

Fanny Vuillat

ESO - NANTES
UNIVERSITÉ DE NANTES - UMR 6590 CNRS

L'OBJET ET LA DÉMARCHÉ

La fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels sont des phénomènes qui se diffusent et ce, dans de nombreuses villes du monde. Ce phénomène prend des formes très diverses par le biais d'équipements physiques ou symboliques qui restreignent l'accès à un espace. Les logiques qui se profilent derrière les stratégies de privatisation, de fermeture et de sécurisation sont, sans aucun doute, multiples, mais elles ont toutes pour conséquences la restriction de la circulation et de la possibilité de se mouvoir, le contrôle et le tri de la « bonne et de la mauvaise circulation ». Dans ce contexte, l'accès aux ressources de la ville devient sélectif et exclusif.

Le développement de ces différents types d'espaces résidentiels sous-tend deux processus de mise à distance, l'un à caractère physique et morphologique, l'autre à caractère social. Dans un premier temps, la fermeture physique d'un ensemble de logements entraîne une rupture de l'espace urbain, fractionnant les formes de la ville en une multitude d'îlots isolés de leur environnement immédiat. La morphologie urbaine s'atomise et certaines formes urbaines peuvent devenir autant de barrières quasi infranchissables. D'autre part, l'auto-enfermement, la mise en sécurité des biens et des personnes à travers divers équipements ou la présence d'aménités de loisirs à usage exclusif, engendrent une mise à distance, sociale cette fois.

L'objet de ce travail¹ est donc les ensembles résidentiels fermés, appelés aussi les *condomínios fechados* au Brésil. De quoi parlons-nous ? Le plus souvent, c'est le choc de l'effet visuel de la fermeture et la lourdeur du contrôle des accès et de l'artillerie sécuri-

taire qui sont les référentiels majeurs de la définition. Un complexe résidentiel devient un objet d'étude parce qu'il détonne dans un paysage urbain particulier ou parce qu'il met fortement en avant les inégalités socio-spatiales d'un territoire. L'intérêt est plutôt de porter notre analyse sur toutes les formes observables de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels.

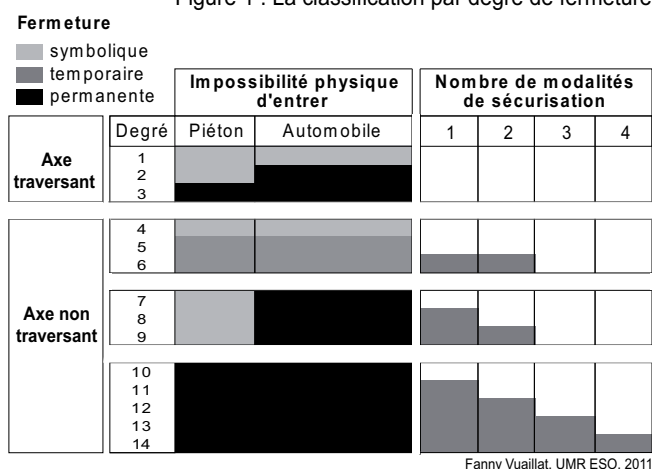
En milieu urbain dense, contexte principal de cette recherche, la quasi-totalité des immeubles correspond à la définition que nous avons retenue des ensembles fermés et/ou sécurisés ; à savoir un espace à caractère principalement résidentiel, agrégeant plusieurs logements, quasiment ou entièrement clos et doté d'un système de contrôle des accès (ne serait-ce par la présence quasi systématique d'un interphone ou digicode aux entrées). En revanche, ce qui paraît être un phénomène nouveau, c'est la présence au sein d'ensembles immobiliers clos d'espaces collectifs, principalement extérieurs et comprenant parfois des équipements ou des services, lieu potentiel d'une sociabilité sélective. Mais, les voies fermées participent aussi du phénomène. En effet, la présence de rues fermées, regroupant un ensemble de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs, même sans l'existence d'équipements ou de services, vient perturber le système urbain ouvert.

De l'ensemble des nombreux travaux réalisés sur cette forme résidentielle, il est clairement établi que le nombre des ensembles résidentiels fermés croît et se diffuse dans de nombreux endroits du monde, dans des contextes très divers. Une hypothèse générale et principale a donc été le socle de cette thèse. Elle peut se formuler ainsi : cette forme urbaine spécifique est consubstantielle à la vie urbaine contemporaine et qu'en cela, elle induit une manière d'habiter spécifique.

Afin d'aborder cette question de la globalité du phénomène, nous avons choisi deux villes, Nantes et

1- VUAILLAT Fanny, *Une manière d'habiter les villes contemporaines. Les espaces résidentiels fermés et/ou surveillés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*, thèse de doctorat de géographie, sous la direction de François Madoré, UMR 6590 ESO-Nantes, IGARUN, Université de Nantes. Sou tenue le 3 décembre 2010

Figure 1 : La classification par degré de fermeture



Recife, à tout point de vue, largement différentes. L'axe principal de cette démarche est donc la mise en œuvre d'un double regard analytique sur la question. Au-delà d'une stricte démarche comparative, nous avons plutôt voulu faire jouer les effets miroirs, en essayant de montrer la manière dont des causes différentes peuvent avoir les mêmes effets. En somme, en observant et en analysant attentivement le phénomène dans les deux contextes, que sont Nantes et Recife, nous avons cherché les spécificités locales, qui une fois rassemblées pourront aider à élaborer un essai de discours général sur un phénomène global.

Trois sources d'informations ont servi ce travail :

- la constitution d'une base de données pour caractériser au mieux l'objet de la recherche ;
- le recueil de la parole habitante ;
- et une série d'observations et d'entretiens auprès de promoteurs et des pouvoirs publics, pendant les temps longs passés sur le terrain (avec notamment deux séjours à Recife, dont un de huit mois).

La constitution de la base de données a pour objectif de caractériser les ensembles résidentiels fermés par un essai de typologie, sachant la difficulté de se rendre compte de la diversité des formes observables. Nous avons alors élaboré une base de données, recensant 331 complexes résidentiels, 86 dans l'agglomération de Nantes et 245 dans l'agglomération de Recife. Pour alimenter cette base de données, deux méthodes ont été utilisées : des relevés de terrain dans quatre quartiers (deux dans chaque ville) et le recueil de publicités.

À partir de cette base de données, il a été possible de présenter et de caractériser les ensembles résiden-

tiels fermés mais aussi de mettre en place un classement par, ce qui a été appelé les degrés de fermeture. Ce classement a l'avantage de proposer une vision ordonnée de la diversité des modalités de la fermeture, en distinguant dans un premier temps les axes traversants (les rues potentiellement intégrées au tissu urbain) et les axes non traversants (les impasses ou les résidences) et dans un deuxième temps, le classement s'est fait en distinguant la fermeture symbolique, temporaire et permanente. Nous avons ainsi distingué quatorze degrés de fermeture.

La deuxième source d'informations a été fournie par le recueil de la parole habitante. Ce choix a été régi par la volonté de passer les murs, portails et guérites pour aller à la rencontre des habitants. Cette rencontre n'a pas un objectif d'analyse sociologique, en essayant de caractériser les types de population habitant ces ensembles. Il nous semblait intéressant d'essayer de sortir du portrait des habitants, mettre à l'écart certains stéréotypes, pour faire émerger un discours d'existence plus général relatif aux ensembles résidentiels fermés. C'est à partir du lieu, de l'espace, que nous avons voulu recueillir les mots, le vécu, le quotidien de ceux qui habitent cet espace. À la manière de Pierre Sansot, nous pensons que les mots font partie des lieux et les recueillir peut offrir la possibilité de les qualifier au travers de ceux qui les habitent. C'est pourquoi, nous avons privilégié la réalisation d'entretiens semi-directifs dont l'objectif est de faire émerger un discours quotidien d'existence, analysé ensuite de manière globale et non individu par individu. Ce parti pris semble en cohérence avec le double regard analytique Nantes/Recife, où ce n'est pas tant les types d'individu que nous voulions dépeindre (sachant que les classes sociales et les situations individuelles ne peuvent constituer un ensemble homogène de part et d'autre de l'atlantique), mais bien une manière d'habiter des espaces spécifiques.

Des entretiens auprès des pouvoirs municipaux ou métropolitains et auprès de responsables d'entreprises du marché immobilier ont constitué la troisième source d'informations. De plus, en élaborant la base de données pour construire la typologie, il a été possible de recueillir de nombreuses informations sur les ressorts du processus, notamment par l'analyse des publicités.

Toutes ces informations ont permis, au-delà de la typologie et de l'analyse de la parole habitante, d'esquisser une analyse plus générale sur les ressorts et la gestion de l'essor de cette forme résidentielle dans les deux villes.

LES RÉSULTATS

Porter un regard analytique sur l'objet géographique que sont les ensembles résidentiels fermés – ou les *condominios fechados* – dans des contextes si dissemblables est un parti pris périlleux, mais fructueux pour qui veut comprendre les mécanismes de la diffusion globale de ce type d'espaces résidentiels. À Nantes et Recife, les situations sociales, économiques et politiques sont différentes, pourtant la fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels se vulgarisent. En étudiant les modalités de fermeture et de sécurisation, nous avons mis en exergue d'un côté leur caractère hétéroclite et de l'autre les figures majeures, récurrentes. À Nantes, les voies fermées sont nombreuses et les résidences sont plutôt de petites tailles, se composant d'un ou de deux bâtiments. Les aménités sont rares et ce sont les parcs et jardins qui agrémentent le plus souvent ces résidences. À Recife, le type de complexe résidentiel le plus représentatif est sans nul doute la haute tour, sécurisée et dotée de nombreux équipements. Mais, au-delà de ces figures dominantes, le paysage urbain de l'enclosure est caractérisé par la diversité dans chaque ville, passant de la résidentialisation du logement social aux résidences standardisées du groupe Monné Decroix dans l'agglomération nantaise, de l'auto-construction par des populations défavorisées à l'érection de tours de luxe à Recife.

La mise en place d'une grille d'analyse des degrés de fermeture permet d'illustrer les niveaux d'intensité du contrôle des accès. Les dissemblances entre Nantes et Recife sont sans équivoque sur ce point. De la fermeture symbolique à la fermeture physique complète, de la restriction d'accès suggérée, à l'obstruction rigoureuse des entrées, la graduation est grande. À Nantes, le contrôle des accès est en général faible et symbolique, alors qu'à Recife il est le plus souvent vigoureux avec une fermeture physique totale, des équipements de sécurisation et une présence humaine en charge de la surveillance des allées et venues. Mais, dans chaque ville, l'intensité du contrôle des accès varie. Certains

espaces résidentiels recifenses se limitent à un léger contrôle des accès, ce sont le plus souvent des voies fermées. *A contrario*, à Nantes, certaines résidences sont rigoureusement fermées et surveillées.

Cette grille de lecture par degrés de fermeture rompt avec l'image référence, souvent figée et uniforme, des ensembles résidentiels fermés – ou *condominios fechados* – prouvant la multitude des formes d'enclosure observables. Cette démarche a une valeur expérimentale et mériterait d'être approfondie et perfectionnée pour devenir un indicateur de la fermeture urbaine, résidentielle certes, mais même au-delà. En effet, la question de la ville fermée (et de son contraire, la ville ouverte) ne se limite pas aux espaces résidentiels. Tous les espaces urbains pourraient être lus au regard de leur degré de fermeture, afin de jauger du niveau de fermeture sociospatiale.

En recueillant des discours d'existence de résidents d'ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés, nous avons pu tirer quelques enseignements sur la manière d'habiter de ces habitants. De leur logement à la ville, en passant par le complexe résidentiel, nous avons pu rendre compte des attentes, des désirs, des déceptions et des pratiques habitantes. L'imaginaire fut notre porte d'entrée, dans la mesure où les images dévoilées renseignent le va-et-vient incessant entre l'idéal et le matériel, esquissant de la sorte la *connivence* entre l'individu et la ville. Nous avons donc mis en exergue des figures de l'habiter. Des cas spécifiques, entre Nantes et Recife, mais aussi au sein même de chaque ville, ont émergé des figures générales. Elles ont donc valeur globale, tant elles ont été observées dans des contextes fortement dissemblables.

Le sentiment d'un environnement privilégié, tranquille et apaisant est relativement unanime. Les habitants, d'où qu'ils viennent, louent le calme et la nature et semblent vivre une extra territorialité, principalement sensorielle. Cette figure est primordiale, tant les redondances sont nombreuses dans les discours recueillis, à la manière d'une idéalité de l'habiter profonde et générale.

Les complexes résidentiels, par leur localisation, leur architecture, leur aménagement et leurs aménités sont le gage d'une mise en valeur sociale des résidents. Du prestige à la sécurité psychologique et/ou sociale, les habitants recherchent et apprécient le cadre rési-

dentiel privilégié et sécurisant dont ils bénéficient. Par un effet miroir, les habitants se regardent au travers du prestige du cadre bâti, mais aussi du statut social (réel ou fantasmé) des autres habitants, leurs voisins. Mais, ce rapport aux autres dépasse ce premier aspect valorisant et les relations entre cohabitants oscillent, le plus souvent, entre préservation sociale et conflits. L'équilibre semble difficile à trouver et la cordiale ignorance ou le « minimalisme moral » s'avèrent garantir un juste milieu.

Les regards sur la fermeture et la sécurisation sont certainement le point principal de dissemblance entre Nantes et Recife. Les Recifenses sont terrifiés, quand les Nantais sont plutôt distants vis-à-vis de ces questions, vivant dans un contexte urbano-social relativement apaisé. Malgré cela, la figure du fatalisme semble commune. Les habitants se réfèrent à une situation générale et mondiale pour justifier l'enfermement, ce qui induit un certain lâcher prise quant aux processus de fermeture. La chimère aussi fait figure commune : très peu de résidents semblent se faire d'illusion sur l'efficacité des différents dispositifs sécuritaires.

Enfin, en termes de pratiques urbaines, on ne peut parler de « ville insulaire » pour Nantes, alors que cet aspect est très marqué à Recife. Les Recifenses vont d'espaces protégés en espaces protégés, quand les Nantais ont des pratiques dans des espaces plus diversifiés. Malgré ce contraste, la dichotomie entre ville à vivre et ville à fuir existe dans les deux cas.

La diffusion des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés est avérée. Trois ressorts nous semblent pertinents pour décrypter le terreau fertile, propice à cet essor. L'industrie immobilière use d'un marketing véhiculant une idéalité de l'habiter basée sur le prestige de la localisation et du complexe résidentiel. La distinction et l'exclusivité sont les fers de lance de la promotion des ensembles clos, au travers diverses thématiques (la nature, le confort, la tranquillité, le rêve, etc.). Au sein de l'ensemble du discours marketing, la nature à vendre apparaît, telle une tendance incontournable pour bon nombre d'entreprises. La nature, le vert, l'environnement et les comportements citoyens qui en découlent (comme l'éco-responsabilité) deviennent des objets marketing d'excellence. L'industrie immobilière surfe alors sur un thème en vogue. Ce changement de rhétorique constaté a parfois une incidence importante sur la fabrique de la ville. L'appropriation d'espaces naturels remarquables au profit de quelques privilégiés

croît, notamment dans la *Região Metropolitana do Recife*, annonçant une manière de penser et de faire la ville tout à fait inédite, du moins renouvelée.

Aussi, l'un des ressorts favorisant le développement des enclaves résidentielles est sans conteste les modalités de diffusion des dispositifs sécuritaires. Entre banalité et surenchère, promoteurs, groupes d'habitants, sphère politique et médiatique se laissent porter par une atmosphère « d'air du temps », rendant les discours et les comportements bien souvent paradoxaux.

Cet essor constaté pose la question de la gestion de ces espaces, tant collectivement que politiquement. La variété des statuts juridiques et des modalités de gestion et l'ampleur des diverses formes d'espaces qu'elles englobent, freinent encore un peu plus une possible définition globale du phénomène en cours. En ce sens, les positions municipales (ou intercommunales) à Recife et à Nantes sont assez ressemblantes : aucune des deux collectivités n'établit un suivi de la diffusion de la fermeture et de la sécurisation résidentielle. La question relève du droit privé, la sphère politique ne peut ou ne doit s'en préoccuper. La mairie de Recife admet la nécessité de la fermeture et de la sécurisation des espaces, mais reste vigilante quant à la légalité des processus, quand Nantes Métropole condamne moralement cette nouvelle offre, lorsqu'elle émane du marché immobilier privé.

Mais, que ce soit entre habitants, entre habitants et gestionnaires ou entre habitants et pouvoirs publics, la gestion est souvent conflictuelle. Les cohabitants n'arrivent pas toujours à se mettre d'accord sur des intérêts communs et, de manière tout à fait évidente, moins les habitants prennent part à la gestion collective, plus les conflits, les rancœurs et les frustrations sont importants. Enfin, même si les pouvoirs publics sont dans l'ensemble assez passifs, les divergences d'intérêts peuvent être sources de discorde, entre intérêt général et intérêt particulier. En somme, la manière d'habiter sur le mode de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels est peu pacifiée.

QUELQUES PERSPECTIVES

Ce travail ouvre plusieurs perspectives, en termes de recherche certes, mais aussi dans les applications possibles. L'analyse par degrés de fermeture, qui a ici

été faite de manière tout à fait expérimentale, mériterait d'être approfondie, affinée pour offrir un outil de définition de l'objet, mais aussi pour offrir un outil pour des diagnostics de mesure de la fermeture d'un quartier, d'une ville, d'un territoire. Cette méthodologie pourrait s'appliquer, au-delà des espaces résidentiels, à des espaces privés (comme les espaces commerciaux), mais aussi aux espaces publics, qui nous le savons, connaissent aussi une mise sous contrôle et sous surveillance. Cet outil, cette méthode a l'avantage d'apporter des éléments empiriques de discussion au débat sur la fabrique de la ville.

La deuxième perspective porte sur l'intérêt qu'ont montré les entretiens. Multiplier la diversité des contextes pour renouveler cette expérience, apporterait encore des éléments nouveaux et étayerait un discours général sur la question: que signifie d'habiter sur le mode de la fermeture? Comment vit-on dans nos villes contemporaines?

En cela, la question du rapport à la ville est intéressante et mieux comprendre les pratiques et les ressorts qui sous-tendent ces pratiques apporterait des éléments nouveaux. L'insertion dans le paysage urbain des enclaves résidentielles mériterait d'être approfondie et en ce sens, l'analyse par les individus serait, une fois encore, percutante. Comment les autres citoyens, ceux de la ville ouverte, perçoivent-ils ces complexes?

La mise en place d'une veille sur les comportements des promoteurs et des pouvoirs publics est un autre élément qui donnerait suite à ce travail. Comment vont-ils agir dans les années à venir? Comment par exemple, la prise en compte de la nature, va-t-elle être un élément déterminant dans la conception des programmes? Est-elle annonciatrice du renouveau de la fabrique de la ville fermée? La nature va-t-elle être privatisée au profit de quelques-uns? Le seul choix est-il entre une nature privatisée et protégée ou une nature publicisée mais dégradée?

Enfin, en ce qui concerne les pouvoirs publics, il serait intéressant de surveiller la manière dont la sécurité sera intégrée dans les programmes urbains et notamment dans la construction de l'habitat public. En particulier en France, comment le paradoxe, entre condamnation morale pour les programmes privés et enthousiasme pour la résidentialisation, va-t-il être géré?

D'une manière générale, ce travail pose la question du *bien habiter*, où les réponses sont évidemment architecturales, urbanistiques, politiques, sociales et environnementales, soulevant la question: comment imaginer des lieux dignes et agréables sans que les barrières et les murs soient les seuls moyens de concevoir des espaces de qualité en les confinant au profit de quelques-uns?

QUELQUES RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 220 p. – Coll. Géographie Sociale
- BLAKELY E.J. et SNYDER M.G., 1997, *Fortress of America: Gated communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 208 p.
- CAPRON G. (dir.), 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Édition Bréal, 288 p. -
- CALDEIRA T., 1996, « Un nouveau modèle de ségrégation spatiale: les murs de São Paulo », *Revue Internationale des Sciences Sociales*, n° 147, p. 65-77
- CASTEL R., 2003, *L'insécurité sociale. Qu'est ce qu'être protégé?* Seuil, 93 p. – Coll. La République des Idées
- CHARMES É., 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 219 p.
- CHARMES É., 2006, « Communautés privées ou communautés exclusives? », *Études foncières*, n° 124, p. 16-19
- CHEVALIER J., CARBALLO C., 2004, « Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques », *L'Espace Géographique*, n° 4, p. 325-335
- GLASZE G., WEBSTER C. et FRANTZ K. (dir.), 2005, *Private Cities. Global and local perspectives*, London and New York, Routledge, 242 p.
- LACARRIEU M., THUILLIER G., 2004, « Une utopie de l'ordre et de la fermeture: « quartiers privés » et *countries* à Buenos Aires », *L'Espace Géographique*, n° 2, p. 149-164
- LE GOIX R., 2005, « La dimension territoriale de la séparation sociale dans les « gated communities » en Californie du Sud », *L'information géographique*, volume 69, n° 4, p. 32-49
- LEITÃO L., 2005, « Quando um muro separa e nenhuma ponto une », *Cadernos Metrópole*, n° 13, 1° semestre, p. 229-253

- LOUREIRO C., AMORIM L., 2005, « Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 1e, parte 2 », *Textos Especiais Arquitectos*, n° 286, São Paulo, Portal Vitruvius [Disponibile en ligne sur <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/05.058/490>]
- LOW S., 2003, « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 93, p149-157
- MADORE F., VUAILLAT F., 2009, « Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidents des ensembles résidentiels fermés: l'exemple de Nantes », *Norois*, n° 212, 2009/3, p. 9-22
- MCKENZIE E., 1994, *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, 248 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), 2002, *La fragmentation en question: Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?* Paris, L'Harmattan, 411 p. – Coll. Villes et Entreprises
- PAQUOT T. (dir.), 2009, *Ghettos de riches. Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Perrin, 298 p.
- SEGAUD M. (dir.), 1992, *Le propre de la ville: pratiques et symboles*, Editions de l'Espace Européen, 268 p.
- SOUZA M.L. de, 2008, *Fobópole. O medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana*, Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 287 p.