de la propriété ou rappelant explicitement l'interdiction d'entrer.

- À l'autre extrémité, d'autres ensembles résidentiels ont toutes les apparences d'une parfaite imperméabilité, avec la présence d'une grille et/ou d'un portail d'entrée, mais cet équipement ne fonctionne pas ou plus et ne constitue donc en aucune manière un obstacle pour quiconque veut pénétrer à pied, voire en voiture dans certains cas.

D'une manière générale, pour les non résidants, l'accessibilité des voitures est plus restrictive que celle des piétons, car l'accès des véhicules est impossible dans 78 % des ensembles résidentiels, alors que l'accès des piétons ne l'est en permanence que dans 60 % des complexes étudiés et la nuit dans les deux tiers. Ce résultat laisse deviner qu'une des finalités du développement des ensembles résidentiels clos en France est bien, d'une part, la volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage (circulation et stationnement) de la voiture, comme l'ont montré par ailleurs les travaux d'Éric Charmes (2004, 2005) sur le périurbain francilien et lyonnais et, d'autre part, le souhait de se prémunir contre d'éventuels vols ou dégradations de véhicules. Un tiers (35 %) des ensembles résidentiels fermés en France est donc accessible en permanence pour les piétons non résidants. Cependant, la majorité d'entre eux étant en cul de sac, cette accessibilité ne débouche pas nécessairement sur de fréquentes intrusions. Par ailleurs, la gestion des accès piétons semble très clivée : dans 5 % seulement des ensembles résidentiels, l'accessibilité des piétons non résidants est permise le jour, avec une fermeture du portillon la nuit.

Enfin, confirmant les résultats fondés sur l'analyse des descriptifs des programmes immobiliers commercialisés par les promoteurs immobiliers, la présence d'un gardien n'apparaît que dans un quart des ensembles

fermés et encore est-elle limitée généralement à une mission d'entretien et de maintenance. Quant à la vidéo-surveillance, elle n'a été repérée que dans un nombre très limité de complexes (un peu plus d'un dixième). Toutefois, cette association d'un gardien et d'une vidéo-surveillance marque incontestablement de son empreinte les ensembles résidentiels observés sur la Côte d'Azur et à Toulouse. Il n'y a d'ailleurs que sur la French Riviera ou quasiment que nous avons identifié des complexes avec des gardiens affectés exclusivement au contrôle des accès et de surcroît, pour certains d'entre eux, assermentés, c'est-à-dire habilités à dresser des procès verbaux d'infractions aux dispositions disciplinaires des règlements de jouissance.

## LES REPRÉSENTATIONS DE LA FERMETURE RÉSIDEN- TIELLE

### 1- La fermeture résidentielle vue par les promoteurs

Interroger les promoteurs permet de comprendre les logiques d'offre à l'origine de ces nouveaux modes d'habitat constitutif de l'enclosure résidentielle, en observant pourquoi et comment les promoteurs intègrent la clôture et le contrôle des accès dans la conception de leur programme. Le corpus discursif analysé est composé de seize entretiens, dix conduits en 2002 et six réalisés fin 2007 et début 2008. Au sein de ces groupes de promotion immobilière, les interlocuteurs ont été, généralement, le responsable des programmes ou le directeur technique. Au total, quinze promoteurs ont été interrogés, car l'un, à savoir le même interlocuteur, l'a été à la fois en 2002 et en 2007, ce qui nous a confirmé l'invariabilité du discours à cinq ans d'intervalle :

- Six promoteurs franciliens : Bouygues Immobilier (2002), Eiffage Immobilier (2002), Espace 2 (2002), European Homes (2002), les Nouveaux Constructeurs (2007) et Promogim (2002 et 2007).

- Six promoteurs toulousains : Akerys (2002), Fonta (2002), LP Promotion (2008), Malardeau (2002), Monné Decroix (2002) et Sagec (2002). Le choix d'interroger les promoteurs toulousains s'explique par la place importante qu'ils occupent en France dans la diffusion de ce mode d'habitat fondé sur la clôture et le contrôle des accès ;

- Deux promoteurs martiniquais : Maisons Beterbat (2008) et Sibat (2008) ;

- Un promoteur nantais, ou plus précisément la direction régionale d'un promoteur national : Bouygues Immobilier région Atlantique (2008).

La plupart des promoteurs déclarent clôturer systématiquement, ou peu s'en faut, leurs programmes immobiliers et instaurer un système de contrôle des accès, ce qui confirme la tendance à la diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès observée aussi bien en 2007 qu'en 2002. Le virage en faveur de la fermeture a été pris le plus souvent au cours de la seconde moitié de la décennie quatre-vingt-dix.

À l'unanimité, les promoteurs interrogés déclarent communiquer vis-à-vis de la clientèle autour de la clôture de leurs programmes résidentiels. Cette invasion du discours sécuritaire dans la construction de l'argumentaire promotionnel s'explique par une conviction partagée par tous les promoteurs : la sécurité d'une opération, illustrée par sa fermeture à l'aide d'une clôture et d'un contrôle des accès, est devenue une prestation valorisant l'ensemble résidentiel et répondant à la demande de la clientèle. Toutefois, cette demande est rarement connue avec précision. Il n'est pas rare qu'elle soit tout simplement estimée à partir du constat suivant : puisque les programmes immobiliers fermés se vendent bien, c'est donc qu'ils rencontrent les attentes de la clientèle !

Selon les dires des promoteurs interrogés, deux facteurs sont déterminants dans l'expression de la demande en faveur de la fermeture des programmes résidentiels et expliquent leur bonne réception sociale par les élus locaux en particulier, l'attitude la plus fréquente chez ces derniers oscillant entre l'indifférence ou l'acceptatio.

Le premier tient à la clarification juridique apportée par la clôture. En offrant une délimitation claire des limites de propriété, elle évite des conflits ultérieurs relatifs à l'entretien d'espaces qui n'auraient pas fait l'objet d'une démarcation physique. Autrement dit, l'imposition d'une limite claire a le mérite de définir précisément le statut juridique des différentes parties constitutives des territoires urbains et de responsabiliser d'emblée les copropriétaires, en leur faisant prendre conscience de la nécessité de veiller au bon entretien des espaces communs extérieurs de leur copropriété et sans rien attendre de la collectivité locale. Par ailleurs, cette

logique d'appropriation permet de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique, du moins lorsqu'un processus de contrôle des accès fonctionne réellement, ce qui renvoie aussi à la notion de tranquillité.

Le deuxième se fonde sur la nécessité de se protéger de la criminalité. Le discours le plus fréquent concerne à la prévention des cambriolages dans les logements et aux vols ou dégradations du véhicule. Mais il s'agit également de se préserver d'éventuelles intrusions et dégradations : tags, détritrus, crottes de chiens... Les familles avec enfants peuvent aussi être particulièrement sensibles à la pose d'une clôture, pour protéger leur progéniture. Les promoteurs surfent en fait sur la montée des préoccupations et des discours insécuritaires en France (Mucchielli, 2001 ; Bonelli, 2008). Sans surprise, le cas le plus courant d'opposition à la fermeture résidentielle rencontré par les promoteurs émane de municipalités ayant une sensibilité de gauche. Cette hostilité se nourrit soit de référents égalitaristes, donc du refus de tout ce qui est susceptible de matérialiser dans l'espace urbain des barrières entre les groupes d'individus, soit d'un refus de s'approprier ce thème de l'insécurité, au nom d'un rejet des discours perçus comme dramatisant le visage de la délinquance et de la criminalité en France.

Enfin, la plupart des promoteurs interrogés reconnaissent de pas être en capacité d'apprécier l'efficacité réelle de la clôture et du contrôle des accès face aux actes délictueux. Certains avouent ne pas trop savoir, car ils ne sont pas en situation d'observateur sur le terrain, n'ayant pas à gérer de copropriétés. D'autres insistent sur l'aspect dissuasif de la fermeture, alors que certains évoquent l'aspect psychologique de la sécurisation mise en œuvre : la clôture et le contrôle des accès rassurent, à défaut d'offrir une garantie absolue ou même relative face aux actes délictueux.

## 2- La fermeture résidentielle vue par les résidents

Les résidents des complexes fermés ou sécurisés avaient rarement été questionnés jusqu'à ces toutes dernières années, que ce soit en France ou dans d'autres contextes géographiques, sur les raisons de leur installation dans de tels complexes, mais aussi plus globalement sur la représentation qu'ils s'en font et la

manière dont ces modes d'habitat sont susceptibles d'influer sur leurs pratiques de l'espace. Néanmoins, cette situation évolue, comme en témoignent les recherches dirigées par G. Capron (2006) sur l'Amérique latine, nos travaux sur une résidence fermée située à Nantes (Vuailat, Madoré, 2008) et ceux de N. Golovtchenko et F. Souchet (2005) sur une résidence toulousaine, ou encore un certain nombre de communications présentées dans le cadre des colloques organisés par le réseau de recherche internationale sur les *gated communities*<sup>2</sup>.

Des entretiens longs, d'une durée moyenne comprise entre 20 et 45 minutes, ont été réalisés au domicile de 36 résidents de quatre complexes résidentiels fermés avec contrôle des accès. Ces entretiens ont permis de faire émerger les discours d'existence, donnant accès aux images et aux représentations des habitants dans la construction de leur rapport à l'habiter. La répartition des entretiens est la suivante :

- Dix ont été réalisés au Newton à Carquefou, dans la banlieue de Nantes (janvier 2006) ;
- Six à la résidence d'Alincourt à Lyon (novembre 2007) ;
- Neuf à la Villa Vermeil de Biscarrosse dans les Landes (février 2008) ;
- Dix au Domaine de la Guylhomné à Nantes (mars 2008).

Ces quatre résidences peuvent être regroupées par couple :

La Résidence d'Alincourt et le Domaine de la Guylhomné datent de la même époque (années soixante et soixante-dix) et se situent dans des quartiers valorisés ; la population y est plutôt âgée et aisée, majoritairement propriétaire ; enfin, ces deux résidences ont les mêmes aménités de loisirs (piscine, tennis, parc, etc.).

La résidence Le Newton et Les Villas Vermeil, bien que différentes morphologiquement (habitat collectif d'un côté, habitat pavillonnaire de l'autre), sont marquées par la similitude des statuts d'occupation : ce sont des résidences locatives dotées également d'aménités de loisirs (piscine notamment).

La redondance majeure des discours recueillis fait référence à la recherche de la tranquillité et au rapport

à la nature, qui est principalement évoqué par le biais de la vue. La qualité esthétique de l'espace est donc largement appréciée, mettant les résidences dans de « petits écrans » de verdure. Le sentiment de vivre dans l'environnement privilégié des résidences renvoie à un espace qui valorise les habitants. Au Domaine de la Guylhomné et à la résidence d'Alincourt, cette valorisation s'exprime à travers l'image du quartier qualifié de « chic », alors qu'au Newton et aux Villas Vermeil, cette valorisation passe par la présence des équipements de loisirs.

Le désir explicite d'entre soi n'a été remarqué qu'aux Villas Vermeil, ce qui renvoie au principe même de constitution du peuplement de cette résidence, du moins à l'origine (une résidence pour seniors). En revanche, dans les autres ensembles, le discours est de nature distinctive, principalement au Domaine de la Guylhomné et à la Résidence d'Alincourt. Il est construit autour d'un principe de différenciation très net permettant d'opposer le Nous (les résidents) aux Autres (les non résidents). Le fait de se sentir « entre gens biens » garantit ainsi un environnement sécurisé. Par ailleurs, il est sécurisant pour les habitants d'avoir confiance dans le voisinage en cas de souci. Ce sentiment a été très fortement exprimé aux Villas Vermeil. Par contre, au Newton, c'est la propreté du complexe qui garantit un bien vivre ensemble. La propreté est le symbole de la bonne tenue et de la bonne sociabilité.

Les relations sociales au sein des résidences sont largement appréciées et participent au cadre de vie plaisant. Le fait de connaître ses voisins, d'être connus d'eux, d'échapper en somme à l'anonymat, paraît être un facteur rassurant. Paradoxalement, les résidents regrettent le manque de convivialité : ils espéraient une ambiance meilleure, du fait de la présence des aménités de loisirs ou de l'homogénéité sociale et/ou générationnelle. Ce manque de convivialité est expliqué de différentes manières, comme la cohabitation parfois difficile entre personnes âgées et actifs aux Villas Vermeil ou l'important turn over au Newton.

Le discours sur la fermeture de l'espace résidentiel et les équipements de la fermeture est relativement divers et paradoxal. Même si la sécurité est souvent appréciée, elle est rarement revendiquée, car la présence d'équipements de sécurisation n'a pas constitué le critère premier dans le choix du logement. Les habitants en relativisent aussi beaucoup l'efficacité, les

2- Adresse Internet, [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)

dispositifs de sécurisation permettant surtout de se protéger des petites incivilités. Un discours fataliste émerge par rapport aux équipements de sécurité. La sécurisation des espaces est un mouvement général considéré comme nécessaire et normal. Enfin, un autre regard négatif émerge de l'ensemble des discours : le contrôle des accès rend plus difficile la pratique quotidienne de l'espace résidentiel, que ce soit pour les résidents ou les visiteurs.

### 3- La fermeture résidentielle vue par les élus et techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat

Les élus locaux, bien qu'étant pourtant à l'interface entre la demande et une politique d'offre en logements nouveaux, par la délivrance en particulier du permis de construire, mais aussi l'élaboration des documents d'urbanisme ou des PLH (programmes locaux de l'habitat), n'ont pas été investigués jusqu'à présent, du moins dans le contexte français. Quelle(s) représentation(s) se font-ils de ce mode d'habitat ? Comment réagissent-ils face à un promoteur qui vient les voir pour leur annoncer son souhait de déposer un permis de construire pour un complexe résidentiel clos sur le territoire de leur commune ? Les entretiens ont porté bien évidemment sur les élus locaux, mais aussi sur d'autres acteurs qui gravitent autour des édiles, comme les techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat ainsi que des gestionnaires d'ensembles immobiliers sociaux et privés.

Douze acteurs ont été investigués dans sept sites différents, avec des entretiens d'une durée variant entre 25 minutes et 1h15 :

- Quatre élus : les maires de Balma et de Tournefeuille dans l'agglomération toulousaine, le maire de Biscarrosse dans les Landes et la première adjointe à l'urbanisme du maire de Fondettes dans l'agglomération de Tours.

- Quatre techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat : la directrice du service habitat et solidarités de la communauté urbaine Nantes Métropole, la responsable du PLH de la communauté d'agglomération Agglo de Rouen, la directrice du service habitat de la communauté d'agglomération Grand Toulouse et un technicien du service urbanisme de la mairie de Bailly-Romainvilliers en Seine-et-Marne.

- Quatre gestionnaires de parcs de logements sociaux et privés : le chargé de mission environnement et habitat de Quevilly Habitat (bailleur social, Rouen), le directeur adjoint de LogiSeine (bailleur social, Rouen), l'assistante déléguée à la gestion du Domaine de Terres Blanches et le gestionnaire du domaine des Hauts de Vaugrenier, situés tous les deux dans les Alpes-Maritimes.

Un premier constat s'impose : la notion de résidences fermées ou sécurisées n'est pas précisément définie par les élus ou leurs représentants. En conséquence, aucun n'est en capacité de dresser une liste précise des ensembles résidentiels fermés de sa commune. Généralement, lorsque l'élu se hasarde à estimer le phénomène, il le sous-estime par comparaison avec nos relevés de terrains, notamment si le lotissement composé de maisons individuelles avec un portail à l'entrée est automatiquement désigné comme ensemble fermé, une résidence collective close avec contrôle des accès bénéficie bien souvent de plus d'indulgence.

Toutefois, ces réponses hésitantes des élus ou de leurs représentants ne sont pas une marque d'ignorance ou de désintérêt, mais plutôt le reflet du caractère polymorphe des ensembles résidentiels fermés. L'intérêt pour cette question est même assez vif, avec deux types de discours :

- Le premier serait celui des « oui, mais... ». Il s'agit d'élus qui ne montrent pas d'hostilité envers la résidence fermée, mais qui pensent que leur diffusion doit être limitée et orientée vers certains secteurs de la ville.

- L'autre groupe, les « non, mais... », adopte une posture de départ souvent plus critique, avant de se désavouer soit dans le discours, soit dans les faits.

Au final, la fermeture des espaces résidentiels est doublement justifiée dans le discours des élus ou des techniciens en charge de l'urbanisme-habitat. Il se caractérise par une répétition de la tradition française de la délimitation de la propriété privée et la recherche légitime de tranquillité, arguments que l'on retrouve également dans les discours des promoteurs et des résidents. Par ailleurs, la fermeture de l'espace résidentiel apparaît encouragée lorsqu'il s'agit d'un acte de résidentialisation touchant des logements sociaux : la résidence fermée comme cheval de Troie de la mixité sociale, la piste de recherche mériterait d'être creusée ?

A contrario, deux autres arguments sont développés par les élus locaux pour limiter la fermeture des espaces résidentiels. Le premier repose sur la mauvaise intégration physique de ces ensembles fermés, souvent positionnés en retrait de la voirie existante, dans le tissu urbain dense et en particulier ancien. Mais l'argument choc est souvent celui de la constitution d'un entre soi, qui aurait pour conséquence la fragmentation de la société locale et également une certaine remise en cause du rôle fédérateur joué par les communes, par l'intermédiaire des services et équipements collectifs qu'elles financent.

Enfin, la majorité des élus interrogés confirme le rôle essentiel, voire discrétionnaire joué par les maires. Il semble ainsi que les valeurs humaines et urbaines portées par l'élu influencent plus son choix que sa couleur politique, même si parfois les deux semblent mieux coller avec la représentation idéologique populaire. Autrement dit, si le droit de l'urbanisme ne suffit pas à lui seul à interdire la construction d'un ensemble résidentiel fermé (Le Louarn, 2003), la « volonté » des maires peut réellement contrôler ce type de constructions, notamment par le dialogue en amont avec les promoteurs/constructeurs.

### Conclusion

Trois points nous semblent particulièrement importants à rappeler en conclusion : l'effet de diffusion et la banalisation des ensembles résidentiels fermés, la diversité néanmoins du phénomène due à des effets de contexte variés, enfin le rôle des représentations.

L'effet de diffusion géographique des ensembles résidentiels fermés en France est indéniable. Le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès, grâce à l'exploration des sites Internet des promoteurs, montre bien la banalisation du phénomène à l'échelle du territoire français. Ainsi, les 123 promoteurs affichant sur leur site Internet au moins une opération immobilière fermée sont répartis pratiquement sur toute la France (métropolitaine et DOM), puisqu'ils appartiennent à dix-huit régions sur vingt-trois, sachant que les cinq régions qui en sont dépourvues ne représentent selon notre recensement que 2 % des programmes commercialisés en 2007 (63 sur 3 255).

Cette tendance affirmée à l'ubiquité dans le développement de la fermeture résidentielle en France ne doit pas masquer néanmoins la diversité du phénomène due à des effets de contexte variés. L'essai de typologie des ensembles résidentiels fermés montre bien que derrière cette figure générique se cache en fait une assez grande diversité de situations. Autour de la figure pivot constituée de l'ensemble d'habitat collectif fermé par un grillage doublé d'une haie et dont le contrôle des accès est assuré par un portail automatique, les déclinaisons sont nombreuses. Ainsi, les ensembles observés sur la Côte d'Azur et à Toulouse se distinguent-ils par la fréquence des aménités de loisirs susceptibles de générer une pratique hédoniste centrée sur le complexe résidentiel, comme la piscine et le court de tennis. Autre témoin de cette diversité, si la présence d'un gardien et surtout d'une vidéosurveillance est limitée au sein des ensembles résidentiels fermés français, elle marque de nouveau de son empreinte les ensembles observés sur la Côte d'Azur et, à un moindre degré, ceux de Toulouse.

Enfin, deux points ressortent de l'analyse des représentations des ensembles résidentiels fermés en France. D'une part, il est clair que ce mode d'habiter se développe dans une relative indifférence quasi-généralisée à tous les acteurs concernés. Les promoteurs estiment qu'il n'est guère possible désormais de construire autrement, car cela ne « serait pas dans l'air du temps ». La plupart des élus locaux épousent pour l'essentiel cette posture, y trouvant même leur compte, dans la mesure où l'imposition d'une limite claire permet de bien démarquer la propriété privée de l'espace public. Quant aux résidents que nous avons interrogés, ils semblent accepter sans coup férir la fermeture et le contrôle des accès. Bien évidemment, d'autres postures existent, comme celles d'élus qui, au moins dans le discours sinon dans les actes, refusent le principe de la fermeture de l'habitat et réaffirment la force du politique dans le processus de négociation avec les promoteurs, ou encore celle de résidents qui revendiquent la mise en œuvre d'un contrôle des accès à l'entrée de leur complexe résidentiel. D'autre part, une nette discordance entre les promoteurs et les résidents peut être notée quant à la place réservée à l'objectif sécuritaire dans l'argumentaire justifiant le développement de la fermeture et du contrôle des accès. D'un côté, on obs-



erve la construction d'un discours promotionnel légitimant pour partie cette fermeture et ce contrôle par la nécessité de se protéger de la criminalité. De l'autre, nombre de résidants interrogés portent soit un regard critique sur la fermeture et l'abondance de l'artillerie sécuritaire, soit un regard relativement indifférent. Bien évidemment, certains résidants sont plus sensibles à l'arsenal sécuritaire, mais ils ne semblent pas majoritaires, du moins parmi l'échantillon interrogé.

### Bibliographie

- Billard G., Chevalier J., Madoré F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 230 p.
- Bonelli L., 2008, *La France a peur*, Paris, La Découverte, 420 p.
- Capron G. (dir.), 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Bréal, 288 p.
- Charmes É., 2004, « Le développement des lotissements clos », *Études foncières*, n° 109, p. 16-19.
- Charmes É., 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan.
- Golovtchenko N., Souchet F., 2005, « Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines », in Haumont B., Morel A. (dir.), *La société des voisins*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 145-167.
- Le Louarn P., 2003, « Les villes fermées ou l'impuissance du droit », *Études foncières*, n° 105, p. 17-23.
- Mucchielli L., 2001, *Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 142 p.
- Vuailat F., Madoré F., 2008, « La parole habitante au sein d'une résidence fermée : le Newton à Carquefou », *Les Cahiers Nantais*, n° 1, p. 41-50.