

Les «communautés fermées» dans les villes des États-Unis

Aspects géographiques d'une sécession urbaine

Renaud Le Goix

Université Paris 1, UFR de géographie, Équipe PARIS, UMR 8504 CNRS Géographie-cités,
13, rue du Four, 75006 PARIS, rlg@parisgeo.cnrs.fr

RÉSUMÉ.— Les *Gated Communities* posent des problèmes inédits aux métropoles américaines. Quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé et dans lequel l'espace public est privatisé, elles sont les manifestations d'un morcellement de la ville en communautés homogènes et autarciques en quête d'une indépendance politique et fiscale préjudiciable à la métropole. Dans ces territoires fermés et ségrégués, il s'agit d'approcher la discontinuité dans ses formes urbaines, dans ses degrés de différenciation dans le voisinage, dans ses aspects juridiques et politiques. Morceaux de villes, il s'agit d'apprécier les éléments d'intégration et d'appartenance urbaine de ces communautés, éléments d'un nouveau genre de vie urbain.

AMÉNAGEMENT, COMMUNAUTÉ, ÉTATS-UNIS, INTRA-URBAIN, SÉGRÉGATION

ABSTRACT.— **Gated communities in the cities of the United States: geographical aspects of an urban secession.**— Gated communities raise new issues for American cities. In these walled residential neighbourhoods with security and controlled access, public space has been privatised. The result is the division of the city into homogeneous, self-sufficient communities, pushing for political or tax independence. These closed, segregated territories are studied through the discontinuity of urban forms, their degree of differentiation with the neighbouring areas, and the political and legal issues they raise. This paper assesses the integration into the city of these communities and their new urban lifestyle.

COMMUNITY, INTRA-URBAN, URBAN PLANNING, SEGREGATION, USA

Le terme de communautés fermées est une traduction de «*Gated Communities*», terme qui «désigne des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées, et qui sont localisés dans les zones urbaines et

périurbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres» (Blakely, Snyder, 1997).

Ces phénomènes de fermeture résidentielles ne sont pas inédits, ni propres aux villes des États-Unis : ils ont d'abord été l'apanage des plus riches et des beaux quartiers, reclus derrière les rues privées et les villas de l'Ouest parisien par exemple. Ils sont aussi une des particularités des métropoles

des pays en voie de développement ou des pays où les tensions intercommunautaires sont particulièrement exacerbées. Les prototypes des communautés fermées sont à chercher au Brésil, au Mexique, en Afrique du Sud (les *townships*), pays où les conflits sont autant liés à la proximité entre les plus pauvres et les plus riches qu'à une profonde différence de statut social et de traitement entre les différentes communautés (ayant été ou étant justifiés par une ségrégation légale comme l'*apartheid*).

On peut également associer à ce phénomène, toutes proportions gardées, les manifestations de sécurisation résidentielle liées à la multiplication des contrôles d'accès et des digicodes. Les motivations sont en effet les mêmes : sécurité et tranquillité. Les formes et les conséquences en termes d'espace intra-urbain et de politique urbaine sont néanmoins profondément différentes, et les communautés fermées posent aux États-Unis, du fait de leur rapide développement récent des problèmes particuliers et inédits, dont il s'agit ici d'esquisser les principaux axes de réflexion.

Cette démarche s'inscrit dans un discours contemporain sur les villes américaines qui oscille entre deux tendances. D'un côté les développeurs et promoteurs immobiliers, qui construisent les quartiers résidentiels stéréotypés de la *suburbia*, articulent leur promotion autour des thèmes de la recherche de la sécurité face à la violence urbaine des grandes villes, et de la recherche d'un « paradis urbain ». Les fronts d'urbanisation des métropoles américaines juxtaposent des espaces paysagers et résidentiels idéalisés à l'architecture savamment étudiée et homogène. Chaque quartier est séparé de son voisin par un mur, et identifié par une entrée monumentale au nom déclinant à l'infini les termes de *creek*, *canyon*, *mountain*, *stone*, *ridge* ou de quelques saints convoqués pour l'occasion, au profit d'un marketing basé sur la promotion des « petits paradis urbains ». Ces ensembles immobiliers, fermés ou non (*master planned communities*) représenteraient 80 % du marché du neuf (Michaels, 1996). Chaque quartier rassemble des populations homogènes, dans des logements presque identiques, qui partagent une piscine, un sauna, éventuellement un golf ou une plage en toute exclusivité.

Face à ces discours mercantiles, on enregistre de nombreuses réactions de journalistes et d'universitaires (juristes, géographes et sociologues de l'École de Los

Angeles en particulier), qui décrivent ce cloisonnement résidentiel. Ils dénoncent une « sud-africanisation » de l'espace urbain, sur le mode des *townships* (Davis, 1990), conséquence d'une ségrégation socioculturelle radicalisée et d'une accélération des processus d'exclusion et du creusement des inégalités (Massey, Denton, 1993). Le résultat en a été brutalement révélé par les émeutes de South-Central en 1992, qui ont rappelé au pays les réalités d'une ségrégation à peine masquée par l'*affirmative-action* (ségrégation positive) pratiquée depuis les fin des années 1960. Le cloisonnement résidentiel en quartiers homogènes et fermés n'est en fait qu'une conséquence des processus classiques de ségrégation socio-spatiale particulièrement nets dans les métropoles américaines et mis en évidence dès le début du XX^e siècle par les travaux de l'École de Chicago. Néanmoins, ces phénomènes de ségrégation résidentielle sont aujourd'hui accentués par une tendance à l'augmentation des inégalités sociales et intercommunautaires, en particulier entre les blancs d'origine européenne, les migrants hispaniques légaux et clandestins, les noirs et les asiatiques (Carter, Schill, Wachter, 1997) ; la clôture devient dans ce cas une stigmatisation de la différence et la manifestation objective de la peur de l'autre (Fotis, Miringoff, 1993).

C'est dans ce contexte d'imbrication étroite entre le marché immobilier (et son discours publicitaire) et les processus d'exclusion intra-urbaine et de cloisonnement résidentiel qu'il faut comprendre le phénomène de communautés fermées. Connaissant un grand succès immobilier depuis la fin des années 1980, ces dernières donnent au visiteur un sentiment de malaise et d'exclusion : des fortifications se dressent, infranchissables, discontinuités radicales dans l'espace urbain. Construits par un promoteur, ces quartiers sont donc clos, et fonctionnent selon des règlements d'urbanisme très contraignants (matériaux, décorations, interdictions diverses), tout aussi significatifs que la fermeture physique. Ils présentent enfin la particularité d'être gérés par des associations de copropriétaires (*HOA*, *Home Owners Association*), et souvent contrôlés par une police privée (autant dire une milice). Cette définition pourrait s'apparenter à celle d'une copropriété ou d'un ensemble résidentiel. Deux aspects néanmoins les en distinguent. Il ne s'agit pas d'immeubles collectifs contrôlés par un digicode ou une concierge, mais de lotissements complets, sur de grandes superficies, abritant jusqu'à plusieurs milliers d'habitants (parfois près de 20 000 habitants, comme à

Canyon Lake ou à Laguna Woods-Leisure World, Californie). La communauté fermée revêt surtout un mode de sociabilité urbaine jusque-là peu exploré : les résidents se rassemblent autour d'un intérêt commun (parcours de golf, ensemble de loisirs, etc.) ou d'une identité communautaire particulière (Diamond Grove, près de San Francisco, se présente comme une « *Gated Active Adult Community* »), et la construction de la communauté s'effectue autour d'un ensemble social, et souvent ethnique, homogène. S'ajoutent souvent des services internes à la communauté : associations de loisirs, écoles, services à domicile et commerces spécialisés, qui font — associés à une milice policière — de la communauté une véritable enclave plus ou moins autonome. Leisure World est à ce titre exemplaire : elle est peuplée de retraités ; il faut être âgé de plus de 55 ans pour être autorisé à résider dans la communauté ; l'ensemble des services de loisirs, de santé, etc. sont orientés vers cette clientèle. Enfin, les services de sécurité privés se distinguent d'un concierge par leur privilège : ils portent une arme et donnent à ces espaces parfois clôturés par des barbelés (voir fig. 4) l'aspect d'espaces militarisés.

Nous livrons ici les termes d'une position de recherche qui part d'une exploration de ces enclaves urbaines, espaces résidentiels privés et sécurisés. On développe les grands axes autour desquels est mise en œuvre cette recherche, en présentant les hypothèses qui les sous-tendent. Cette recherche est engagée, en particulier sur le terrain californien, dans la région de Los Angeles. Cependant, les exemples évoqués à titre d'illustration peuvent être pris en dehors du cadre californien.

« Le meilleur des mondes » : un produit commercial périurbain sur le modèle des parcs à thème

Le premier axe de cette recherche visera à définir le produit *Gated Community* et ses spécificités. Les communautés fermées contemporaines sont des avatars des ghettos dorés des beaux quartiers. Il s'agit de quartiers périurbains à l'architecture et au mode de vie « communautaire » idéalisé, pour l'essentiel des produits à destination des classes moyennes, issus du marketing, tels les parcs à thème et zone de loisirs où ces communautés de retraités, de golfeurs ou d'amateurs de loisirs balnéaires

vont chercher leurs références architecturales et fonctionnelles. Ils s'inscrivent dans un processus de segmentation et d'exclusion politiques et ethniques très avancé dans les villes américaines — et par ailleurs largement décrit.

Les premières clôtures résidentielles sont apparues aux États-Unis dans la seconde moitié du XIX^e siècle, sous la forme de ghettos dorés, comme Tuxedo Park, à New York, ou les rues privées (sur le même modèle que celle des beaux quartiers des grandes capitales européennes) de Saint Louis. Le but recherché était de s'isoler physiquement des nuisances des villes industrielles ; nuisances sociales des classes laborieuses s'entend. Tout au long du XX^e siècle, des enclaves résidentielles ont été construites sur la côte Est ou à Hollywood, mais elles demeuraient exceptionnelles, tout comme l'étaient leurs habitants. Dans les années 1960-1970, le tournant de la croissance des communautés fermées accompagne un changement de nature de celles-ci. De grands développements résidentiels pour retraités, comme Leisure World dans les régions de la Sun Belt, sont accompagnés par la création de communautés fermées balnéaires et de loisirs, autour de golfs ou de marinas. Il n'est pas inutile de rappeler ici que l'état d'esprit des communautés fermées relevait tout autant d'un désir de s'agrèger entre gens du même monde... et également et surtout entre personnes de la même couleur. On n'oublie pas qu'à la fin des années 1960, les habitudes ségrégationnistes récemment condamnées résistent bien (arrêt de la Cour suprême sur la ségrégation scolaire en 1954, loi sur les droits civiques en 1964). En 1968, un contrat de copropriété d'une communauté précise encore : « *That said property shall not be occupied by other than Caucasians, except as servants of the occupants thereof*¹ ».

Depuis la fin des années 1960, les communautés fermées se diffusent ainsi dans des classes moyennes avides de consommation, de prestige et de loisirs. La fréquence de ces communautés croît très rapidement dans les années 1980 et 1990, et d'anciens quartiers et complexes d'appartements

1. « Ladite propriété ne peut être occupée que par des "Caucasiens" [blancs d'origine européenne], à l'exception du personnel au service de ses occupants ». Source : *Convenants, Conditions & Restrictions* (Contrat de Copropriété), Rincon Point, 1968. Office of the Registrar (Cadastre), County of Santa Barbara, Californie.

sont clôturés, au motif d'une certaine tranquillité d'esprit : recherche de la sécurité (pour la famille, les biens, les enfants), amélioration des relations de voisinage, réduction du trafic automobile, éviction des démarcheurs, etc.

Les communautés fermées dans leurs formes contemporaines ont donc émergé dans les zones de migration de retraite ou de loisirs balnéaires ; elles sont pour l'essentiel localisées dans les régions de l'Ouest et du Sud (Californie, Floride, Texas, Arizona). Ces nouvelles formes gagnent les régions urbaines et industrielles du Nord-Est, siège des premiers « ghettos dorés » de l'ère industrielle, et plus largement mais plus lentement l'ensemble des métropoles américaines (Blakely, Snyder, 1997 ; Carlton, 1989 ; Stark, 1998).

Toutefois, la part de ces communautés fermées dans le marché immobilier est difficile à estimer. En 1996, sur les 190 000 associations de copropriétaires aux États-Unis, environ 20 000 étaient des communautés fermées. Il s'agit d'une estimation qui s'appuie sur un sondage effectué par le *Community Association Institute*, association de lobbying fédéral (siégeant à Washington) représentant l'ensemble des associations de copropriétaires. On estimait qu'à Orange County, en 1988, un tiers des projets immobiliers relevait de ce type. Les chiffres demeurent cependant peu fiables. Les développeurs immobiliers parlent d'un véritable engouement pour les communautés fermées, avec une demande qui serait trois fois plus forte que pour les quartiers classiques. Une autre estimation de 1990 indiquait que 54 % des acheteurs de neuf souhaitaient vivre dans une communauté fermée. Un relevé des annonces immobilières dans un indicateur du logement neuf² de Californie du Sud montre une tendance nettement plus nuancée : sur 432 nouveaux lotissements résidentiels, 28 seulement sont des communautés fermées ; et ce taux avoisine 8 % à Orange County. En dépit de leur dispersion extrême, ces différentes données — à manier avec prudence — vont toutes dans le même sens. Elles montrent l'intérêt porté à ce marché potentiel et la présence d'une forte demande, mais aussi une possible baisse de cette demande dans les dernières années. Elles soulignent peut-être aussi la déformation de la

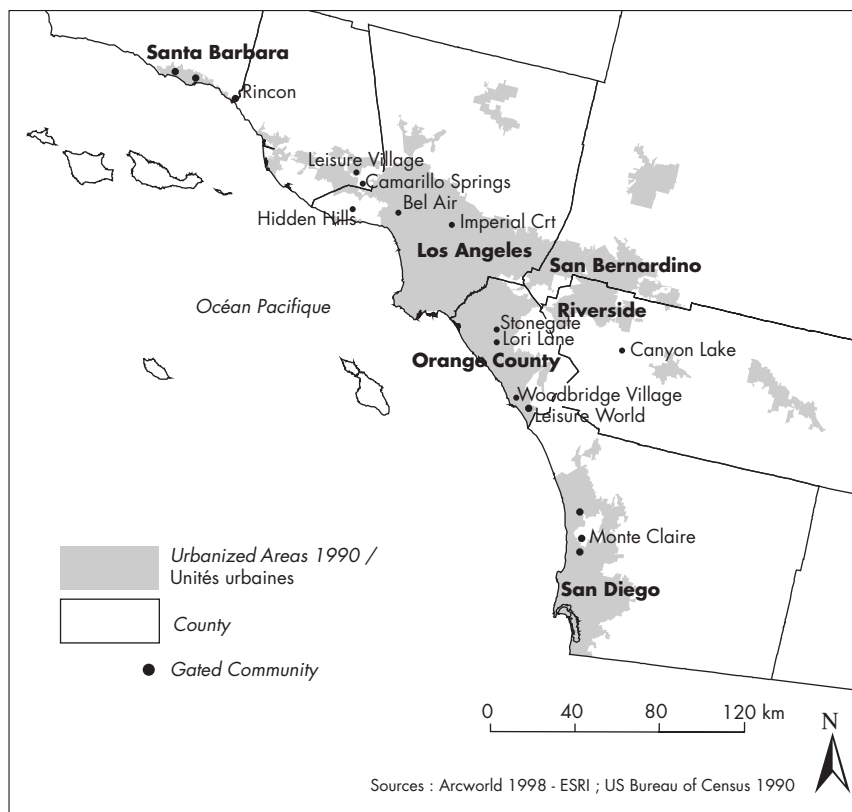
2. Comptage réalisé sur *The New Home Buyers Guide*, édition d'avril 2000. Il s'agit d'un guide recensant l'ensemble des programmes immobiliers neufs en Californie du Sud.

réalité en fonction des acteurs et des stratégies de chacun : lobbies, agents immobiliers, consommateurs.

Les communautés fermées sont en général situées dans la nappe résidentielle suburbaine, et plus précisément au niveau du front d'urbanisation, dans les parties les plus récemment urbanisées (fig. 1 et 2). Mode de vie d'inspiration libérale, elles constituent des produits, des formes particulières dans la *suburb* de la ville américaine, décrite comme relevant des grands espaces de la périurbanisation à faible densité, faite de la juxtaposition d'espaces résidentiels homogènes, structurée par un semis régulier de zones commerciales stéréotypées (*fast-food*, station service et alimentation générale). La maison individuelle et le jardin privatif (*backyard*) rendent compte de la prégnance des pratiques individualistes, éléments idéologiques fondamentaux de ces espaces (Nash, 1967 ; Castells, 1983). La vie suburbaine est envisagée comme un compromis entre la ville et la campagne. Dans sa recherche de l'étalement permettant de garantir de faibles densités de population, Los Angeles, par exemple, est vu par Cynthia Ghorra-Gobin (1997) comme une ville à la recherche d'un idéal ruraliste, ou tout au moins d'un idéal anti-urbain, par opposition aux villes européennes et aux villes de la côte Est.

Dans ce contexte, les communautés fermées revendiquent un statut de forteresse urbaine. Cellules urbaines, huis clos résidentiels, elles fonctionnent sur un modèle simplifié de « parc à thème » : la fonction résidentielle y est commercialisée par un promoteur, dans le cadre d'une spécialisation fonctionnelle générale des espaces urbains et ruraux américains (espaces commerciaux, espaces résidentiels, espaces de loisirs, *recreational areas*) ; et l'espace public y est privatisé et sécurisé. Dans la mouvance du courant de « *New Urbanism* », l'aménagement veut promouvoir une vie de quartier, permettre de retrouver un certain sens de l'urbanité et du voisinage. C'est le sens donné dans ces espaces forteresses à l'organisation de la communauté autour d'une activité de loisirs (*clubhouse* et activités sportives, golf, piscine, etc.), et d'un petit centre commercial doté de fonctions le plus souvent banales (un petit supermarché, quelques services médicaux et immobiliers). Dans ce cadre de vie idéalisé, entre *La Belle aux bois dormant* et *Alice au pays des merveilles*, le marketing est véritablement au service de l'urbanisme résidentiel, comme à Celebration (à Orlando, en Floride), qui bien que non fermée fait figure de modèle.

Fig. 1.— Localisation des communautés fermées citées, à Los Angeles, San Diego et Santa Barbara.



Fondée en 1994 par la Walt Disney Corporation à proximité immédiate du Disneyworld d'Orlando, il s'agit d'une déclinaison résidentielle du discours de la multinationale : petites maisons évoquant l'architecture du Vieux Sud, reconstitution d'un centre-ville villageois autour d'un port, promotion des valeurs familiales et de voisinage. Canyon Lake, à Elsinore (près de Riverside, au sud de Los Angeles) a fondé son succès sur ce type de développement et de discours. Autour d'un petit lac de barrage et d'activités de loisirs s'organise une ville émergée du désert avec son centre commercial faisant office de centre-ville et où — idéalement — « tous les niveaux sociaux sont représentés » ; ce qui signifie tous les niveaux sociaux qui ont les moyens d'acquérir une maison et de payer 1050 dollars par an de frais d'association de copropriétaire...

L'offre est cependant fort diverse, et l'on doit distinguer dans cette recherche plusieurs types de communautés fermées. Les communautés de prestige, ou ghettos dorés constituent un premier groupe remarquable. Ce sont les plus anciennes (Hidden Hills à Malibu, Bel Air à Beverly Hills, à Miami ou à Palm Spring). Les maisons y valent plusieurs millions

de dollars. Ces quartiers constituent les références implicites de ce mode d'urbanisme, et certains sont bien connus au travers de séries télévisées. Le modèle est aujourd'hui décliné dans des quartiers clinquants pour nouveaux riches de la nouvelle économie, comme Monte Claire (127 lots, sur les collines en cours d'urbanisation au nord de San Diego), où les maisons à 2 millions de dollars ont trouvé preneur sans difficulté parmi les salariés des entreprises voisines.

Les « communautés mode de vie », telles Leisure World ou Canyon Lake, sont typiques des quartiers qui ont émergé dans les années 1970-1980. Elles réunissent un grand nombre d'habitants, sur les marges sud de l'agglomération de Los Angeles. Dans ce cas, les communautés ont progressivement grandi (jusqu'à près de 20000 habitants), disposant de divers types de services (écoles, terrains de sports, hôpitaux, etc.).

Au-delà de ces quelques grands modèles, références en la matière, la grande majorité des communautés fermées profitent du succès de leurs modèles et aînées et ne sont en

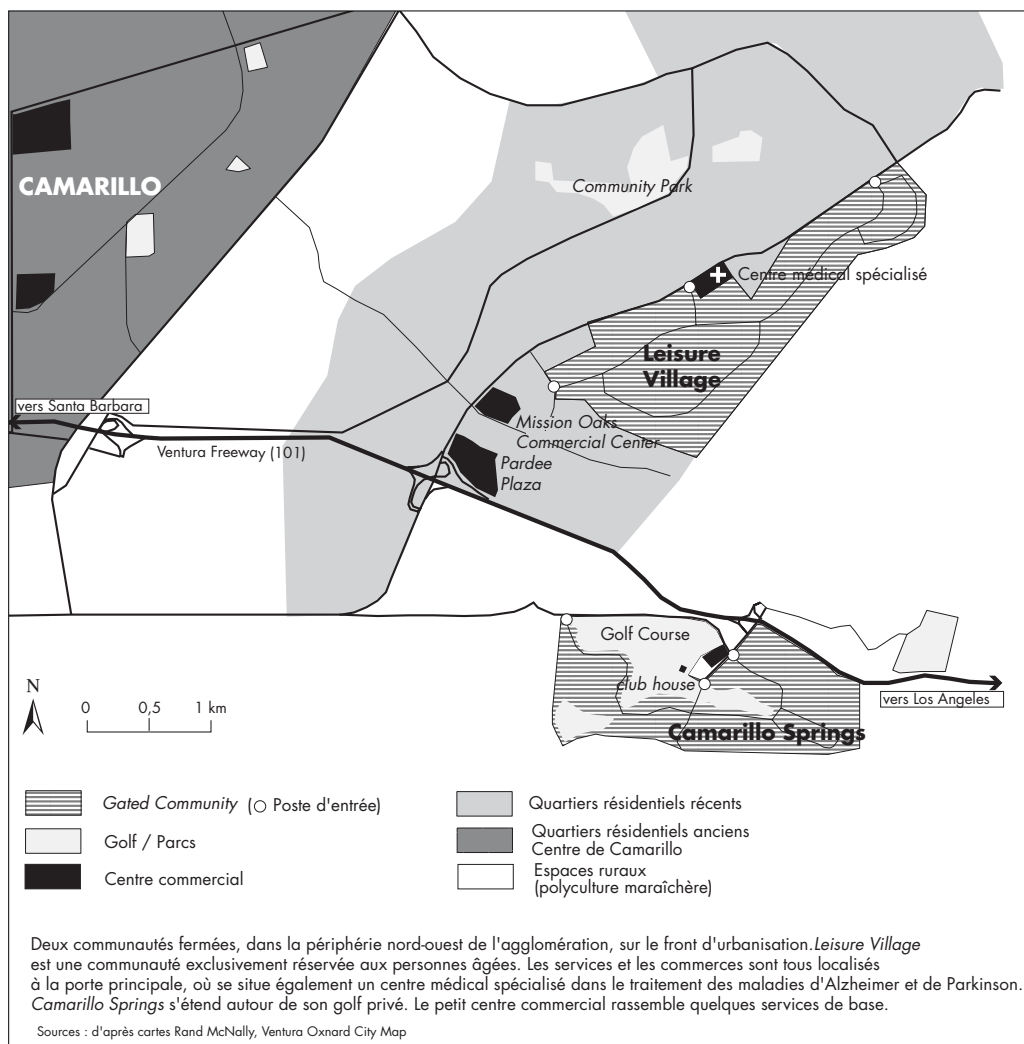


Fig. 2.— Les communautés fermées de *Leisure Village* et de *Camarillo Springs*, au nord-ouest de l'agglomération de Los Angeles (front d'urbanisation). Ventura County.

fait que des développements résidentiels, de toute taille (entre une vingtaine de maisons et souvent 200 ou 300 lots, rarement plus), entièrement pilotés par de grands groupes de développeurs comme Kaufman & Broad, Lennar Homes ou Western Pacific Housing (les trois premiers groupes en Californie). Ces développements standardisés sont parfois médiocres et de très petite taille (cf. fig. 6) : l'HOA n'a alors en charge que l'éclairage public et l'entretien de la porte. Ces développements sont néanmoins de divers types : il s'agit soit de communautés de retraités (*Leisure Village*, fig. 2), soit de communautés entourant un golf et ou un plan d'eau comme *Camarillo Springs* (fig. 2), situation la plus courante. Dans certains cas exceptionnels, les habitants partagent un aéroport privé ou un champ de tir (500 logements, à *Front Sight* dans le Nevada).

Les «quartiers de haute sécurité», métaphore carcérale, sont une forme de fermeture qui prolifère. La peur du crime et des étrangers y est prédominante ; des barricades se dressent alors en pleine rue, dans des quartiers anciens et souvent défavorisés. La cohésion sociale y est moins forte, la composition moins homogène, les initiatives plus désordonnées. Ainsi, des quartiers de *public housing* (logements sociaux) ont été clôturés à l'occasion d'une réhabilitation. Il s'agit surtout de contrôler les accès et de prévenir la délinquance. Mar Vista Gardens à Los Angeles, quartier de logements sociaux a été fermé avec contrôle des entrées-sorties, dans le cadre de plans de luttes contre la délinquance et les gangs. Une politique identique est menée dans le centre-ville d'Atlanta par la municipalité et la police. Le phénomène est donc par nature différent des communautés

produites par la promotion immobilière, mais il s'en inspire très largement.

Cette diversification et cette catégorisation des communautés fermées doit beaucoup à l'élargissement progressif du marché au cours des années 1980. Désormais, une grande variété de classes sociales peut prétendre à ce type de logements. Les prix s'échelonnent d'environ 90 000 \$ à plus de 1 ou 2 millions de dollars, ce qui les rend accessibles à la *middle-class* salariée : l'essentiel des maisons familiales se vend entre 250 000 et 400 000 \$. Mais avec cet élargissement social du public concerné, la signification de la fermeture a changé. De volontaire dans le cadre des communautés neuves et périurbaines, elle devient contrainte et subie dans le vieux centre, choisie par les organismes de logements sociaux ou orchestrée par les services de police.

Il existe en outre une étroite relation entre les types de communauté fermée et leur localisation dans l'agglomération. Produits de la *suburb* américaine, c'est avant tout dans les dynamiques de l'étalement urbain qu'il faut chercher les facteurs de localisation. Les plus grandes communautés semblent être situées le long du front d'urbanisation (Riverside County, Orange County, San Bernardino County, Ventura County dans le cas de Los Angeles ; sur les fronts ouest, est et sud d'urbanisation à Orlando en Floride). De telles localisations bénéficient de grands espaces et permettent de mettre en valeur des activités de loisirs.

Les petits développements qui correspondent à des produits médiocres par leur projet urbain s'adressent à des catégories sociales moins aisées, et sont associés à un second type de localisation. Ils apparaissent dans des espaces interstitiels de zones déjà urbanisées, profitant parfois des politiques de rénovation urbaine. Ainsi, avec Stonegate (fig. 6), à Orange County, la multinationale Kaufman & Broad propose ce produit spécifique au sein d'une zone construite depuis les années 1950-1960. Le produit consiste en une petite communauté fermée d'une cinquantaine de lots, dont le projet urbain est réduit à une aire de jeu pour enfants. La clientèle est relativement populaire et sa motivation serait (d'après le vendeur) de marquer une différence de statut social dans une zone suburbaine à majorité hispanique, très populaire. Faire l'acquisition d'une maison dans une communauté fermée, fût-elle bas de gamme (les frais

annuels d'HOA s'élèvent à 840 \$) donne un statut social. Ces ensembles vendus comme communautés fermées sont des produits bas de gamme qui s'apparentent davantage à une résidence close qu'à ce que l'on peut entendre par communauté. L'ambiguïté tient à une certaine polysémie du terme *community* : derrière ce terme se cache un produit qui recouvre plusieurs réalités.

La confusion entre gestion publique et gestion privée : la tentation sécessionniste

Partant des différentes interprétations du terme *community*, le second axe de recherche s'attachera à montrer les relations entre les communautés fermées, espace privé par excellence, et un espace public urbain qui se rétracte.

Le terme *community* recouvre en effet à la fois une signification identitaire (couleur, religion, niveau social) et une signification politique : *community* désigne ainsi souvent la simple municipalité. Mais la frontière entre les deux définitions est indécise : faire partie de la même municipalité suppose une communauté d'intérêts, une identité commune, un intérêt pour la gestion locale : l'action politique se confond alors avec une démarche identitaire (Burghardt, 1982 ; Abbott, 1987). La communauté, bâtie sur un consensus, est vue comme un moyen collectif de l'action politique. En tant que telle, comme vecteur de lobbying, elle garantit l'idéologie individualiste. Comme ont pu le souligner G. Billard (1999), M. Davis (1990), P. Claval (1989) et S. Body-Gendrot (1984), les symptômes de la fragmentation politique des villes américaines sont à chercher dans une montée du communautarisme, qui tend à recentrer le pouvoir sur l'échelle locale et identitaire, à travers par exemple le programme d'action communautaire en 1964 (*Community action program*) et les subventions d'aide au développement communautaire en 1974 (*Community development block grants*).

Par conséquent, l'appellation *Gated Community* n'est pas neutre : elle revendique certes une démarche identitaire (communauté d'âge, de loisirs, etc.), mais aussi une communauté d'intérêt qui débouche sur l'action politique locale. La gestion privée de la copropriété et la gestion publique de la municipalité tendent à se confondre.



Fig. 3.— Ridgegate, sur les hauteurs qui dominent San Diego. Un exemple d'entrée : la grille et le cabanon de contrôle d'identité. On distingue deux files : une pour les résidents, une pour les invités. © Le Goix.

Confusion savamment entretenue quand par exemple l'hôtel de ville de Canyon Lake et l'association de copropriétaires (HOA) partagent le même immeuble et les mêmes salles de réunion ; cet immeuble est situé *extramuros*, afin de garantir l'accès public (fig. 5). Ce mélange des genres est la conséquence de processus de fragmentation politique et d'exclusion urbaine très avancés, et bien étudiés pour l'agglomération de Los Angeles (Davis, 1990). Dans les années 1950-1960, des associations de résidents, dans une fuite en avant antifiscale ont organisé une série d'*incorporations* (municipalisation). L'*incorporation* est le processus par lequel une zone qui dépendait de l'administration du *county* se voit octroyer le statut de municipalité, par une décision de l'État et par référendum local. Aux États-Unis en effet, il n'y a pas de maillage administratif systématique inférieur au *county* : le statut de municipalité est donc une subdivision créée à l'occasion d'une demande expresse de municipalisation d'une zone agglomérée. La municipalité se substitue alors totalement au *county*. Elle n'est pas une subdivision du *county* mais une subdivision de l'État, qui lui octroie une charte pour la police, la perception de l'impôt, l'administration, le zonage. Les espaces urbains peuvent donc relever de deux échelles différentes de pouvoir : les municipalités (*incorporated areas*) et les zones non municipalisées, dépendantes de l'administration et de la gestion du *county* (*unincorporated areas*) (Lefevre et Body-Gendrot, 1988 ; Ghorra-Gobin, 1993).

La motivation essentielle de ce mouvement de séparatisme municipal des années 1950-1960 était d'échapper à la fiscalité de Los Angeles City ou de celle du *County*, dont les pratiques de péréquation fiscale devaient compenser les inégalités les plus criantes. Il s'agissait de créer sous la pression des associations de copropriétaires des « villes minimales », minimisant les dépenses publiques, socialement assez homogènes, dont les ressources seraient assurées par la taxe foncière et par une TVA locale. Paradoxalement, certaines de ces nouvelles municipalités préfèrent passer contrat avec le *county* pour certains services publics coûteux (pompiers, hôpitaux, etc.), plutôt que de les mettre en œuvre elles-mêmes. Ce type de contrat est alors très avantageux pour les municipalités, du fait des économies d'échelle que réalise le *county* pour ces services publics. En toute logique, le zonage imposé par ces nouvelles municipalités à fiscalité allégée les mettent à l'abri de populations jugées indésirables, tout en remettant en cause l'ensemble du système de péréquation fiscale et de redistribution, et en aggravant les processus de ségrégation résidentielle. Une partie du maillage municipal au sud de Los Angeles s'est composé de cette façon (Davis, 1990),



Fig. 4.— Canyon Lake, Riverside County. 20 000 habitants vivent enfermés derrière des barbelés et construisent une municipalité close et indépendante, à l'aspect de camp retranché. © Le Goix.



Fig. 5.— *Canyon Lake, Riverside County.*

La confusion entre la sphère de la gestion privée et celle de la gestion publique : un même immeuble pour le *City Hall* (à droite) et pour l'association des propriétaires (à gauche). © Le Goix.

menaçant l'équilibre budgétaire des *counties*. Orange County, s'est ainsi trouvé en cessation de paiements en 1995. En écho de cette période, de nouvelles communautés fermées ont obtenu leur « incorporation », suivant le précédent de Hidden Hills (Malibu), résidence de la jet-set californienne devenue indépendante en 1961 (Stark, 1998). Canyon Lake, créée en 1968, devient ville incorporée en 1991. Laguna Wood-Leisure World, en 1999, le devient à l'issue d'une longue bataille juridique. En effet, dans un État de droit, une ville (donc un acteur public) a-t-elle le droit de pratiquer une politique officielle de ségrégation (en l'occurrence ici à l'encontre des moins de 55 ans)? Les associations de copropriétaires sont parvenues dans ces différents cas à mener jusqu'au bout la logique de sécession municipale. Il s'agit désormais non seulement d'enclaves à l'accès contrôlé, mais aussi dotées d'une autonomie de gestion municipale.

Sans atteindre de tels extrêmes séparatistes, la plupart des communautés fermées considèrent néanmoins que leurs murs, la présence d'écoles, de milices ou simplement l'entretien de la voirie, les exonèrent de la participation à certains impôts prélevés par la ville. Les résidents de Woodbridge Village, à Irvine (au sud de Los Angeles) ont obtenu de pouvoir déduire de leurs taxes foncières les frais payés à l'association de copropriétaires pour l'entretien des routes, des espaces verts et la facturation des services

de sécurité. Dans un registre comparable, à Houston, à Kansas City, à Washington et dans le Maryland, plusieurs communautés fermées ont obtenu de pouvoir déduire de leurs impôts les frais versés à l'association de copropriété (Kennedy, 1995).

On assiste donc à travers ces mouvements de municipalisation et d'exemption fiscale à une radicalisation des ségrégations sociales : chaque communauté joue sur la confusion entre public et privé, entre démarche identitaire et reconnaissance politique. Dans ce contexte, les ségrégations sociales et spatiales prennent une dimension politique, s'enracinent dans le tissu local, en liaison avec la montée du communautarisme.

Il faut cependant nuancer : les petites communautés fermées commercialisées comme un simple produit « sécuritaire » n'ont pas de revendication politique ou fiscale. Leur identité commune s'arrête à une vie de quartier faite de bonne entente entre voisins. Mais, même dans ce cas, elles demeurent le fruit d'une construction communautaire. Destinées à une clientèle ciblée, elles sont construites dans un quartier déjà socialement polarisé, dans lequel elles constituent alors une enclave spécifique, par exemple dans un quartier hispanique, ou un quartier asiatique. Elles revendiquent une identité de plus, même si leur composition sociale est très proche de celle de leur voisinage : par exemple un certain type de réussite professionnelle. Ainsi, Lori Lane, à Orange county, abrite,



Fig. 6.— *Stonegate, Orange County.*

Exemple d'une communauté fermée bas de gamme : un produit de consommation réduit à sa plus simple expression. © Le Goix.

tout comme l'ensemble des quartiers environnants, une clientèle à majorité asiatique; les habitants ont cependant la particularité d'être pour l'essentiel des salariés des entreprises de haute-technologie. Ce que recherchent les clients dans ce cas relève autant de la protection individuelle et familiale que de la mise en valeur d'un statut social. Cette différenciation sociale est donc associée à la démarcation spatiale construite par le mur.

Des territoires à part, ou des quartiers parmi d'autres?

Le troisième axe de recherche part de la question de la spécificité de ces enclaves, associant à une fermeture physique une discontinuité sociale. Il s'agira d'une part de qualifier à l'échelle du quartier la nature de cette discontinuité. La signification territoriale de la fermeture sera d'autre part abordée sous un angle juridique. On abordera enfin, à plus petite échelle, les problèmes de l'articulation de ces enclaves sur l'espace urbain.

Du quartier fermé à la discontinuité dans la ville

Le premier niveau d'interprétation de la fermeture est idéologique : individualisme, communautarisme, prégnance des structures privatives dans la culture urbaine américaine incarnées par le pavillon individuel et le jardin privatif. Mais ce ne sont que des faits relativement communs en comparaison de la nature de la privatisation de l'espace dans les villes américaines (Davis, 1990). L'ensemble de l'espace public est désormais sous le contrôle de la sphère privée, sur le modèle des grands *malls* et *shopping centers*. Une grande partie des zones résidentielles est constituée de lotissements et de voies privées, où toute personne étrangère est considérée comme *trespasser*, donc susceptible de poursuite; et où le voisinage est déclaré zone de *neighborhood watch*. Toute activité suspecte doit être immédiatement rapportée aux autorités par les voisins... Les activités quotidiennes sont cloisonnées, organisées autour du *club house*, infrastructure sociale et culturelle privée de la communauté.

La nature première de la fermeture semble donc être une réponse à la peur de la violence voire du crime. Les motivations avouées sont multiples : calme, réduction du trafic

automobile, sécurité, etc. En somme, le résident souhaite accéder à une certaine tranquillité d'esprit. On note d'ailleurs que si la violence décroît sensiblement *intra-muros*, elle se déplace et est amplifiée — par un effet d'entonnoir — aux abords immédiats de la communauté (Fotis, Miringoff, 1993).

En considérant que cette violence est le fruit de l'exacerbation des inégalités sociales et ethniques dans les métropoles américaines, on perçoit alors que la fermeture doit être interprétée comme une *in fill protection*, terme employé par les agents immobiliers qui peut se traduire par protection anti-déversement (voire anti-contagion), qui consiste en réalité à protéger l'investissement immobilier. Dans les développements récents au sein de zones résidentielles plus anciennes, la fermeture est la marque d'un fort gradient de la valeur immobilière, soit parce que les maisons sont plus récentes, soit parce que la mise en place d'un contrôle d'accès accroît cette valeur. La fermeture et la valeur des biens sont donc intimement liées... et la barrière est la garantie d'une étanchéité (face à la dégradation réelle ou supposée d'un quartier environnant par exemple) et d'une protection du bien immobilier et foncier. On peut globalement estimer qu'à qualité équivalente, un bien immobilier est 10 % plus cher dans une communauté fermée : les cas les plus nets sont les quartiers anciens qui se sont fermés *a posteriori*, dans lesquels on a assisté au renchérissement du parc. Quand sécurité physique rime avec protection et pérennité du patrimoine immobilier. La fermeture est donc souvent un argument purement commercial, dans l'intérêt bien compris de chacun... et malgré les charges financières induites par l'adhésion à l'HOA.

Cette fermeture produit une discontinuité, identifiable par rapport au voisinage, qui doit pouvoir s'interpréter en termes d'homogénéité ou de différenciation spatiale. À la fermeture physique, qui se traduit par les déclinaisons martiales des longs murs aveugles et de fils barbelés (fig. 4) se superpose une discontinuité d'ordre social, qui est au cœur de notre démarche. Il s'agit de décrire le degré de différenciation par rapport au voisinage; et le cas échéant les effets d'homogénéisation et de différenciation dans le temps (comparaison entre les recensements 1980-1990-2000). Les données sociales, de revenus, ethniques sont des indicateurs pertinents, en particulier les données sur la

valeur des logements.

Une grande partie du travail portera sur une base de données en cours de construction, extraite d'un fonds de 1,3 million d'annonces immobilières américaines disponibles et de relevés de terrain, permettant de localiser un échantillon de communautés fermées. On comparera ainsi les modalités de diffusion entre 1980, 1990 et 2000³, à partir des trois recensements à l'échelle du *Census tract*⁴. Ceux-ci permettent une échelle d'analyse des données intéressante puisqu'une communauté fermée représente souvent une partie significative, voire parfois la quasi-totalité de la population du *Census tract*.

Il s'agit bien, à l'aide de variables sociales, de tester si la fermeture physique, qui produit une discontinuité spatiale, s'accompagne d'une différenciation sociale des populations. On peut s'attendre *a priori* à de forts gradients : certaines communautés excluent les moins de 55 ans ; d'autres privilégient les couples d'adultes actifs (Diamond Grove, près de Sacramento). Il est néanmoins fort probable que les communautés s'inscrivent dans un espace relativement homogène, dont elles forment un noyau dur : la communauté de Leisure World (20 000 habitants), est localisée dans un ensemble relativement homogène de quartiers aux caractéristiques proches. Il y a probablement de subtiles différences (des nuances dans l'homogénéité des populations) qu'il sera délicat d'évaluer du fait du niveau d'agrégation des mailles du recensement. En effet, rares sont les communautés fermées qui représentent la totalité d'un *Census tract*.

Signification territoriale de la fermeture

L'intimité du lien entre discontinuité, privatisation des structures et enjeux municipaux et fiscaux a déjà été esquissée. Elle contribue à définir la communauté fermée comme un

espace où la frontière entre gestion privée et gestion publique est floue. La communauté fermée revêt alors les aspects d'un territoire spécifique, qui pose un certain nombre de problèmes de marquages territoriaux et de souveraineté. On abordera ces enjeux sous l'angle juridique, en particulier par le biais d'une série de jurisprudences issues de procès mettant en cause les communautés et les propriétaires. Celles-ci décrivent les rapports entre les communautés fermées et le IV^e amendement de la constitution américaine, affirmant les droits en matière de sécurité individuelle et d'inviolabilité des propriétés privées (Owens, 1997). Les relations — exclusivement judiciaires — entre la communauté et les non-membres (Kennedy, 1995) portent souvent sur les questions de servitude de passage, d'accès des piétons, etc. L'impact des communautés fermées sur la vie politique locale (Stark, 1998) montre la confusion entre privé (promoteur et association de copropriétaires) et public (municipalité) occasionnée par l'acquisition du statut municipal.

L'enquête menée par Blakely et Snyder (1997), fondé sur des entretiens avec des résidents, complète cette connaissance des problèmes posés par la vie dans une communauté fermée : rapports de voisinage, sentiment d'appartenance, problèmes de gestion quotidienne. Mais toutes n'entretiennent pas nécessairement ce type de relations conflictuelles. Beaucoup, simples produits commerciaux, ne prétendent pas non plus concurrencer les instances publiques : les problèmes politiques se limitent à la gestion quotidienne du syndicat. Les problématiques d'éclatement politique dépendent directement de la nature de la communauté fermée. Les plus grandes, au projet urbain bien défini, s'inscrivent d'emblée dans un rapport de forces avec la ville, avec leur environnement et leurs voisins ; alors que les plus petites n'ont à gérer que le quotidien et les conflits de voisinage (servitudes de passage par exemple).

Les communautés fermées et leur articulation sur l'espace urbain

En tant que quartiers résidentiels fermés, revendiquant une certaine autonomie, les communautés fermées posent à l'échelle de l'agglomération le problème général de leur intégration dans l'espace de la métropole. On cherchera donc à caractériser les modalités de leur localisation, c'est-à-dire la manière dont ces quartiers utilisent l'espace de l'agglomération et s'articulent sur celui-ci. En effet, les

3. Probablement disponible courant 2001.

4. Le *Census tract* est une subdivision fine du recensement qui regroupe plusieurs blocs ou îlots d'habitations. Unités souvent inférieures ou égales au quartier regroupant entre 2 000 et 6 000 habitants en zone urbaine, avec un médiane de 4 000 habitants. Pour les 7 *counties* de San Diego, Riverside, San Bernardino, Orange, Los Angeles, Ventura et Santa Barbara, on dispose d'environ 3 000 unités spatiales.

résidents des communautés fermées répondent à l'offre des promoteurs immobiliers en mettant en œuvre de véritables stratégies résidentielles. Elles supposent que la localisation résidentielle soit le fruit d'un arbitrage entre lieu de travail, lieux de chalandise, recherche d'un certain mode de vie (actifs ou retraités, jeunes enfants, activités de loisirs, etc.). D'autre part, par nature, les communautés fermées prennent part à un processus de radicalisation des ségrégations résidentielles et d'aggravation de la polarisation sociale. Elles s'insèrent ainsi dans une problématique générale de fragmentation de l'espace urbain, et d'intégration dans les processus d'accroissement d'aires métropolitaines étalées et multipolaires.

De façon générale, la suprématie du *Central Business District* est largement remise en cause par des centres secondaires, ou *Edge Cities* (Garreau, 1991) ; et les espaces suburbains deviennent les lieux d'activité privilégiés des résidents (Cervero, 1989). Il s'agira donc d'identifier les nœuds, les pôles sur lesquels s'articulent ces communautés. Plusieurs possibilités sont ouvertes. Les navettes domicile-travail, fournies par les recensements pour chaque *Census tract*, permettent de construire une première approche de ces relations fonctionnelles avec les différents niveaux de centralité. On pourra ainsi faire le lien entre les temps de parcours, les lieux de travail et les stratégies résidentielles.

La fréquentation scolaire constitue aussi un indicateur intéressant des relations entre un quartier résidentiel et l'espace urbain. Les écoles primaires publiques et privées font en effet l'objet d'une évaluation largement diffusée dans le public. Or, cette évaluation sert presque systématiquement de critère de choix (et donc d'argument commercial) lors du choix d'une maison. L'espace scolaire étant fortement polarisé, il s'agira d'établir les liens entre la carte scolaire et les types de communautés fermées.

La criminalité constitue enfin un troisième critère pertinent. Partant de l'hypothèse que les communautés fermées sont l'objet d'un désir sécuritaire, il s'agira de montrer l'articulation de celles-ci avec l'information sur les aires de criminalité et les types de criminalité dans l'agglomération. Ces différentes approches conduisent en fait à questionner la spécificité des communautés fermées par rapport aux autres

quartiers résidentiels récents, produits parmi d'autres de l'étalement urbain.

Conclusion

Les communautés fermées apparaissent comme des manifestations d'un morcellement de la ville et des banlieues américaines en communautés homogènes en quête d'indépendance. Territoires fermés, elles ont des caractéristiques propres, sociales, ethniques ; morceaux de villes, elles s'intègrent et fonctionnent en relation avec le reste de l'agglomération et s'inscrivent dans un système de relations avec celle-ci. C'est l'ensemble de ces thèmes que cette recherche se propose d'explorer.

Les spécificités de ces quartiers apparaissent en recoupant les dynamiques spatiales centrifuges avec les aspects politiques de séparatisme municipal et les aspects juridiques de l'appartenance à la communauté fermée. Ces quartiers déclinent des modes d'urbanité carcérale voulue ou subie, mêlant intimement le désir de protection contre l'autre et la volonté d'enfermement avec des « pairs » dans des unités identitaires. Ils impliquent le désir, porté par la communauté auto-proclamée et orchestrée par un promoteur d'un nouveau mode de gestion local. Mais il s'agira aussi de percevoir les limites de cette vision : produit commercial avant tout, largement diffusé et recouvrant une large palette de tailles et de niveaux sociaux, les communautés fermées ne s'inscrivent pas toutes dans une réalité politique aussi radicale.

Ces problématiques de fragmentation politique, de fermeture et de sécurisation, de radicalisation des ségrégations résidentielles sont communes à la plupart des grandes métropoles ; et ce sont ces enjeux qu'il s'agit d'éclairer avec le succès commercial d'un phénomène résidentiel voulu par la promotion immobilière. Les communautés fermées aux États-Unis ne sont qu'un symptôme parmi d'autres de phénomènes qui concernent l'ensemble des grandes villes dans le monde. Les identités communautaires sont au cœur du questionnement, et leur radicalisation contribue à former des territoires urbains d'un nouveau genre : exclusifs, sans espace public, sécurisés, conflictuels.

Références

- ABBOT P. (1987). *Seeking Many Inventions : The Idea of Community in America*. Knoxville : University of Tennessee Press, 214 p.
- BILLARD G. (1999). *Citoyenneté, planification et gouvernement urbain aux États-Unis. Des communautés dans la ville*. Paris : L'Harmattan, 295 p.
- BLAKELY E.J., SNYDER M.G. (1997). *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C./Cambridge, Mas : Brookings Institution Press/Lincoln Institute of Land Policy, 209p.
- BODY-GENDROT S. (1984). *Conflits de pouvoir dans les villes américaines en crise : l'émergence des minorités*. Paris : IEP, thèse d'État.
- BURGHARDT S. (1982). *Organizing for Community Action*. Beverly Hills : Sage Publications, 120 p.
- CARLTON J. (1989). « Behind the Gate : Walling off the Neighborhood Is a Growing Trend ». *The Los Angeles Times*, 8 octobre 1989, section I., p. 3.
- CARTER W., SCHILL M., WACHTER S. (1998). « Polarisation, public housing and racial minorities in US cities ». *Urban Studies*, vol. 35, n° 10, p. 1889-1911.
- CASTELLS M. (1983). *The City and the Grassroots*. Berkeley : University of California Press.
- DAVIS M. (1990). *City of Quartz, Excavating the Future of Los Angeles*. Londres : Verso ; éd. française (1997) Paris : La Découverte, 393 p.
- DOREL G. (1997). « La ville américaine est-elle encore un espace d'intégration ? ». *Historiens et Géographes*, n° 358, p. 397-398.
- FOTIS J.J., MIRINGOFF M.L. (1993). « Are gated communities a reasonable response to crime ? ». *CQ Researcher*, vol. 3, n° 33, 3 sept. 1993, p. 785.
- FREY W. (1993). « The new urban revival in the United States ». *Urban Studies*, vol. 30, n° 4/5, p. 741-774.
- FRUG G.E. (1999). *City Making : Building Communities Without Building Walls*. Princeton, NJ : Princeton University Press, 256 p.
- GARREAU J. (1991). *Edge City : Life on the New Frontier*. New York : Doubleday.
- GHORRA-GOBIN C. (1993). *Les États-Unis. Espace, environnement, société, ville*. Paris : Nathan, 192 p.
- GHORRA-GOBIN C. (1997). *Los Angeles : le mythe américain inachevé*. Paris : CNRS Éditions, 195 p.
- KENNEDY D.J. (1995). « Residential associations as state actors : Regulating the impact of gated communities on nonmembers. ». *Yale Law Journal*, vol. 105, n° 3, d'écembre 1995, p. 761-793.
- LEFEVRE C., BODY-GENDROT S. (1988). *Les Villes des États-Unis*. Paris : Masson, 220 p.
- MASSAEY D.S., DENTON N.A. (1993). *American Apartheid : Segregation and The Making of the Underclass*. Cambridge, Mas : Harvard University Press.
- MICHAELS J.W. (1996). « De gestibus non est dispendium (residential real estate in Florida is relatively low priced but most is restricted to gated communities) ». *Forbes*, vol. 157, n° 6, 25 mars 1996, p. 10.
- NASH R. (1967). *Wilderness and the American Mind*. New Haven : Yale University.
- OWENS J.B. (1997). « Gated Communities and the Fourth Amendment ». *American Criminal Law Review*, vol. 34, n° 3, Spring 1997.
- PURCELL M. (1997). « Ruling Los Angeles : Neighborhood movements, urban regimes, and the production of space in Southern California ». *Urban Geography*, vol. 18, n° 8, p. 684-704.
- STARK A. (1998). « America, the Gated ? (Impact of Gated Communities in Political Life) ». *Wilson Quarterly*, vol. 22,

n° 1, Winter 1998, p. 58-50.

WHITE M.J. (1953). *American neighborhoods and residential differentiation*. New York : Russell Sage Foundation for the National Committee for Research on the 1980 Census, c1987. XX-327 p., Series : The Population of the United States in the 1980s.