



HAL
open science

La résidence sécurisée, l'expansion des accédants à la sécurité

Caroline Mazel, Guy Tapie

► **To cite this version:**

Caroline Mazel, Guy Tapie. La résidence sécurisée, l'expansion des accédants à la sécurité. *URBIA. Les Cahiers du développement urbain durable*, 2012, Urbanisme sécuritaire et désir d'entre soi, 14, pp.69-84. halshs-00741408

HAL Id: halshs-00741408

<https://shs.hal.science/halshs-00741408>

Submitted on 17 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



La résidence sécurisée, l'expansion des accédants à la sécurité

Caroline Mazel, Architecte DPLG

Courriel :
caroline.mazel@bordeaux.archi.fr

Guy Tapie, Sociologue

Courriel :
guy.tapie@bordeaux.archi.fr

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
et de Paysage de Bordeaux
PAVE : Profession Architecture Ville Environnement
Centre Emile Durkheim UMR 5116 CNRS
Bordeaux

Résumé

Les résidences sécurisées en France sont le lieu d'émergence et de consolidation d'une expérience résidentielle contemporaine majeure comme peut l'être l'attrait de la maison périurbaine ou le rejet des grands ensembles d'habitat social. Elles s'inscrivent dans des formes architecturées, dans des trajectoires résidentielles et des pratiques en expansion. Elles méritent un regard attentif pour y lire une conversion française aux *gated communities* américaines. En caractérisant un type architectural et des modes de vie, nous avons une vision concrète de choix résidentiels qui visent à s'abstraire de la société. Attitudes et pratiques qui sont encadrées dans les mutations sociétales en cours : l'individualisme contemporain et la puissante montée d'incertitudes existentielles.

Mots-clés

Habitat, architecture, sécurité, résidentialisation, mode de vie





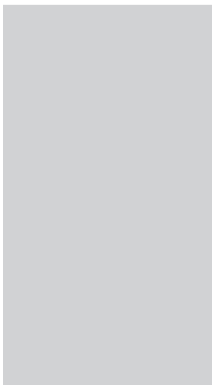
URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

Abstract

The secured residences in France are the place of emergence and consolidation of a major contemporary residential experience, as the attractiveness of the outer-urban house or the rejection of the social housing complexes can be. They take place in structured forms, residential trajectories and expanding practices. They deserve an attentive glance to read them as a French conversion to the US gated communities. By characterizing an architectural type and lifestyles, we have a concrete vision of residential choices aiming at cutting off from society. Attitudes and practices embedded in the current societal transformations: the contemporary individualism and the powerful rise of existential uncertainties.

Keywords

Housing environment, architecture, gated communities, lifestyle





Introduction

En France, des formes d'habitat, inspirées par les « gated communities » nord américaines (Barkely et Snyder, 1997) se banalisent. Plusieurs structures sont emblématiques d'un désir accru de sécurité : les résidences fermées commercialisées par des promoteurs immobiliers privés (Madoré, 2003) et des bailleurs sociaux ; des programmes spécialisés comme les Sénioraires qui s'adressent à un public ciblé, en continuité avec des résidences-services déjà expérimentées ; des processus de résidentialisation dans le parc social qui créent des unités de voisinage protégées par un net marquage des limites vis-à-vis de l'espace public ; enfin, la fermeture de lotissements pavillonnaires (Charmes, 2003). Il se diffuse ainsi une nouvelle expérience résidentielle que nous caractérisons à partir de l'analyse d'une production en plein développement sur la région Bordelaise et Toulousaine. L'objectif est de qualifier leurs caractéristiques spatiales et les modes de vie des habitants en enquêtant auprès d'eux.

Un morphotype spatial : l'architecture de la résidence sécurisée

La ville mise à distance

Globalement, les résidences sécurisées sont attractives par leur localisation, à proximité des grandes infrastructures de transport, des services et des commerces. Paradoxalement, elles sont implantées dans des quartiers où réside une population aisée, sans problème notable d'insécurité. De manière récurrente, leur insertion urbaine montre une absence de contextualisation. La nature, le gabarit du bâti et son implantation contrastent avec les caractéristiques des quartiers. De même, l'absence de lien avec l'existant au niveau des franges de parcelle participe à mettre la ville à distance. Souvent desservies par un seul point d'entrée et de sortie, les résidences ne se traversent pas et elles entravent même les liens visuels. Plus qu'un réel souci d'enclosure, il y a une





URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

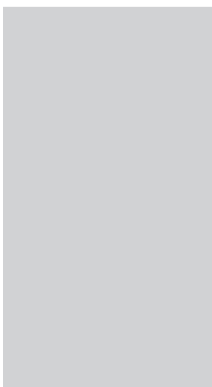
volonté de mise à l'écart des habitants de la résidence. Pensés sans dialogue avec leur environnement, les ensembles sécurisés se retrouvent isolés spatialement, insularisés au sein du tissu urbain alentour (Mangin, 2004). Pour leurs concepteurs, si la scission n'est pas délibérée, elle traduit une absence de volonté d'insertion dans la ville.

Seule la présence limitrophe d'espaces publics structurés, régis par des prescriptions architecturales et urbaines imposées par les collectivités locales et la puissance publique (Zone d'Aménagement Concertée), infléchit le refus de dialoguer avec la ville. Dans ce cas, modes d'implantation, proportions, alignements, gabarits de bâtiments garantissent un minimum de cohérence spatiale afin de préserver l'identité et l'unité des quartiers. L'espace privé des résidences est alors pensé à partir de l'espace public qui lui est adossé. Si la limite entre public et privé continue de perdurer du fait de la présence des grilles d'enceinte, les circulations viaires et visuelles traversent en revanche les résidences, créant des profondeurs, apportant perspectives et points de vue sur la ville.

Une image sécurisée

Les points d'accès dans la résidence, lieux de passage entre privé et public, font l'objet d'une mise en œuvre spécifique incluant de manière systématique les éléments suivants : un portail télécommandé depuis l'intérieur des véhicules, un code et/ou une clé pour les piétons pour ouvrir les portillons, un mur, une grille ou grillage et/ou une haie longeant le périmètre du site. S'y ajoutent des caméras y compris dans les halls d'immeubles et éventuellement en quelques autres emplacements. Les signes de l'enclosure sont réels même si leur efficacité n'est pas garantie ; il est fréquent en effet que la domotique des portails soit en panne, que les caméras ne soient pas en service ou qu'elles ne soient pas reliées à un poste de surveillance.

Une certaine ostentation architecturale dans le traitement des seuils d'accès semble de règle. À l'image des postes de douanes des frontières ou des loges de gardien des grandes demeures, les accès sont imposants, et leur mise en scène architecturale fait





référence aux propriétés bourgeoises. Le traitement renvoie à des représentations collectives susceptibles de parler aux résidents, de les flatter, indirectement de les rassurer. Le sentiment est donné de franchir le portail d'un château dont l'accès serait à l'usage exclusif des membres d'un cercle privilégié, détenteurs de la clef, du code ou de la télécommande. La terminologie employée pour baptiser les résidences participe également de cette démarche de gratification du statut social : « les allées », « le domaine », « les demeures ». La sécurisation est d'ordre social et culturel, elle se décline au niveau physique lorsque la grille et le portail filtrent l'accès et marque ainsi la différence entre résidents et non-résidents. La recherche d'identité en soi pour mieux se séparer conduit à valoriser une image sociale de privilégiés. Elle se manifeste également par l'introversion spatiale et par l'adjonction de services et d'équipements pour aboutir à un ensemble immobilier autonome (Newman, 1972).

L'intériorisation du cadre de vie

Dans la majeure partie des cas, il importe peu d'écrire la ville car l'essentiel est ailleurs, notamment au niveau du plan masse dont la composition est guidée par un souci d'intériorité. Le recours est fréquent à l'identité spatiale villageoise – le hameau, la place, la rue, la ruelle, le vieil arbre conservé, le pas de porte, le banc, le bosquet, la forêt – ou encore au modèle de la rue privée. En utilisant leur charge symbolique, on met tour à tour en valeur la tradition et l'authenticité, le classicisme et la force du passé, dans une société qui s'interroge sur ses valeurs. Un exercice de reconstitution spatiale mimant un morceau de ville ou de village, « à la méditerranéenne », « à la bordelaise » ou encore « à l'italienne » s'avère récurrent. Regroupés en unités de voisinage, les bâtiments des résidences sécurisées peuvent ainsi être pensés dans l'idée de villages sécurisés. Des maisons jumelées, quadruplées, forment des ensembles de lanières ou de plots, desservis par des ruelles piétonnes.

A l'inverse, dans certaines opérations, aucune force organisatrice ne peut être décelée au niveau du plan masse. Si l'architecture mise en œuvre redouble parfois de signes ostentatoires, on ne

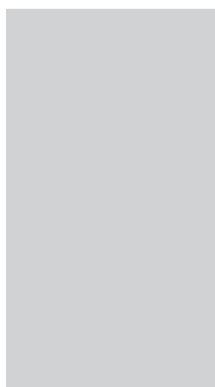




URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

perçoit aucun objectif de mise en cohérence des masses entre elles. L'essentiel semble être de commercialiser un produit attrayant par une architecture typée et une offre d'équipements et de services comportant notamment piscine, parking et gardien. Lorsque l'entrée et la sortie se confondent, un dispositif en boucle rend plus efficace le filtrage et le contrôle des circulations ; il accentue l'aspect centripète du plan et valorise l'intérieur. Autre élément spatial phare des résidences sécurisées, les nombreuses places de stationnement qui occupent une grande partie des parcelles. Elles peuvent envahir totalement le site au risque d'empêcher tout autre usage, ou au contraire, ou être plutôt regroupées par secteurs et intégrées au sein de massifs, bosquets et zones enherbées. Dans les deux cas, pouvoir stationner sa voiture au plus près de chez soi et disposer d'une place attitrée est un élément considéré comme rassurant par les usagers.

Centre névralgique lorsqu'elle existe, la piscine cherche à inciter à la convivialité, à l'échange, à la vie collective. Les bâtiments s'organisent autour et les percements et espaces privatifs extérieurs s'ouvrent dans sa direction, attestant de l'importance accordée à cet équipement. Les corps de bâtiments peuvent être disposés en L ou U autour d'elle afin de se replier vers le cœur de parcelle et de créer cet espace intérieur caractéristique des résidences sécurisées. La piscine prend place dans un cadre souvent arboré, composé d'essences qui confèrent au lieu une tonalité méditerranéenne et estivale. Bien que démocratisée, la piscine reste un attribut de population aisée dans l'inconscient collectif. Habiter une résidence qui en dispose est donc toujours un signe de distinction. Leur clôture, leur entretien et l'état de leurs abords doivent inspirer la confiance. Une morphologie qui oriente les logements par un système de bâti en lanterne, en angle ou sur cour vers un espace commun, qu'il s'agisse de la piscine, des parkings ou d'une rue, et qui proscrie toute possibilité d'isolement pour les habitants. Elle cherche à favoriser les liens entre usagers et conduit même à une forme de co-veillance.

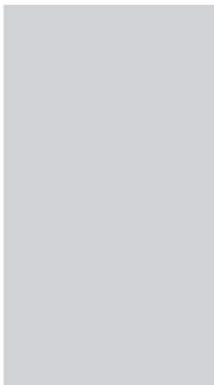




Une architecture haut de gamme

Les promoteurs qui commercialisent les résidences sécurisées proposent un logement qui doit être perçu comme un bien de valeur, un patrimoine qui permet de se projeter dans le futur, de voir grandir sa famille, d'y vieillir et d'être transmis ou vendu comme un capital. Les matériaux haut de gamme sont affichés au niveau des entrées et des halls d'accueil afin de mettre l'acheteur potentiel en confiance. Le recours à des marques et à des procédés constructifs connus, la labellisation de la construction par des organismes certificateurs ou encore l'exploitation d'un vocabulaire architectural vernaculaire porté par des techniques pseudo-artisanales sont autant d'éléments exploités comme un gage de pérennité, de confort et de qualité. La qualité affichée de la conception architecturale et de la mise en œuvre constructive s'ajoute aux critères de sécurisation.

De même les références architecturales se partagent entre exotisme, classicisme et tradition. C'est le cas du modèle traditionnel de la maison girondine ou encore de la villa méridionale ou méditerranéenne. Le parement et le simili attestent d'une architecture de façade, de décor, devant parler de raffinement, de solidité, de rareté, sans pour autant qu'elle en incarne une quelconque réalité. Preuve en est la composition intérieure des logements, normée et banale. Nécessairement, quelques touches de modernité technique sont insufflées dans ces réalisations au travers de matériaux et procédés contemporains : double vitrage, menuiserie, volet et gouttière en PVC, chauffage, isolation et ventilation aux normes énergétiques en vigueur. Ils traduisent une garantie de confort pour l'habitant et un gage de qualité et de pérennité pour l'investisseur.





Les modes de vie

Les choix résidentiels

La résidence sécurisée offre une palette élargie de possibilités pour se loger, se confond avec des segments immobiliers plus banals et sa diversité typologique couvre une large demande. Une population étudiante s'y est socialisée et elle y continue son parcours résidentiel. Ayant découvert la vie urbaine avec les études supérieures, elle ne souhaite plus vivre dans le centre ville jugé trop dense. De jeunes cadres actifs, plutôt mobiles, adhèrent aussi au concept, cohérent avec leurs choix professionnels. Disposer d'un logement neuf, d'un parking réservé, d'une piscine et d'un interlocuteur comme le gardien s'avère pratique pour des populations très investies dans leur activité. Pour les actifs proches de la retraite, il s'agit de changer de cadre de vie en s'installant tardivement en ville. L'opportunité de trouver de grands appartements sans vis-à-vis, ouverts sur des espaces publics, proches de la ville centre, des services et des commerces, dépasse le seul attrait sécuritaire. La lassitude des corvées d'entretien des grandes villas péri-urbaines et la solitude des campagnes expliquent le changement radical du mode d'habiter. Prémédité et préparé, il engage le groupe familial dans une nouvelle vie à l'âge où les enfants commencent à devenir étudiants. Les brochures publicitaires n'oublient pas la nature symbolisée par des jardins et des parcs. Images qui laissent espérer habiter dans des domaines dont chacun se trouverait maître, déchargé des tâches ingrates de l'entretien. Les populations plus contraintes socialement et économiquement (familles monoparentales) y ont aussi accès en raison du plafonnement des loyers dans le cadre de la défiscalisation. Le choix est souvent instrumental (avoir accès rapidement à un logement) mais le côté sécurisant est aussi très apprécié.

Les habitants affirment qu'aucun problème majeur d'insécurité ou de délinquance n'est à l'origine de leur arrivée dans une résidence sécurisée alors que cela semble être la raison légitime. De même, critère plus objectif, peu proviennent d'un quartier à problèmes. Une catégorie d'habitants reconnaît d'emblée l'attracti-





tivité du concept car elle l'a expérimenté avec satisfaction. D'autres remarquent que la sécurité était une prestation comme une autre. Elle séduit un grand nombre qui n'y aurait pas songé au préalable, expérience qui conditionne les choix futurs. Enfin une dernière catégorie, explique être là par hasard et qu'au moment du choix, le caractère sécurisé n'était pas essentiel.

La tranquillité, dans un cadre de vie privilégié est mise en valeur par les vendeurs et par les habitants. Les arguments visant à réduire le stress d'une vie de travail et de déplacements, une fois passée la porte de son habitat sont convaincants. Le succès de l'offre en termes de fermeture et de sécurité, répond idéalement à un lieu qui aide à vivre « *en vacances* », hors des contraintes sociales. La qualité des lieux et du service, promise par une offre certifiée, rend plus confiant. La crainte de l'isolement et la demande de vie sociale complétée par un désir de vivre parmi des pairs orientent spécifiquement vers les Senioriales. Les caractéristiques du logement sont aussi précisément évaluées dans la décision. Certains voulaient une maison, une maison avec un jardin ou encore un logement. Diversité qui correspond aux potentiels de telles résidences, mixant types de logements et statuts d'occupation. Les personnes âgées des Senioriales mentionnent, elles, une maison de plain-pied pour s'assurer d'une adéquation à leur mode de vie actuel et futur.

Au moment du choix, le cadre de vie de la résidence importe : disposition des bâtiments, qualité des espaces verts, propreté des lieux. Le choix du logement se combine à celui de la localisation : chambre en plus, jardin, volume, surface, vue ; distance au lieu de travail, présence d'une école et d'un parc, transports collectifs. L'offre commerciale insiste sur les atouts d'une localisation urbaine sans les inconvénients de la ville et sur l'intégration dans des sites balnéaires et touristiques pour les Senioriales.

Un autre élément est l'importance accordée au futur voisinage. Beaucoup remarquent que tout le monde ne peut pas prétendre y habiter : sélection par le prix, sélection sociale. Quelques-uns affirment que l'homogénéité culturelle et du niveau de vie est engageante. Tous ceux qui demandent de la tranquillité sont sensibles





URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

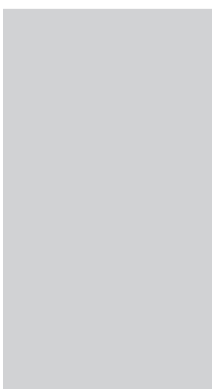
au programme sécuritaire, à l'annonce d'un quotidien paisible et à une gestion apaisée des problèmes de logement. Tranquillité pour les familles qui souhaitent que leurs enfants puissent évoluer en toute sûreté autour de leur domicile et pour les familles monoparentales qui apprécient que le portail leur évite des confrontations indésirables devant chez elles ou sur leur propre palier.

S'approprier un cadre de vie sécurisé

Pour pénétrer dans l'enceinte du domicile, le portail est quelquefois le seul équipement sécuritaire distinctif avec la clôture. Les habitants estiment que c'est insuffisant et se plaignent des pannes. Les failles sont connues : certains subissent, fatalistes, d'autres essaient de compenser par une autodiscipline au service du collectif résidentiel, ce qui augmente la sensation de sécurité pour soi et pour les autres. Là où il y a des caméras, beaucoup d'habitants ne les ont jamais utilisées, d'autres s'en servent ponctuellement, quelques uns restent branchés toute la journée sur la chaîne prévue et regrettent l'absence d'enregistrement pour avoir des bandes « *au cas où* ». Ceux qui n'en possèdent pas en demandent.

Le double filtrage grâce aux codes est plutôt apprécié. Les personnes non désirées se heurtent à deux barrières avant d'être au seuil de la porte du logement. Ultime système de protection, les alarmes dans le logement. L'efficacité globale de la sécurité est alors reconnue dans la superposition des équipements. Tous les habitants sont unanimes sur les effets engendrés : les risques de délinquance et d'incivilité sont plus limités. De tels dispositifs accroissent le sentiment de sécurité dans leurs enceintes. Mais au quotidien, l'usage cumulé de tous les équipements devient contraignant pour les résidents et les visiteurs. Il est difficile de tenir dans la durée les contraintes d'un univers très sécurisé : les habitants n'y sont pas encore rompus et sont agacés. Néanmoins, l'accoutumance à la succession de filtres et des barrières introduit de nouvelles pratiques, plus suspicieuses.

A partir d'un ensemble d'au moins cent logements, un gardien est recruté. Il s'occupe de l'entretien et contrôle le travail des entreprises extérieures. La propreté est stratégique car elle mesure à la





fois la valeur de la résidence et celle du service. Les barrières compliquent la tâche du gardien qui doit ouvrir au personnel médical, aux pompiers. Il est en première ligne pour recevoir les visiteurs et entreprises qui interviennent sur le site et auprès des habitants, à la fois vigie et médiateur. Le gardien soutient la vie sociale ce qui améliore l'appropriation résidentielle et le sentiment de sécurité. Il est ainsi reconnu dans sa capacité à mieux faire vivre tout le monde ensemble. Rôle social qui prend une acuité nouvelle et dont on pensait faire aisément l'économie par la substitution de dispositifs techniques.

Les équipements collectifs à l'intérieur des résidences sont pour l'instant assez limités. Vantée par les promoteurs, la piscine justifie le statut haut de gamme de la résidence. Pour beaucoup elle a facilité le choix de vivre dans la résidence. Elle est principalement fréquentée par les enfants et par les plus jeunes. Son rôle socialisateur n'est pas toujours immédiat bien qu'elle possède une forte capacité de convivialité. Une résidente note que si elle a plaisir à regarder la piscine depuis son balcon, elle n'aime pas s'y trouver sous le regard des autres, et critique certains excès – nombre des baigneurs et bruit. Une autre confirme les réticences à en profiter tout en exprimant combien l'injonction est forte d'y nouer des relations. La piscine focalise aussi des conflits et son usage privé doit être défendu. Aux Senioriales, la plupart des résidents ne l'utilisent pas. Le site manque d'ombre, de sièges et il n'existe pas de rampe d'accès pour aller dans l'eau. Beaucoup ont plus de 70 ans et ceux qui ont un handicap ne peuvent l'utiliser. Les femmes ont peur de s'exposer aux regards. Les plus nombreux à l'utiliser sont finalement les petits-enfants en vacances ou les gardiens. Le contraste est saisissant : lieu de vie, de rencontre, de repos pour des résidences traditionnelles ; équipement en décalage avec les pratiques et aspirations des plus âgés.

L'originalité des Senioriales est de disposer d'un club-house. Intégré dans le concept immobilier, il est composé d'une salle principale décorée. On y trouve un bureau avec deux ordinateurs, un coin lecture, des fauteuils et tables, un coin télévision, un magnétoscope, une chaîne stéréo, un distributeur d'eau et de boisson, un billard, un baby-foot, un jeu de fléchettes et des jeux de société. Une cui-



URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

sine sert pour les apéritifs et spectacles. Le concept s'adresse à des seniors actifs, jeunes retraités qui découvrent une nouvelle vie, pleine d'activités. Cependant, la majorité des habitants ne répond pas à l'appellation d'actifs. La moyenne d'âge est assez élevée ; beaucoup vivent seuls, ont subi un deuil et doivent faire l'apprentissage d'une nouvelle étape du cycle de vie. Une grande partie n'a pas l'expérience de la copropriété ou de la vie collective et il n'est pas rare que des accrochages, jalousies et rumeurs surgissent entre résidents. Tensions qui se répercutent sur la fréquentation des services. Au final, beaucoup restent chez eux, volontairement ou habitués à la solitude. La forte proportion de résidences secondaires est aussi un frein structurel à la participation des habitants. Dans cette résidence, une salariée a été recrutée à temps partiel pour l'animation. Si le concept semble ingénieux, les responsables ont des difficultés à pérenniser la fonction et à identifier la mission. Situation liée au mauvais climat relationnel qui rend la tâche complexe : faire partager des activités tout en pacifiant les relations entre résidents. A l'extérieur, le statut de l'animatrice reste inconnu, rendant l'accroche difficile avec les activités des associations et collectivités publiques.

Le voisinage, sélectionné par le prix, le niveau social et un sentiment d'appartenance, protège comme la clôture. Le respect des autres et l'adhésion à un collectif résidentiel transitent par une fréquentation quotidienne des mêmes lieux, par des échanges de service, par la sensation d'avoir des intérêts communs et de respecter les mêmes règles de civilité. Si la vie collective est plus dynamique là où il y a un fort taux de propriétaires occupants, et limitée quand ce sont des locataires, certaines copropriétés sont des espaces de conflits quand les intérêts individuels priment. Si vivre à côté de ses semblables est recherché pour fuir certaines solitudes, il convient de ne pas en subir les désagréments et de s'aménager des mises à distance. Parfois pour se défendre de relations ou de confrontations, il importe de développer une interconnaissance de bon aloi, respectueuse de l'intimité des plus proches voisins.

Le désir de protéger sa vie privée l'emporte sur celui légitime ou plus volontaire de lier connaissance. L'entre-soi actif, soutenu par des actions « *sympathiques* », est engagé par une fraction des





copropriétaires et une partie des résidents. La vie collective et le sentiment d'appartenance existent dans les résidences sécurisées. Elle est provoquée par une architecture introvertie, par les services, les occasions de rencontres faciles et nombreuses ou par une entraide de voisinage rendue incontournable par la proximité. Peu enclins à payer davantage de charges et généralement peu disponibles hors de la vie familiale, les habitants se convertissent aux rites et codes de l'interconnaissance résidentielle, sorte de co-veillance minimale. Orientation soutenue par l'accumulation de dispositifs de clôture et de contrôle.

Conclusion

En les interrogeant sur leurs lieux de vie, les habitants de résidences sécurisées affirment ressentir un sentiment de liberté. Ils apprécient de se reposer, dans une approche hédoniste de la vie ; de prendre du temps, épuisés par l'entretien de maisons trop grandes ou par des activités professionnelles oppressantes ; de consommer des services dont certains rappellent les vacances ; d'avoir « *l'esprit tranquille* ». Habiter dans « *un cadre toujours agréable* » est affiché comme une nécessité vitale quelles que soient les situations de vie. Le logement devient ainsi une base pour accéder au monde alentour ; il n'est plus exclusivement nécessaire de fréquenter l'espace public pour être en contact avec les autres, les réseaux virtuels (internet, téléphone, télévision) étant d'autres moyens. Une possibilité qui donne l'impression de choisir ses engagements et ses relations. L'architecture des résidences sécurisées intègre par une morphologie singulière ce mode de vie en associant logements et services, en se distanciant de son environnement par des systèmes de sécurisation de plus en plus sophistiqués et par de nettes barrières vis-à-vis de l'espace public. L'attractivité de cet habitat s'enracine dans un besoin profond de trouver une solution aux incertitudes sociétales et dans le souhait simple de « *bonnes écoles, d'agréables maisons, d'enfants jouant dans la rue, de voisins amicaux* ». Son avenir s'inscrit dans la privatisation de services d'aides à l'individu qui supplantent progressivement ceux de l'Etat ou qui prennent en charge d'autres aspects de la vie individuelle, familiale et sociale. La « *marchandisation intégrale de la vie des résidents* » (Rifkin, 2000)

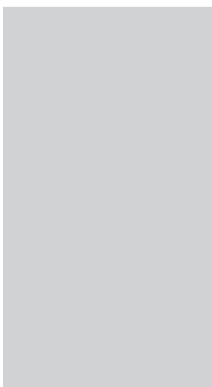


URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

serait la trame essentielle de ce type d'habitat. Le marché de la sécurité est un des services « dont le développement est d'autant plus efficace et rapide qu'il constitue un marché particulièrement solvable » (Ascher, 2001 : 133) et que les pouvoirs publics encouragent et soutiennent. Ses cibles sont déjà larges – l'espace public (rues, places, transports en commun) –, mais il peut complètement se développer du côté du logement et prendre des formes nettement moins contrôlées par les pouvoirs publics.

Beaucoup s'inquiètent du développement de résidences sécurisées, de la prégnance d'une idéologie sécuritaire, séparatiste (Davis, 1997 ; Donzelot, Mevel et Wyvekeens, 2003), qui gangrène les solidarités et qui confirme la dégradation d'organisations sociales transcendant les différences sociales, religieuses, ethniques. Ainsi, à la fracture sociale caractéristique des sociétés industrielles se substitue une fracture urbaine qui consiste pour des groupes sociaux de plus en plus nombreux à éviter la promiscuité de plus pauvres que soi. Tel un mécanisme sociologique qui hiérarchise territoires et espaces urbains. La ville est devenue un supermarché dans lequel chacun, en fonction de son capital, cherche à construire son havre de paix. Dans cet urbanisme « affinitaire », l'individu élabore – en fonction des options auxquelles il a accès – son voisinage, sa communauté de référence et nie la société. Il en découle le déclin des solidarités avec des zones défavorisées où se concentrent les difficultés sociales, les violences : il faut ériger des barrières pour qu'elles ne viennent pas empiéter sur son cadre de vie. La communauté fermée et l'urbanisme affinitaire sont le produit des tensions sociales et des émeutes urbaines. Ghettos de riches et de pauvres sont les termes d'une même équation. La cité d'habitat social en France serait l'un des éléments structurant de l'urbanisme affinitaire, de la fracture urbaine et de la dualisation de la société française, de la montée en puissance de l'égoïsme social.

Une forme de cohésion sociale, portée par les grandes institutions politiques internationales, mondiales et européennes et par les Etats démocratiques, est remise en cause. La critique n'est pas seulement française car en rupture avec les valeurs du modèle républicain français, elle est aussi américaine, là où la « priva-





topia » connaît une grande extension. Des barrières sont créées pour accéder à des espaces publics et l'intolérance entre groupes sociaux, raciaux, ethniques, s'accroît jusqu'à obérer le rêve américain de liberté individuelle, tellement les frontières physiques sont étanches (Mac Kenzie, 1996 ; Low, 2001). La fermeture renforce les séparations et les mises à distance de l'autre ou de l'étranger au-delà de son cercle connu (familial, amical et de voisinage immédiat). La privatisation peut aussi exacerber le sentiment d'insécurité en renforçant auprès des résidents l'idée de devoir défendre son habitat « *coûte que coûte* ». La suspicion se généralise et conduit à utiliser des services de plus en plus nombreux pour se protéger. Pour jouir de cette sécurité, certains sont prêts, bon gré mal gré, à restreindre leur liberté, à se soumettre ou à se démettre jusqu'à en perdre quelques valeurs de solidarité et d'urbanité. En s'accoutumant à produire et à choisir des services sécurisants, logement y compris, la ségrégation et plus grave l'exclusion s'installent, au nom d'un projet commun, le bonheur pour soi.

Bibliographie

- Ascher, F. (2001). *Ces événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs*. La Tour d'Aigues: Editions de l'Aube.
- Barkely, E.S. et Snyder, M.G. (1997). *Fortress America : gated communities in the United States*. Washington : Brooking Institution Press.
- Capron, G. (2004). Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature. *L'espace géographique*, vol. 33, n°2, 97-113.
- Charmes, E. (2003). *Les tissus périurbains face à la menace des « gated communities »*. *Eléments pour un état des lieux*. Paris : Plan Urbanisme Construction Architecture, Ministère de la Culture.
- Davis, M. (1997). *City of quartz, Los Angeles, capitale du futur*. Paris : La découverte.
- Donzelot, J., Mevel, C. et Wyvekens, A. (2003). *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*. Paris : Seuil.



URBIA - LA RÉSIDENCE SÉCURISÉE, L'EXPANSION DES ACCÉDANTS À LA SÉCURITÉ

- Ghorra-Gobin, C. (1998). *La ville américaine. Espace et société*. Paris : Nathan université.
- Low, S. (2001). The Edge and the Center : Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. *American Anthropologist*, vol. 103, n°1, 45-58.
- Madoré, F. (2003). L'essor des ensembles résidentiels clos en France : un phénomène en expansion et aux ressorts multiples. *Geographica Helvetica*, n°4, 325-339
- Mangin, D. (2004). *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : Editions de La Vilette.
- Mc Kenzie, E. (1996). *Privatopia : homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven : Yale university press.
- Mucchieli, L. et Robert, P. (2001). *Crime et sécurité : l'état des savoirs*. Paris : La découverte.
- Newnam, O. (1972). *Defensible space. Crime Prevention Through Urban Design*. New York : Collier Books, Mac Millan.
- Rifkin, J. (2000). *L'âge de l'accès ; la révolution de la nouvelle économie*. Paris : La découverte-Syros.
- Roché, S. (1993). *Le sentiment d'insécurité*. Paris : PUF.
- Virilio, P. (1976). *L'insécurité du territoire*. Paris : Galilée.

