



**HAL**  
open science

## Ex Nihilo, de Buenos Aires à Nantes : regards croisés sur les processus de retrait résidentiel

Camille Duval

► **To cite this version:**

Camille Duval. Ex Nihilo, de Buenos Aires à Nantes : regards croisés sur les processus de retrait résidentiel. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01622129

**HAL Id: dumas-01622129**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01622129>**

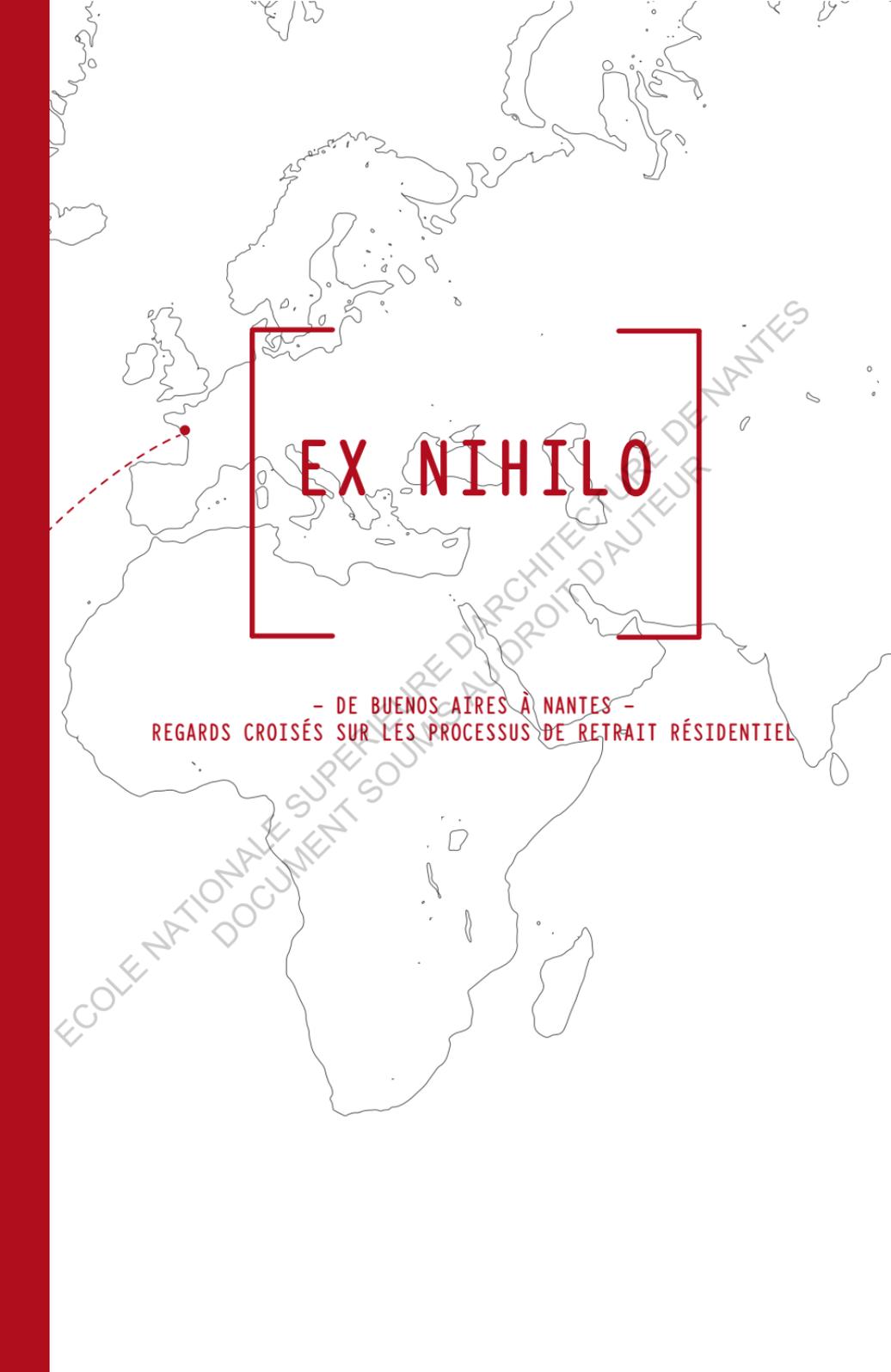
Submitted on 15 Dec 2017

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0  
International License



# EX NIHILO

- DE BUENOS AIRES À NANTES -  
REGARDS CROISÉS SUR LES PROCESSUS DE RETRAIT RÉSIDENTIEL

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# EX NIHILO

– DE BUENOS AIRES À NANTES –  
REGARDS CROISÉS SUR LES PROCESSUS DE RETRAIT RÉSIDENTIEL

MÉMOIRE DE MASTER  
sous la direction de Laurent Devisme  
Séminaire « *Controverses Spatiales* »

École Nationale Supérieure  
d'Architecture de Nantes

CAMILLE DUVAL

2015/2017

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

*REMERCIEMENTS*

Je tiens à remercier Laurent Devisme pour sa pédagogie, sa patience et sa disponibilité tout au long de l'élaboration de ce travail.

Je remercie également ma famille et mes amis pour leur soutien, leur écoute et leurs encouragements. Merci tout spécialement à Juliette, Louise, Amin et Yoann pour leur aide précieuse.

Enfin je remercie toutes les personnes, qui de près ou de loin, ont participé à ce travail, par l'intérêt qu'ils ont porté à mon sujet d'étude.

## | ENTRE LES MURS ÉRIGÉS DE BUENOS AIRES

### 16 #1 GHETTO OU *GHETTO*?

20 .Face aux murs des « villas » et « complejos de torres »

23 .Les origines et l'influence anglo-saxonnes

des copropriétés fermées de Buenos Aires

26 .L'archétype étasunien

### 30 #2 DU « COUNTRY CLUB » AU « COMPLEJO DE TORRES »

32 .Une esquisse de l'urbanisation de la capitale Argentine  
et de sa périphérie

36 .Un produit en mutation, un regain d'intérêt pour la  
ville centre

38 .Acteurs en résistance

### 42 #3 « SU NOMBRE Y TARJETA DE IDENTIDAD POR FAVOR »

43 .Un climat insécuritaire?

45 .Tours et modèles de protection

# || QUELLES TENDANCES À LA FERMETURE EN FRANCE?

## #1 MODÈLES D'ENCLAVE RÉSIDENTIELLE

- .Le lotissement pavillonnaire : prélude du retrait résidentiel 52
- .Paysage des formes pavillonnaires sécurisées 55

## #2 DES FORMES "PERVERSES" DU RETRAIT RÉSIDENTIEL : STÉRILISER L'ESPACE DE L'ENTRE-SOI

- .Bienvenu en territoires hostiles 59
- .S'affranchir des murs 60

## #3 LES 996 VOIES PRIVÉES NANTAISES

- .À travers la cartographie : découverte d'une spécificité nantaise 66
- .Genèse et gestion des voies privées 67
- .Changement de statut des voies : désengagement des pouvoirs publics? 72
- .Système "D": l'option de la fermeture 76

## #CONCLUSION

82

## #BIBLIOGRAPHIE / WEBGRAPHIE

85

## # PRÉFACE

*Alors que j'ai grandi dans un petit lotissement pavillonnaire où la proximité, les vis à vis, les cris des enfants ou le bruit un peu trop matinal des voisins bricoleurs peuvent être vécus par le voisinage comme une promiscuité dérangeante ; j'ai toujours connu les portes et les fenêtres de chez moi généreusement ouvertes. Une envie de "grand air" à toute épreuve... qui ne laissait que peu de place au mystère pour les curieux qui longeaient notre maison.*

*Depuis ma chambre j'apercevais la cime des arbres fleurissants du quartier, et les volets trop souvent fermés de ma voisine habitant en face, dont j'essayais, en vain, de percer les secrets.*

*Le sujet de ce mémoire est certainement né d'un attrait et d'une curiosité sans limite pour ce que je ne peux atteindre que par l'observation, derrière fenêtres, rideaux et volets, derrière grilles, portails et barrières... J'apprécie cette part d'inconnu qui m'échappe au-delà de ce que m'offre ma vision, pour laisser libre cours à mon imagination et m'inventer le scénario de ce qui peut se produire en arrière-plan, en coulisses.*

*A mon arrivée à Nantes, changement de décor.*

*Je me souviens des soirées d'hiver où, alors que je rentrais chez moi en bus tardivement comme souvent, je laissais mon regard flâner, porté par la parade de la ville. Une évasion le temps d'une vingtaine de minutes entre la route de Paris et la Place Mellinet. Un voyage au travers du ballet des façades. Les fenêtres éclairées des bâtisses que je longuais quotidiennement, m'offraient un spectacle qui se répétait et dont je ne me lassais jamais. Mais qui se cache derrière ces ombres fugaces qui passent et s'échappent? Un immeuble, trois étages, trois fenêtres et autant de façons différentes d'habiter l'espace, autant d'ambiances, de bazar, d'organisation, de richesses, de bibelots, de bribes de vie à portée du passant.*

## Préface

*La fenêtre, ouverte sur la ville, est mon écran de cinéma. A travers mes parcours en ville, c'est un long travelling qui s'anime, dont la variété et la diversité des films est inépuisable; à chaque jour ses nouveaux tournages et ses rebondissements.*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## # INTRODUCTION

Lors d'un premier exercice de mémoire dans le cadre du séminaire organisé par M. Laurent Devisme - Les jeux du public et du privé - l'occasion de porter un intérêt particulier à la question de l'interaction entre espace public et espace privé s'était déjà présentée à moi.

Il m'était alors apparu que l'espace public ne se résumait pas à ce qui borde, côtoie ou dessert simplement le bâti. La rue, la place, constituent l'espace ultime de représentation du pouvoir, l'espace qui assoit la puissance des institutions et qui est le lieu par excellence d'expression des conflits et des manifestations publiques. Il convient donc d'interroger l'attitude morale des individus vis à vis de ces espaces qui ne sont pas seulement ceux de la mobilité. La rue et la place sont toutes deux des points d'ancrage et de repères dans l'histoire de nos villes et de leur évolution.

En constante mutation, ils changent sur le temps court au gré d'un rythme quotidien, mais aussi sur le temps long au fil des débats qui les animent et des restructurations qu'ils subissent. Édifiés sous l'impulsions des institutions ou bien sans contraintes urbaines particulière, suivant l'évolution de l'aménagement du tissu urbain. Ces espaces évoluent au rythme de ceux qui les façonnent.

Au cours des deux dernières années se sont multipliées les expériences au sein de villes dont la structure urbaine variait avec celle que j'avais toujours connue. Après trois mois passés à Barcelone dans le cadre d'un stage en agence d'architecture, c'est pour la ville de Buenos Aires que je me suis envolée il y a maintenant deux ans, du mois d'août 2015 au mois de juillet 2016.

Barcelone et Buenos Aires présentant des caractéristiques communes dans l'aménagement de leur territoire c'est d'abord de la comparaison de ces deux tissus urbains qu'est née l'envie d'interroger le vaste sujet de la fermeture. En effet, toutes deux soumises à une trame urbaine prenant la forme d'une quadrillage précis, et du lotissement des *manzanas* (îlots) qui le composent, il a été possible d'identifier des disparités quant à la pratique de ces espaces.

Face à la souplesse qu'accorde la *manzana* barcelonaise, en termes de traverser, de redécoupage, et de mixité des usages et des statuts, m'est apparue de plein fouet la rigidité affichée de la *manzana* argentine, impénétrable. La sévérité du plan portègne, strictement quadrillé et bâti frontalement sur la rue, ne laissait au quotidien que peu de place à la rencontre, à l'échange, à la surprise.

Les rues de Buenos Aires sont des artères où seulement une infime part d'entre elles sont piétonnes - concentrées au cœur des espaces touristiques - et où l'immense majorité sont le royaume des *micros* (bus) et de l'automobile.

Très densément bâtie, Buenos Aires ne laisse que peu de possibilités d'évasion au cœur de ses îlots. Et que peu d'échappées visuelle au delà de ses *manzanas* dont l'espace loti est rentabilisé au maximum. A ce propos, je me rappelle un dessin humoristique qu'un de mes amis argentins m'avait montré : un enfant interrogeait naïvement sa mère en lui demandant «*dime mami, que es el horizonte?*» ( « dis moi maman, c'est quoi l'horizon? » ). La mère de l'enfant, levant les yeux vers la vague de bâtiments qui les entourait ne savait que répondre...

Parmi ces *manzanas* et ces tours, certaines en particulier, plus clinquantes et aériennes que les autres, attireront spécialement mon attention. Fruit d'une urbanisation qui s'est intensifiée il y a une quinzaine d'années, les complexes de tours, cernés de murs et cloisonnant ainsi des pans entiers de la capitale argentine continuent aujourd'hui de se multiplier sur le sol portègne.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Au cours de mes cinq années d'études à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes, j'ai connu un enseignement qui prône l'interaction entre espace public et espace privé et la constante remise en question de nos projets au vue de cette thématique.

La découverte de cette nouvelle typologie d'habitat, devant laquelle j'adoptais une attitude très critique, a attisé ma curiosité. À travers ce mémoire j'ai non seulement compris les raisons de son établissement mais aussi pris conscience de son caractère universel.

Ce mémoire, qui prend fin après deux ans passés entre l'Argentine et la France, adopte un plan qui s'appuie sur l'évolution chronologique de ma réflexion à propos des différents dispositifs de fermeture résidentielle.

S'intéressant dans un premier temps au cas argentin et à l'évolution de ses modèles d'enclavement résidentiel, il interroge dans un second temps les mécanismes d'enclosure propre à la France.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ENTRE  
LES MURS  
ÉRIGÉS  
DE BUENOS  
AIRES

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT POUR LE DROIT D'AUTEUR

«Buenos Aires n'est pas une ville facile», voici ce qui m'est venu à l'esprit au début de mon séjour à Buenos Aires, en septembre 2015, après les premières semaines de mise à l'épreuve dans le "nouveau monde". L'extrait du film argentin *Medianeras* (2011), sans s'attarder sur le scénario, exprime assez bien - dans son introduction et en voix off sur des plans de la capitale argentine -, le Buenos Aires chaotique auquel je me suis d'abord confrontée avant de m'y accoutumer. Une ville de «l'approximation» qui semble avoir voulu se rebeller contre son patron quadrillé, contraint, mathématique et régulier, en revêtant un costume aléatoire, rafistolé, décousu, recousu; somme toute haut en couleur.

*« Buenos Aires croît de manière incontrôlée et inégale. Dans un pays désertique, c'est une ville congestionnée\* (elle regroupe à elle seule un tiers de la population totale du pays). Une ville où se dressent des milliers, et milliers et milliers de bâtiments, sans aucune règle. A côté d'un édifice gigantesque, on peut en trouver un tout petit, à côté d'un édifice rationnel, s'en trouve un irrationnel, à côté d'un bâtiment au style français, s'en trouve un autre sans aucun style apparent. Ces irrégularités nous reflètent probablement parfaitement. Des irrégularités de style et éthiques. »*

La découverte de cet environnement inconnu a provoqué chez moi, en premier lieu, de l'appréhension et une certaine forme d'anxiété face à la densité, face au gigantisme, face au désordre ambiant, à une conception du temps complètement autre. Tout à la fois, faire connaissance avec une nouvelle culture, éprouver ce qu'est habiter une capitale aussi importante que celle de Buenos Aires et enfin vivre dans un modèle urbain distinct du modèle traditionnel français, m'a demandé de prendre du recul. Avant d'apprécier la ville à sa juste valeur, il m'a fallu apprendre d'elle pour la comprendre. La déficience des transports en commun - à ce jour encore aux mains d'entreprises privées - la place très limitée du

piéton dans la ville (70% de l'espace public est dédiée à la voiture); le manque évident de logements sociaux ; le délaissement, dans certains quartiers, de l'espace public ; la pauvreté et la précarité frappantes des villas plus ou moins dissimulées dans des franges inoccupées de la ville, témoignent d'une inertie palpable. Cette situation complexe latente, et l'engagement relatif des pouvoirs publics dans le dessin de sa ville peuvent dans un premier temps déstabiliser voir déconcerter.

Un temps d'adaptation est nécessaire pour comprendre où se situent les priorités dans ce pays qui se relève difficilement d'une grave crise économique, précédée d'à peine trente ans par une dictature militaire qui a semé l'effroi et heurté profondément les esprits.

## #1 GHETTO OU GHETTO?

### *Puerto Madero et la villa de Rodrigo Bueno*

*Un dimanche après-midi sur les quais de Puerto Madero, le long de son canal bordé par les terrasses des cafés, bars et restaurants, installés au sein des bâtiments qui concentraient, jusque dans les années 1910, l'activité portuaire de la ville. La traversée du fameux «Puente de la Mujer», la présence des quelques grues conservées pour un soupçon d'authenticité et au second plan, les hautes tours de logements qui dominent la ville et le Rio de la Plata. Le quartier est devenu l'un des symboles phares de la ville de Buenos Aires: Puerto Madero, où comment offrir l'image «carte postale» de la capitale argentine.*

*A l'écart du trafic incessant de Buenos Aires, familles, jeunes couples, groupes de sexagénaires, touristes... tous profitent de l'ambiance calme et feutrée de l'ancien port et s'offrent une photo avec en arrière plan, le puente de la Mujer et la couleur vive des briques qui rappelle le passé portuaire.*

*Entre le canal et la réserve écologique qui s'étend le long du fleuve, le grand parc de logements continue encore aujourd'hui de s'agrandir et promet des logements de premier nivel - « haut de gamme » - au sein de résidences privées incluant « Piscine couverte de 25 mètres de long, piscine découverte avec pataugeoire, terrains de tennis couverts et découverts, espaces de détente destinés aux enfants et adolescents, parillas à disposition, aires de jeux, salles polyvalentes privées, salle de sport privée avec vestiaires et sauna, blanchisserie et sécurité 24h/24. » (Groupe TGLT, promoteurs privés). Le long de ces résidences, on ne fait que longer des mètres à n'en plus finir de palissades, de vastes enceintes privatisées, rendues physiquement imperméables par leur système de clôture, de télésurveillance et de gardiennage.*

*Mais derrière Puerto Madero, dans le prolongement de la réserve écologique, se cache une tout autre réalité. Séparée de l'ancien quartier portuaire par une large avenue, la villa Rodrigo Bueno s'est installée*

*sur ce qui devait être le terrain d'entraînement de l'équipe de foot Boca Junior, site d'une ancienne confiserie. Le terrain remblayé, la villa a fait ses fondations au bord de l'eau. En l'espace de deux cents mètres ce sont rues pavées, grands magasins, banques, voitures pimpantes et grands hôtels que l'on quitte pour rejoindre des chemins de terre, des buvettes improvisées sur le bord de la route, la couleur orangée des abris de fortune, un rat mort, des chiens errants, des carcasses de voitures... là aussi je ne ferai que longer et n'irai pas au delà d'une frontière qui est déduite cette fois ci, rien n'empêche physiquement le passage mais tout est une question de code, d'appartenance.*

*À la différence de Medellin en Colombie, Rio de Janeiro au Brésil ou Caracas au Vénézuéla, où les favelas s'accrochent aux flancs des montagnes, surplombent la ville et marquent le paysage, les villas de Buenos Aires, vaste plaine avec que très peu de relief, s'établissent dans ces fragments de villes, ces espaces lâches au statut ambigu, se fondant dans la trame urbaine et dissimulant ainsi la pauvreté en créant des enclaves plus ou moins étendues.*

*Je fais alors face au contraste saisissant: au premier plan, les constructions hâtives et le désordre apparent de la villa et en arrière plan le dessin de la « skyline » des tours de Puerto Madero avec vue sur le fleuve et... vue sur « la villa ». Deux fragments de villes stérilisés, imperméables, qui se regardent l'un l'autre.*

## .Face aux murs des « villas » et « complejos de torres\* »

Comme bon nombre des grandes métropoles latino-américaines, la capitale argentine témoigne de l'importante disparité économique et de l'inégale répartition des richesses au sein du pays. Coexistent, en se juxtaposant parfois brutalement, extrême richesse et extrême pauvreté.

C'est au fur et à mesure de mes expériences au sein de la ville de Buenos Aires que j'ai peu à peu pris conscience que ces deux voisines s'affrontaient quelquefois violemment dans le paysage faussement homogène de la capitale argentine. A perte de vue les tours colonisent l'horizon, nous plongeant dans un flot de façades incessant, bien loin du paysage maritime du Río de la Plata. Confrontée chaque jour au dédale des rues portègues au travers de mes déplacements au sein de la capitale, c'est depuis les multiples moyens de transport que j'empruntais que je me suis peu à peu questionnée sur les murs érigés de Buenos Aires.

Au cours de mon année passée j'ai vécu au sein de deux quartiers et donc connu deux parcours bien distincts pour rejoindre mon école, la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FADU), au Nord Est de la ville, donnant sur l'estuaire de la Plata.

A bord du bus 42 « *por Federico Lacroze*<sup>1</sup> », 1h30 durant, au milieu de la congestion quotidienne du trafic, ce trajet qui me paraissait trop souvent interminable, a maintes fois mis ma patience à rude épreuve.

De Caballito à Belgrano, en traversant les quartiers Villa Crespo, Chacarita et Colegiales, ce sont autant d'ambiances différentes parcourues, non sans mal, dans un chaos urbain flottant qui participe de l'atmosphère électrique de la ville. Pourtant, à l'approche de la Ciudad Universitaria - le campus universitaire - le climat

---

\* Les « villas » sont les bidonvilles argentins. Les « complejos de torres » désignent les complexes de tours généralement ceints de murs.

1. *Por Federico Lacroze* signifie « passant par la rue Federico Lacroze ».

s'apaise alors que le voyage prend bientôt fin. Après avoir passé les rues "pittoresques" du très chic quartier Belgrano, dont les maisons authentiques de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle rappellent l'âge d'or de l'Argentine, le bus slalome entre les nouvelles *manzanas* (îlots) entièrement résidentielles récemment édifiées.

Ce sont ces tours clinquantes, ceintes de hauts murs et barbelés qui m'interpellent en premier lieu. Les abords de cette manzana, cernée de murs, dénotent quant aux rez de chaussée courants de Buenos Aires, dont les entrées bordent frontalement le trottoir. Ces murs tagués d'un « *Las torres arruinan a todo* » - « les tours gâchent tout » - qui cernent la résidence me questionnent, et engagent mes premières réflexions sur ce modèle particulier.

Plus tard, au second semestre, je serai confrontée quotidiennement à l'autre pendant de la réalité économique du pays. Alors que mon trajet ne dure plus que dix minutes jusqu'à la Ciudad Universitaria, je longe, deux kilomètres durant à bord du train rouge - « *el tren rojo* » -, la plus connue des villas portègnes, la *villa 31* construite le long du chemin de fer, en frange de la station Retiro.

Quittant le *Micro-centro* que j'habitais alors, près de la Plaza San Martin, proche des ambassades et du quartier des affaires de la capitale, ce sont deux mondes qui se côtoient dans une ambiance très particulière où absolument tout se mêle. C'est un univers parallèle qui se dessine entre l'hôtel Sheraton et la façade de la plus célèbre gare de la capitale, entre les trente-cinq lignes de bus différentes, les embouchures de métro et l'arrivée des cars en provenance de tout le pays et de bien au delà encore... Une immersion totale dans une ambiance effervescente, survoltée entre *mochileros* (routards), touristes, hommes d'affaires, vendeurs à la sauvette et habitants de ce quartier précaire abritant plus de 30 000 personnes.

Observant la villa matin et soir, depuis le wagon, on s'habitue tristement à cette sombre réalité dont, souvent, les voix des enfants mendians à bord du train nous sortent de la routine, rendant toute sa puissance à la violence de ce parcours.

Face aux murs de la ville, que ce soit ceux de Belgrano encerclant les hautes tours sécurisées ou ceux plus fragiles de la villa 31, j'étais confrontée à des impasses, des parties de la ville auxquelles je ne pouvais accéder. C'est bien deux types d'enclaves que j'étais amenée à longer. Des « ghettos », les premiers « dorés » et contemporains, les seconds très précaires et déjà anciens, dont les raisons de l'accès limitée à ses seuls résidents, différent en fonction de la nature de leur enclavement.

*« Le ghetto peut être compris de façon différente selon l'identité raciale ou ethnique de l'observateur, selon que celui-ci parle de l'intérieur ou de l'extérieur, et selon que la concentration est vue comme "volontaire" ou "contrainte". Dans tous les cas ghetto parle de statut social et de rapports de pouvoir <sup>1</sup>. »*

Le mot renvoie, à l'origine, aux minorités juives contraintes de vivre à l'écart de la population, que ce soit tout d'abord au XVI<sup>e</sup> siècle à Venise en Italie ou plus tard en Allemagne et en Autriche pendant la seconde guerre mondiale. Plus tard encore, au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, le mot intègre la langue anglo-saxonne pour désigner les quartiers noirs pendant la ségrégation aux Etats-Unis. En France le terme désigne dans le même temps la situation de la classe ouvrière, contrainte de vivre dans des conditions précaires. Le mot, quelque soit la langue dans laquelle il est employé, fait directement référence à l'isolat d'une minorité ethnique ou sociale identifiée et revêt automatiquement une connotation péjorative, exprimant une situation fragile, dangereuse ou risquée. La villa est un ghetto, au même titre que les complejos de torres en sont un.

*« On utilise ghetto dans un sens plus général pour désigner des communautés volontairement isolées ou enclaves. Détaché de son association avec la détresse sociale urbaine, peut-être par ironie, le mot peut aussi évoquer des isolats privilégiés <sup>2</sup>. »*

---

1. TOPALOV, Christian, éd. L'aventure des mots de la ville: [à travers le temps, les langues, les sociétés]. Paris : Laffont, 2010, p.530

2. *Ibid*, p.533

Ce mémoire s'attarde à interroger un modèle d'enclavement, qui contrairement au cas des *villas* de la capitale, résulte, sinon d'une volonté, au moins d'un choix effectué de la part de ses habitants.

Nombreux sont les vocables utilisés pour évoquer des situations d'enclavement, d'enfermement, de retrait. Au travers de mes lectures j'ai pu en croiser bon nombre, empruntant à différentes langues, et qui décrivent également différents modèles en fonction des pays.<sup>3</sup> Le plus souvent perçus par la presse et les auteurs qui se sont emparés du sujet comme un modèle d'enclavement témoignant d'une situation urbaine en crise et de la mise en péril du statut de l'espace public, les copropriétés fermées sécurisées sont souvent évoquées à travers le terme de « ghetto de riches » ou « ghettos dorés », ou très communément « gated communities » - du mot *gate*, « porte » - au États-Unis.

### **.Les origines et l'influence anglo-saxonnes des copropriétés fermées de Buenos Aires**

A l'évocation du mot *Country club*, qui désigne les résidences fermées périphériques de la capitale portègne, le renvoi à un modèle d'origine anglo-saxonne est inévitable.

Comme le précise Sophie Loussouarn dans *L'évolution de la sociabilité à Londres au XVIII<sup>e</sup> siècle*<sup>3</sup>, le mot « club » vient du verbe

---

3: Voici la liste, non exhaustive, des vocables utilisés pour désigner une copropriété fermée : les *secured communities* (Sud africains) ; les *condominios fechados* (brésiliens) ; les *barrios cerrados* ou *privados* (hispano-américains) ; les *gated communities* (étasuniens).

Si l'on s'intéresse au cas argentin, dans le grand groupe des « *urbanizacion cerradas* » (urbanisation fermée) on trouve les *barrios cerrados* mais aussi les *country clubs*, les *clubs de campo* ou *clubs de chacras* ou encore, dans le cas de l'habitat collectifs, les *complejos de torres* ou *torres country*.

4. LOUSSOUARN, Sophie. L'évolution de la sociabilité à Londres au XVIII<sup>e</sup> siècle : des coffee-houses aux clubs. In: XVII-XVIII. Bulletin de la société d'études anglo-américaines des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. N°42, 1996. pp. 21-44.

anglais « cleofan » qui correspond à l'action de diviser, et se rapporte ainsi au partage des frais de gestion du lieu privé. J'ai retenu, afin de préciser l'origine anglo-saxonne<sup>1</sup> de ces cercles résidentiels fermés, trois pratiques propres à la société aristocratique britannique au XVIII et XIX siècles, qui témoignent d'un attrait pour le regroupement communautaire et élitiste. Bien qu'elles n'aient pas vocation à être exhaustives, elles rendent compte à la fois d'un agencement spatial, d'un mode de fermeture et de pratiques culturelles qui renvoient toutes trois au modèle sur lequel se sont construits les premiers country club ou quintas, propriétés des riches industriels britanniques immigrés en Argentine.

Si l'on s'intéresse à l'expression même et en premier lieu au vocable *country*, « campagne » en français, il renvoie tout d'abord à l'idéal de la nature en ville, particulièrement présent pendant la période d'industrialisation en Grande-Bretagne. On le retrouve également théorisé par E. Howard à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans *Tomorrow a Peaceful Path to real Reform* (1898), pour la conception - utopique - de villes résolument ouvrières mais qui puissent également jouir des bienfaits de la nature.

L'archétype londonien promu par l'aristocratie n'emprunte évidemment pas aux principes d'aménagement définis par E. Howard mais à un système de rentabilisation maximale du sol qui lui appartient. L'expansion urbaine de Londres est donc laissée aux mains des propriétaires du foncier qui réalisent de nombreux lotissements dont l'accès sera réservé aux seuls riverains; il en sera de même pour l'accès aux squares présents dans le quartier dont les habitants disposent des clefs. En 1890, alors que la faculté de restreindre le passage simplement aux habitants - propre aux riches propriétaires londoniens - est abolie en Grande Bretagne<sup>2</sup>, le modèle de résidences fermées commence à s'exporter outre Atlantique, en particulièrement aux États-Unis<sup>2</sup>.

---

1. s. d. CAPRON, Guénola, éd. Quand la ville se ferme: quartiers résidentiels sécurisés. Collection d'Autre part. Rosny sous Bois: Éditions Bréal, 2006, p.85

2. *Ibid*

Désormais si l'on se penche sur le mot « club », on trouve, d'une part, la référence étymologique du mot citée précédemment, qui appelle directement à l'évolution des conditions de rassemblement de l'aristocratie anglaise.

Le lieu de sociabilité privilégié étant en effet à l'origine le *coffee house*, espace public que fréquente la « *polite society* » afin de partager à la fois idées politiques, d'échanger sur l'actualité économique et financière du pays mais aussi de se documenter sur les nouvelles à l'échelle mondiale via la presse internationale. Progressivement l'aristocratie éprouvera le besoin et l'envie de se retrouver à l'écart de la bourgeoisie et des riches négociants et commerçants et créera donc les "clubs" dont l'accès est réservé à une élite filtrée, élue par ses affiliés chaque semaine. Le club est fermé sur la rue, surveillé par un gardien qui en assure le filtrage des entrées. Il est régi par un règlement strict et son système d'adhésion permet d'exclure d'office des membres indésirables. Le club donc est un espace d'exclusion, « *juridique, sociologique, idéologique et sexuel*<sup>3</sup> », hermétique à toute intrusion non désirée.

Peu à peu la pratique du jeu sera introduite au sein des clubs privés britanniques, laissant place aux loisirs en parallèle des échanges idéologiques et politiques.

« *Le jeu a toujours occupé une place considérable dans la sociabilité, comme en témoigne l'expression "jeu de société". L'attrait du jeu réside dans le hasard, mais on y joue véritablement "à la société".*<sup>4</sup> »

D'autre part, outre le jeu, la pratique sportive et l'entretien du corps tiennent une place importante dans la société britannique. Elle prend racine dans un premier temps chez les *gentlemen farmers* au XVIII<sup>e</sup> siècle, organisant de grandes chasses sur leurs terres puis introduisant au fur à fur les formes de sport moderne à travers l'établissement des premiers règlements et tournois de cricket, de golf, de courses de chevaux, etc. Le sport s'institution-

---

3. LOUSSOUARN, Sophie. L'évolution de la sociabilité à Londres au XVIII<sup>e</sup> siècle : des coffee-houses aux clubs. In: XVII-XVIII. Bulletin de la société d'études anglo-américaines des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. N°42, 1996. pp. 21-44.

4. *Ibid*

nalise alors progressivement via la création de clubs comme le Jockey-Club, fondé vers 1750, du Royal and Ancient Golf Club en 1754 et du Marybelone Cricket Club en 1788. En second lieu, et un peu plus tardivement, la pratique sportive se développera au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle au sein d'établissements scolaires privés prestigieux. Ce sont eux qui feront la promotion des jeux collectifs et contribueront à leur développement et leur exportation au sein des colonies anglaises et des dominions blancs (Canada, l'Afrique du Sud, l'Australie). Le sport est alors un vecteur de sociabilité entre les britanniques et les autochtones<sup>1</sup>.

Ces trois aspects : la fermeture en domaine clos, arboré et paysagé, le partage de valeurs communes au sein du club et la pratique sportive, se retrouvent aujourd'hui au sein des *country club* et *torres country* reprenant les codes des *quintas* traditionnelles établies sur le bord du rio de la Plata.

### .L'archétype étasunien

Lorsque l'on s'intéresse aux dispositifs de fermeture résidentielle, il semble délicat de faire l'impasse sur le cas Nord américain. Un petit détour par les États-Unis paraît essentiel afin de faire connaissance avec cette figure stéréotypée, qui donne à voir à la fois les différentes échelles d'établissement du modèle, la variété des services et des modes d'administration des espaces et enfin un panel varié des raisons qui conduisent au choix - si tant est qu'il soit encore possible de choisir - de l'enfermement résidentiel.

A partir du milieu du XX<sup>e</sup> siècle, il apparaît que les États-Unis, en proie à une forte hausse démographique, aient calqué ses vagues d'urbanisation sur le modèle des *master planned communities*. La production de ce type de bien immobilier prétend garantir un

---

1. TERRET, Thierry. Chapitre premier. Genèse et prime diffusion du sport moderne (xviii-xixe siècles). Dans Histoire du sport (pp. 11-23). Paris: Presses Universitaires de France, 2016. [en ligne]

idéal urbain qui dessine un mode vie en frange des villes, bénéficiant ainsi d'un cadre environnemental de qualité, sécurisé et d'une bonne desserte par voie de communication afin de répondre au mieux à « *l'american way of life* ». Cette urbanisation peut prendre plusieurs formes - habitat collectif ou individuel plus ou moins dense - qu'elle soit fermée ou non, mais toutes sont régies par une administration privée, propre à chaque copropriété.

En 1997, E. Blakely et M. Gail Snyder estimaient, dans leur ouvrage *Fortress America*, à 20 000 le nombre de gated communities sur le sol étatsunien<sup>1</sup> et les classaient selon trois catégories:

Les *résidences de luxe*, répondant à une quête d'exclusivité et d'entre-soi, elles s'adressent donc aux classes les plus aisées.

Les *résidences de loisirs*, répandues sur la Sun Belt, propres aux retraités cherchant à se réunir en groupe pour partager les mêmes centres d'intérêts. Et enfin les résidences que je qualifierais de *spontanées*, dont la fermeture est à l'initiative des habitants eux-mêmes, en général de classe moyenne et moins aisée que les deux citées précédemment, ils tentent la sécurisation de leurs espaces par l'installation de barrières créées par leurs soins.

Aujourd'hui environ 10% des ménages nord-américains - soit environ onze millions - habitent en résidence fermée, ces dernières étant inégalement réparties sur l'ensemble du territoire (en majorité au Sud et à l'Ouest) et sur-représentées au sein des espaces suburbains.

« *Les espaces résidentiels clos et fermés apparaissent bien souvent, en effet, comme des modalités particulières du processus général de suburbanisation soit en localisations dispersées, soit au contraire par la constitution de véritables grappes pouvant concerner jusqu'à plusieurs milliers de personnes.*<sup>2</sup> »

---

1. MANGIN, David. La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine. Ed. de La Villette, Paris, 2004, p.224

2. BILLARD, Gérard, CHEVALIER Jacques, MADORE François. Ville fermée, ville surveillée: la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord. Rennes: Presses Univ. de Rennes, 2005, p .51

Cependant, deux autres territoires privilégiés pour l'établissement de ces communautés fermées peuvent être identifiés.

Aux États-Unis, le dépeuplement des centres est corrélatif à la ségrégation raciale des noirs du milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Les populations blanches sont alors tentées de désertir les centres ville en quête d'entre-soi à leur périphérie, conduisant ainsi à une ségrégation spatiale du territoire. Mais aujourd'hui, dans une tentative de reconquête des espaces résidentiels au coeur des agglomérations, le modèle de copropriété fermée est la condition sine qua non pour promouvoir un habitat sécurisé, au sein des centres villes en perte de confiance, considérés comme porteurs de risques.

Dans le cas où cette dimension sécuritaire n'est pas considérée comme indispensable, la fermeture peut simplement émaner du jeu de la concurrence entre les différents promoteurs qui souhaitent donner une plus-value à leur produit et insister sur le caractère exclusif de la résidence et des services qu'elle comprend.

D'autre part les espaces naturels, qui offrent alors un cadre de vie « isolé » hors des zones métropolitaines font aussi l'objet de l'établissement de gated communities. Jacques Chevalier cite pour exemple le cas de Hot Springs Village, un des plus vastes espaces résidentiels privés qui constitue une véritable petite ville sur 10 000 hectares.

Aujourd'hui aux États-Unis seules sept des vingt-cinq plus grandes villes comptent plus d'habitants dans leur centre qu'à leur périphérie... On peut d'ailleurs s'interroger sur le sens du mot « ville » ici employé, en sont-elles véritablement encore?

*« Verra-t-on simultanés la fin des citadins, la fin des paysans, les uns et les autres mêlés dans un même paysage hybride, et les grandes villes achever de se diluer parmi les espaces verts et les parcs naturels? »*

---

1. TOPALOV, Christian, éd. L'aventure des mots de la ville: [à travers le temps, les langues, les sociétés]. Paris : Laffont, 2010. Georges Duby, p.1319

## *Ghetto ou ghetto?*

Lesquels des grattes-ciel new-yorkais ou des immenses banlieues pavillonnaires des périphéries étasuniennes donnent le plus le vertige?

Le "paradis urbain" (Le Goix, 2001) rêvé des classes moyennes et moyennes supérieures nord américaines, pourrait être résumé au travers de la célèbre ville factice de Seaside dans le film de Peter Weir, *The Truman Show* (1998). Reprenant tous les codes d'un parfait agencement pour une vie idéalisée dans un environnement paysager qualitatif, cette bulle pourrait être la métaphore du monde utopique vendu au travers des copropriétés fermées. Et *The Truman Show*, une fable contemporaine.

Une fable interrogeant sur le modèle urbain offert aux enfants grandissant dans ces quartiers privés, sécurisés, où la société s'organise autour d'un règlement interne propre à chaque résidence et non plus seulement autour des valeurs démocratiques fondatrices du pays.

*« Là où grandissent les cités, l'humanité progresse. Là où elles dépérissent, la civilisation elle-même est en danger.<sup>2</sup> »*

.....

Au travers des différents modèles évoqués, on comprend à quel point le marché immobilier nord américain a su compléter et diversifier son offre face aux demandes toujours plus variées du marché. Le modèle d'enclosure ou de retrait résidentiel s'adapte à tout type de clientèle, qu'elle soit temporaire, saisonnière ou permanente, jeunes ou moins jeunes, active ou retraitée, friande d'activités en pleine air ou simplement d'un mode de vie en retrait de la ville même. L'offre s'est donc subdivisée, donnant naissance à des modèles qui ont peu à peu intéressés les aménageurs bien au delà des Etats-Unis.

---

2. *Ibid*, Elisée Reclus, p.299

## #2 DU « COUNTRY CLUB » AU « COMPLEJO DE TORRES »

Barreaux aux portes et fenêtres, grillage aux balcons, gardiens aux entrées, mais qui donc détient les clefs de la ville portègne?

Sous des airs d'apparente liberté et d'une certaine désinvolture, se cache un tissu urbain imperméable, impénétrable, stérilisé à l'intérieur de ses «manzanas» qui forment un front bâti difficilement franchissable et dont seulement de rares exceptions témoignent de situations urbaines intéressantes et inédites : les places Boedo ou Gonzalez Tuñón dans les quartiers Almagro et Balvanera par exemple, ou le Pasaje Barolo, emblématique. Celles-ci sont généralement liées à une interruption dans le respect de la trame urbaine quadrillée propre au continent américain. La dérogation à la règle stricte établie offre ainsi quelques précieux moments de respiration dans la ville.

Poussée à son maximum, l'exploitation des parcelles à Buenos Aires'explique par la spéculation immobilière engagée et soutenue en premier lieu par les politiques urbaines adoptées sous la dictature<sup>1</sup>. Celles-ci ont augmenté significativement la rentabilité des terrains achetés, qui s'est accompagnée dans le même temps de l'arrêt de tout encadrement des loyers, motivant ainsi l'édification d'immeubles en hauteur, sans contrôle spécifique de leur construction.

Parmi les quelques 12 000 manzanas de Buenos Aires, un modèle pourtant ressort. Un modèle plus aérien, net, organisé et méticuleux. Un modèle où plus rien ne dépasse, où tout apparaît soigné et réglé à l'intérieur d'une enceinte que nul ne pourra venir déranger. Les complejos de torres\*, qui fleurissent dans les quartiers les plus riches de la ville - principalement Recoleta, Palermo, Belgrano, Caballito et Nuñez - se sont imposés à moi comme étant

---

1. ELGUEZABAL, Eleonora. Frontières urbaines : les mondes sociaux des copropriétés fermées / préface de Christian Topalov. Géographie sociale. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015

la manière la plus extrême de privatiser un fragment de ville, le rendre inaccessible. À l'image des bulles de pauvreté dont l'ampleur de l'emprise ne se limite plus à la périphérie de Buenos Aires, les barrios cerrados des couronnes périurbaines ont peu à peu pris place au sein de la ville, jusqu'à marquer la ligne d'horizon de la capitale argentine.

Loin donc, de l'urbanisation illégale, chaotique, furtive et spontanée des villas, dont les limites ne dépendent que de la place encore disponible dans ces franges délaissées, abandonnée; libres, s'est invitée en ville, comme l'ont bien nommé Mónica Lacarrieu et Guy Thuillier, « une utopie de l'ordre et de la fermeture »<sup>2</sup>. Que génèrent ces nouveaux espaces enclos sur les quartiers dans lesquels ils s'implantent? Quelles situations urbaines provoquent-ils? En sachant qu'ils visent de manière significative une clientèle resserée autour des élites et classes moyennes supérieures argentines, quelles réactions suscitent-ils au sein de l'opinion publique, en termes d'approbation ou de contestations? Si les villas entraînent une forme d'investissement volontaire de la part de citoyens soucieux de voir leurs conditions s'améliorer, les « barrios cerrados » du centre ville seraient-ils perçus comme un fait établi, justifié d'un cycle « vertueux »?

---

2. LACARRIEU, Monica, THUILLIER, Guy, « Une utopie de l'ordre et de la fermeture : « quartiers privés » et « countrys » à Buenos Aires », L'Espace géographique, 2004/2 (tome 33), p. 149-164. [en ligne]

## .Une esquisse de l'urbanisation de la capitale Argentine et de sa périphérie

Buenos Aires: 3 millions d'habitants au sein de la ville « *intra-Avenida du General Paz* » (autoroute périphérique qui en marque les limites) pour une superficie d'environ 200 km<sup>2</sup> et une densité de population de 15 000 habitants/km<sup>2</sup>. En comparaison, Paris intra-muros est deux fois plus petite en terme de superficie, compte un espace dédié aux parcs six fois plus important que la capitale argentine, pour un nombre d'habitants équivalent, et atteint une densité de population de 21 000 hab./ km<sup>2</sup>\*. Buenos Aires s'inscrit dans la catégorie des métropoles latino-américaines, parmi Mexico, Lima, São-Paulo, et Santiago de Chile, qui ont connu une expansion urbaine hors norme, fruit du non encadrement des constructions par les pouvoirs publics, une urbanisation laissée donc aux mains des investisseurs privés et aux habitants eux mêmes, durant une période où la démographie connaît une hausse fulgurante.

L'étalement urbain de Buenos Aires est né de l'immigration européenne du XX<sup>e</sup> siècle. Des immigrants espagnols, français, italiens, allemands, anglais et portugais ont été appelés, à l'origine, pour peupler l'intérieur du pays, en échange d'un accès privilégié à la terre agricole. Cependant, les politiques de cette immigration, pour un peuplement rural, se trouvent vite confrontées aux réticences des riches propriétaires «d'estancias» qui refusent de céder leurs terres.

Ainsi, à partir de 1890, l'Argentine est marquée par une vague d'immigration d'un autre type, urbaine cette fois-ci. En majorité des hommes, les immigrants sont souvent peu qualifiés (ouvriers ou agriculteurs) et « sont venus tenter leur chance en Argentine<sup>1</sup>».

---

\* Données tirées des sites de l'INSEE en ce qui concerne la ville de Paris, lien et du site officiel de la ville de Buenos Aires.

1. BERNARD C., MARTIN-PREVEL A., PROST M-A., Prologue II : L'immigration européenne à Buenos Aires, explosion démographique et urbaine. Observatoire Politique de l'Amérique Latine et des Caraïbes. [en ligne]

Les nouveaux arrivants restent donc concentrés dans la capitale, fournissant ainsi la main d'œuvre nécessaire aux nombreuses industries en développement (activité portuaire, industrie textile, agroalimentaire, bâtiment...). Entre 1895 et 1946, l'Argentine recevra plus de 3 millions d'immigrés, et cela ne sera pas sans conséquences sur l'évolution de son paysage architectural et urbain.

Dans un premier temps logés au sein des « *conventillos* » proches des ateliers répartis sur l'ensemble de la ville, les conditions de vie très précaires dans lesquelles vivaient les ouvriers les ont menés à faire une grève des loyers en 1907 appelés « grève des *conventillos* ». Celle-ci a débouché sur de violentes altercations avec les forces de l'ordre et à de nombreuses expulsions. Buenos Aires connaît alors, dans le même temps, une réorganisation spatiale avec la concentration des activités industrielles et portuaires au Sud de la ville, et le déplacement de la pauvreté qui l'accompagne, jusqu'à s'enraciner à sa périphérie. Les premières « villas miserias » font alors leur apparition.

Parallèlement les quartiers Nord de Buenos Aires (Palermo, Belgrano, Flores) accueillent les classes argentines les plus aisées ainsi que les familles allemandes ou anglaises qui constituent une population d'immigrés qualifiés. La périphérie Nord se dote, quant à elle, en *quintas* traditionnelles, sur le modèle des *countries* anglo-saxons ou maisons de campagne dont profitent les propriétaires comme lieu de détente et de loisirs<sup>3</sup>

De 1938 à 1978, la population est multipliée par deux, et l'espace bâti par 15. La vaste expansion de l'aire urbaine de Buenos Aires repose majoritairement sur cette période, qui correspond à la gouvernance des Péronistes (Juan Domingo Péron élu de 1946

---

2. Conventillos: Immeuble organisé autour d'un patio central qui regroupe les sanitaires communs aux différents logements. Les familles disposent d'une unique pièce de vie regroupant les fonctions variées de l'habitat.

3. s. d. CAPRON, Guénola, éd. Quand la ville se ferme : quartiers résidentiels sécurisés. Collection d'Autre part. Rosny sous Bois: Éditions Bréal, 2006, p.85

à 1955 puis de 1973 à 1976) et qui marque la prolifération des habitats populaires en périphérie. Si ce type de logements limite l'apparition de nouveaux bidonvilles, les conditions de vie dans lesquelles emménagent ces nouveaux petits propriétaires qui s'éloignent toujours plus du centre, sont toujours plus précaires. Dans ce contexte, l'état peine à suivre le rythme, les réseaux et les infrastructures ne parviennent pas jusqu'aux nouveaux quartiers de fortune<sup>1</sup>.

L'arrivée au pouvoir des militaires avec la mise en place de la dictature en 1976 et l'adoption du nouveau Code d'aménagement urbain en 1977 (Código de Planeamiento urbano) vont préfigurer les grands changements qui s'opéreront en termes d'urbanisme jusqu'à la crise « post Menem » du début des années 2000, et continuer de creuser les écarts entre les deux extrêmes de la frange sociale argentine.

Le nouveau pouvoir lance tout d'abord le projet de construction d'une grande infrastructure autoroutière, c'est celle-ci qui marque aujourd'hui les limites de la ville de Buenos Aires avec sa banlieue. Pour sa réalisation, de nombreuses villas seront démantelées et expulsées à la périphérie, dans un soucis également affirmé « d'assainissement de la ville ».

La classe moyenne se voit elle aussi touchée, alors qu'elle pouvait encore accéder à la propriété par le biais de la construction de logements bon marché, l'état impose désormais à ces nouveaux quartiers populaires des mesures drastiques qui exigent qu'ils soient dotés de tous les services de base tels que gaz, électricité et eau. Leur installation étant entièrement à la charge des investisseurs immobiliers, le coût de construction augmente, ce qui entraîne une forme de désintéressement de la part de ces promoteurs (Prévot-Shapira, 2004).

---

1. THUILLIER, G. « Les quartiers enclos à Buenos Aires : la ville privatisée ? », Géocarrefour [En ligne], Vol. 81/2, 2006

Concernant les classes plus aisées de la société, le changement se joue sur l'accession à une propriété secondaire qui ne sera plus seulement réservée aux élites, mais qui apparaît désormais abordable par les classes moyennes supérieures. Dans un climat de violence sociale entraîné par le pouvoir répressif, cette même classe est en recherche de plus de sécurité et on constate un glissement du modèle de la *quinta* traditionnelle vers les *country clubs* qui offrent une sécurité permanente (Clichevsky, 1999). C'est sous la dictature qu'un cadre légal sera accordé à ces nouveaux quartiers privés, les *clubs de campo* qui, dès lors, se multiplient. L'obtention de ce statut juridique facilitera, par la suite, leur implantation dans de nombreuses communes défavorisées de la province de Buenos Aires, qui y voient une manière efficace de rentabiliser leurs terres restées vacantes<sup>2</sup> (du fait du ralentissement de l'étalement urbain).

Si l'expansion de l'extrême richesse et de l'extrême pauvreté s'est traduite dans un premier temps par leur exil au delà des frontières de la capitale argentine, et si le Sud et le Nord de la ville ont conservé leurs disparités socio-économiques historiques, leur développement ne s'est pas limité à l'espace périurbain de Buenos Aires. Comme bon nombre de métropoles latino-américaines - dont les grandes villes côtières brésiliennes sont les exemples les plus répandus - connaît en son centre la cohabitation d'une classe aisée (voir très fortunée) et d'une population précaire, vivant dans la plus grande pauvreté.

---

2. DE LA MORA, C. et RIWILIS, V. « Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla) », L'Espace Politique [En ligne]

## **.Un produit en mutation, un regain d'intérêt pour la ville centre**

Aujourd'hui, l'évolution urbaine de Buenos Aires n'est plus tellement à l'expansion mais au contraire, tout comme pour les autres métropoles latino-américaines précédemment citées, au regain d'intérêt pour son centre, lequel propose une mobilité plus aisée et une accessibilité facilitée aux différentes institutions tels l'éducation, la santé, l'emploi. Ce phénomène repose également, comme le soulignent S.Souchaud et M-F Prévot-Schapira, sur une croissance démographique désormais plus contenue, une baisse de la migration interne et une certaine revalorisation des centres par le secteur de l'immobilier<sup>1</sup>.

Les récentes mutations sociales comme « la hausse du niveau d'instruction, l'augmentation du taux d'activité des femmes, la formation d'une classe moyenne - même modeste - le recul de l'extrême pauvreté, la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population »<sup>1</sup>, redéfinissent au quotidien les attentes de cette nouvelle population urbaine.

S.Souchaud et M-F Prévot-Schapira décrivent ces grandes métropoles latino-américaines en proie à des difficultés croissantes en termes de mobilité. Las de cette situation latente, les classes moyennes et moyennes supérieures aspirent à s'installer dans le centre pour plus de commodités concernant leurs déplacements. Les auteurs dépeignent une situation où se joue aujourd'hui le partage de l'espace entre une classe supérieure aisée en marche dans le processus de gentrification et une population - généralement issue de l'immigration des pays limitrophes - dans une situation de grande précarité. Ce contexte où chacun tente tant bien que mal de se faire une place, correspond au Buenos Aires découvert à mon arrivée.

---

1. SOUCHAUD S., PRÉVOT-SCHAPIRA M-F., « Introduction : Transitions métropolitaines en Amérique latine : densification, verticalisation, étalement », *Problèmes d'Amérique latine* 2013/3 (N°90), p. 5-6. [en ligne]

La reconsidération des villas apparaît aujourd'hui comme une préoccupation de premier ordre. Associations, étudiants, universitaires, s'attellent à repenser leur organisation et à recourir à l'aide des pouvoirs publics pour les rendre plus vivables et dans ce sens, plus viables. Il s'agit de penser leur intégration dans la ville, par le biais de projets qui en favoriseraient une urbanisation plus contrôlée et moins périlleuse, et en amélioreraient les conditions de vie des habitants.

La pauvreté, le manque d'hygiène et de soins, le taux d'analphabétisation, la délinquance, la violence, l'insécurité, le manque d'infrastructures (égouts, voirie, réseaux mais aussi, eau, électricité...) sont autant de faits qui mettent en exergue des problèmes qui ne demandent qu'à être résolus. En ce sens, il semble légitime de s'engager pour réviser ces espaces qui abritent aujourd'hui un nombre estimé à 15% des habitants de la capitale.

Mais que donnent à voir ces complexes de tours qui ont commencé à fleurir sur les quais reconvertis de Puerto Madero dans les années 1990? Qu'inspirent-ils? Dans quelle mesure peuvent-ils poser question, semer le doute?

Une architecture vertigineuse où dominent le verre et le béton, des vues que l'on imagine imprenables sur le rio de la Plata et l'horizon qui s'étend jusqu'à Montevideo en Uruguay, des entrées soignées et un système de sécurité permanent, des pelouses coupées au cordeau, et le luxe d'un accès exclusif à des services tels que salle de sports, piscines, parillas (équivalent de nos barbecues), espaces réservés aux enfants... et ceci en plein coeur de la capitale, au plus proche de toutes les commodités.

Un idéal? Un exemple à suivre? Et pourtant...

## .Acteurs en résistance

C'est à partir de 2006 que des organisations militantes contre les complexes de tours voient le jour, en parallèle de l'organisation de débat portant sur la fragmentation de l'espace urbain. Les partisans de la lutte contre de nouveaux programmes immobiliers vertigineux, sont le plus souvent des riverains des quartiers les plus en proie à la spéculation foncière pour l'implantation de telles tours. Regroupés sous forme d'associations, ils cherchent à sensibiliser les habitants contre la production de ces complexes qu'ils jugent destructeur de leur qualité de vie. A la recherche du moindre nouveau permis de construire, les *vecinos* (voisins) engagent des actions portant à dénoncer les nouveaux projets, dans le but de faire arrêter leur construction.

Dans le quartier chic de Belgrano, un nouveau complexe de tour, le « Forum Alcorta\* », sur son mur périphérique à peine terminé, flambant neuf, ressort en rouge sur la pierre grise « *Las torres arruinan a todo* » (« les tours gâchent tout »). Dans quoi réside alors réellement l'opposition habitante face à cet énième complexe de tours? En quoi les tours gâchent-elles « tout » ?

C'est lors d'une rencontre, organisée par l'association «SOS Caballito» dans le parc Rivadavia, et après m'être entretenue avec deux membres de ce groupe que j'ai commencé à prendre conscience du décalage qu'il pouvait y avoir entre les contestations et critiques du monde universitaire que je côtoie, et celles des habitants, les *vecinos* eux-mêmes, vis à vis des copropriétés fermées du centre de la capitale.

Alors que j'avais en tête des réponses toutes faites telles que : « privatisation de l'espace public et création d'une nouvelle Enclave ; production d'un type de logements qui ne profite et qui n'est accessible qu'aux classes les plus aisées ; modèle qui ne répond

---

1. L'étude des toponymes de ce type d'ensemble pourrait-être un angle d'approche intéressant dans l'analyse des stratégies commerciales utilisées et les messages qu'elles cherchent à faire passer au consommateur.

pas aux réels besoins du marché immobilier de Buenos Aires ; spéculation immobilière... », les *vecinos*, lorsque je les interroge sur les motivations de leur mobilisation, me répondent :

*« Caballito est déjà l'un des quartiers les plus densément peuplé de la capitale, et avec le moins d'espace vert par habitant. En réalité, non, ce n'est pas vraiment un quartier fermé qu'ils veulent faire, mais deux tours, avec un parc qui les traverse. (...) Oui oui, accessible, mais tu comprends nous on veut un parc comme celui ci, un grand parc où l'on puisse se retrouver, profiter, se détendre. Pas un faux parc où personne n'ira. »*

Dans le livre extrait de sa thèse<sup>1</sup> portant sur les copropriétés fermées de la ville portègne et soutenue en 2011, Eleonora Elguezabal fait état des divergences entre universitaires et associations de voisins. Elle met en évidence les dissonances dans les propos soutenus, en défaveur de ce type de résidence, d'un côté par les universitaires et de l'autre, les associations de voisins. La dissension peut déjà se lire dans la manière de les désigner :

Pour les universitaires, « “torre” et “torre country” n'étaient pas synonymes. (...) tandis que la catégorie torre country soulignait les effets de dualisation et s'inscrivait dans une alliance plus large avec des réseaux de contestation anti-néolibérale, les torres des “voisins” soulignaient avant tout les risques de densification et de déclassement associés à l'arrivée de nouvelles populations et ouvraient la voie à des alliances entre “voisins” de différents quartiers. (...) Ils tendaient à condamner l'ensemble des opérations de production de logements collectifs, ce qui n'était pas critiqué par ceux qui traitaient des torres country : bien au contraire, (...) la position des mouvements de « voisins » anti-torres pouvaient même porter atteinte à certaines valeurs de l'aménagement urbain qu'ils défendaient - en particulier la densité urbaine - que les “voisins” rejetaient. »

---

1. ELGUEZABAL, Eleonora, 2015, Frontières urbaines: les mondes sociaux des copropriétés fermées, Presses universitaires de Rennes, « Géographie sociale », Rennes, (p.51 et 52).

Les associations de voisins pèsent un poids relatif dans les décisions concernant l'aménagement de l'espace urbain portègne. Depuis dix ans le phénomène ne s'est pas accru et nombre d'entre elles n'ont pas maintenu leur activité\* Constat près consultation de différents sites internet de différentes associations de voisins après les mobilisations engagées en 2006. Quelques une seulement poursuivent leurs actions en faveur de la défense des espaces verts, de la demande davantage de parcs et jardins et de la critique du manque d'infrastructures face à l'arriver de toujours plus de riverains.

Les revendications d'une vie à l'échelle du quartier, dont les habitants refusent de voir la densification au détriment de l'espace public, visent en effet tous les types de tours, qu'elles soient uniques ou regroupées au sein d'un complexe clos. Elles dénoncent un modèle d'habitat collectif qui entre en contradiction avec l'échelle "barrial" (du quartier) que ces associations défendent.

*Du « country club » au « complejo de torres »*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

### #3 « SU NOMBRE Y TARJETA DE IDENTIDAD POR FAVOR\* »

*Barrio Colegiales, Rue General Freire Ramon*

*Habitée à parcourir la ville pour retrouver mes amis habitant de grandes colocations au sein de Caballito, San Telmo, Villa Crespo, Palermo ou, un peu plus loin, Villa Devoto, c'est une ambiance collégiale et bon enfant qui m'attend au sein de ces vastes "casas compartidas" où échangent jeunes latinos-américains et européens. A l'approche de notre rendu final de projet, alors que je me rendais chez l'un de mes deux collègues de travail argentins, je m'imaginai donc certainement retrouver une atmosphère, sinon similaire, aux influences "latino" et accueillante.*

*Trois bus et 1h30 de trajet plus tard, je parviens aux rues calmes de Colegiales, puis comme à chaque fois, je cherche la "esquina" afin de me repérer. Quelques mètres plus loin, me voilà - enfin - arrivée.*

*Postée devant la grille à l'entrée, par habitude je cherche, vainement, l'interphone. Puis j'entends du bruit, quelqu'un m'interpelle. Je comprends alors que la façade que j'ai longée, teintée et reflétant mon visage, n'est autre que celle du gardien, surveillant les entrées. Me voilà donc face à la guérite où l'on me demande, sur un ton dont l'amabilité est toute relative, de décliner mon identité et de présenter un document en attestant.*

*A ce moment précis j'ai réellement l'impression de traverser une frontière. Je n'aurais été qu'à moitié surprise que les deux officiers me demandent de présenter mes mains pour relever d'empreinte... Une fois mon nom épilé et inscrit dans un registre où figure chaque entrée avec l'heure correspondante, le garde passe un appel à mon ami Gonzalo pour savoir si je suis admise à entrer. La grille s'ouvre enfin sur un coeur d'ilot aménagé et paysager, doté d'une piscine commune aux résidents de ce petit ensemble résidentiel.*

*Un portier m'accompagne alors jusqu'à l'ascenseur où le chemin pour*

\*. «Votre nom et carte d'identité s'il vous plaît »

« Su nombre y tarjeta de identidad por favor »

*rejoindre l'appartement de Gonzalo m'est indiqué.*

*Non que son accueil ne soit pas chaleureux et ne témoigne pas de son hospitalité, mais c'est l'arrivée dans ces lieux ultra-surveillés, dans une ambiance feutrée et aseptisée qui ôte toute once de spontanéité et de simplicité à la rencontre.*

*Cette expérience m'a certainement marquée car je ne m'y attendais pas. Cela m'a questionnée sur la pratique future de Gonzalo et sa conception du seuil, de la relation entre espace privé et espace public. Pouvait-il en être autrement que la stricte fermeture si lui et sa compagne avaient eux-mêmes fait le choix d'un ensemble retranché derrière une grille?*

*Au fur et à mesure de mes recherches j'ai peu à peu appris à nuancer ces a priori, en tenant compte d'autres paramètres qui me permettront d'expliquer, au delà de la simple question de sécurité, le choix de vivre dans un tel ensemble.*

## **.Un climat insécuritaire?**

L'Amérique latine connaît un climat d'insécurité certain, alors que dans la plupart des régions le taux d'homicides diminue, il a fâcheusement tendance à augmenter sur le territoire latino-américain. Le Mexique, l'Amérique centrale et le Brésil concentrent les taux de criminalité les plus hauts de la planète - en lien avec les guérillas, le narcotrafic, le trafic d'armes - et c'est fatalement qu'un sentiment d'instabilité et de danger s'installe.

En Argentine pourtant la situation est autre, située au dernier rang des pays latino-américains connaissant, avec le Chili, le taux le plus faible d'homicides. Le pays est en proie à un ressenti d'insécurité qui tient à la petite et moyenne délinquance (violença légère, insécurité routière, vol, agressions, menaces, racket...). Selon une enquête menée en 2012 par l'OAE<sup>1</sup>, une personne sur cent aurait été victime d'un vol, chiffre dépassant de loin celui des pays

---

1. Organisation des Etats d'Amérique

limitrophes. Un sentiment d'insécurité largement alimenté par les violences urbaines qu'a connues le pays en 2001 suite à une grave crise économique, période suivant laquelle l'Argentine a subi une recrudescence des vols et braquages.

Le gouvernement argentin a longtemps fait le choix d'adopter des mesures strictes sur l'importation, afin de promouvoir la consommation de produits fabriqués sur son propre territoire. Dans un marché internationalisé et ultra-concurrentiel, le pays s'aligne néanmoins avec difficultés, notamment sur la production mondiale en termes de technologie et d'outils numériques.

Pour exemple, le cas récent de l'arrivée - en avril 2017 - de l'iPhone en Argentine peut être cité. Un iPhone 7 coûte aujourd'hui aux Etats-Unis 769\$, en France 873\$ (769€), au Chili 1135\$ et enfin en Argentine, le prix du téléphone atteint 2018\$ !

Entre l'inflation qui bat des records (autour de 20% par an), accroissement des inégalités et difficultés d'accès aux produits de la consommation, le nombre d'atteinte à la propriété s'envole... (+9% entre 2008 et 2015). Évidemment cela ne peut justifier l'acte délictueux, en revanche il peut expliquer la mise en place d'un vaste réseau de recel de ces objets rares, de haute qualité et inaccessibles à la majeure partie de la population argentine.

L'inertie latente de la justice et la corruption ne sont pas non plus sans conséquence sur la confiance que peuvent avoir les argentins envers leurs institutions et leur capacité à traiter de ce problème, placé en tête de leurs préoccupations devant l'inflation.

Le thème de l'insécurité - et le manque d'investissement des pouvoirs publics dans sa prise en charge - est le sujet favori des médias, qui ne se privent pas de le diaboliser. A travers la diffusion d'images "chocs" qui relatent le moindre fait de délinquance se déroulant dans le pays, les argentins sont confrontés quotidiennement à la violence à travers la presse, dans les journaux ou à la télévision.

Pour s'en rendre compte depuis la France, il suffit par exemple de consulter les deux sites internet des journaux les plus consultés

« *Su nombre y tarjeta de identidad por favor* »

de la presse argentine: Clarin et La Nacion. Ils disposent respectivement d'un onglet « Faits de police » (*policiales*) et « sécurité » (*seguridad*) en accès direct depuis l'interface au même titre que l'économie, la politique, l'information internationale, etc.

Violence et insécurité font donc partie de la vie des argentins au quotidien, non réellement mais au moins virtuellement par le biais des informations qui peu à peu confortent un climat de peur déjà existant.

La fermeture résidentielle et le repli sur des modes de protection privés apparaissent donc comme des solutions fiables - du moins plus fiables que les institutions - pour lutter contre des actes de délinquance.

« *Sabes, aquí no es como en tu país, en el primer mundo, no es tan lindo! Aquí se te roba en la calle, hay que tener cuidado, y no camines sola a la noche y nunca regresar sola.* »

\*« *Ici, tu sais, c'est pas comme chez toi, c'est pas aussi sûr. Ici on te vole dans la rue, tu dois faire attention la nuit et ne jamais rentrer seule.* »  
[Intervention de Maria (70 ans) divorcée, encore active et propriétaire d'un appartement dans Palermo, chez laquelle j'ai vécu pendant un mois avant d'intégrer une colocation.]

« *La sécurisation croissante de l'habitat et la délégation du contrôle à un acteur tiers traduisent une crise de la confiance qui est la base de l'existence d'une vie publique en ville.* »

## **.Tours et modèles de protection**

Parmi les différents types de fermeture que j'ai pu rencontrer au travers de mes déplacements, on trouve trois modèles exemplaires des modes de sécurité proposée, qui peuvent également montrer que la sécurité intègre peu à peu toutes les franges de la société.

# La tour *intégrée au tissu urbain de la manzana* : donnant direc-

---

1. LOUDIER MALGOUYRES, Céline. Le retrait résidentiel. À l'heure de la métropolisation. Paris: PUF, 2013

tement sur la rue, avec gardiennage « préventif » de l'immeuble. Un interphone est prévu à l'entrée, le gardien effectue donc un contrôle passif des entrées qui sont en priorité gérées par les propriétaires eux mêmes. C'est dans ce type d'immeuble qu'habite Maria qui voue une confiance sans limites aux gardiens, auxquels elle prend le soin de présenter chacune des personnes qu'elle reçoit.

# La tour ou le petit ensemble d'habitat collectif intégré au tissu urbain de la manzana, avec gardiennage, grille et guérite à l'entrée. Chacune des entrées sont donc filtrées, la main n'est plus au propriétaire mais au gardien lui même qui le contacte une fois vérifiée votre identité. Cette fois-ci c'est le cas de Gonzalo, mon collègue de projet, étudiant et actif, vivant avec sa compagne dans un appartement neuf du quartier Colegiales.

# La tour ou plutôt les tours, dont la manzana entière est cernée d'une clôture - mur et grillage en général - équipée d'un système de télésurveillance performant qui contrôle l'intérieur de l'îlot mais aussi les rues, puis gardiennage et guérite à l'entrée du complexe.

Dans le centre ville de Buenos Aires ce n'est pourtant pas l'insécurité ambiante qui prévaut dans les arguments avancés par les propriétaires pour le choix de ce modèle. Ces tours se trouvent d'ailleurs le plus souvent au sein des quartiers les plus sûrs de la capitale (au Nord), et ce serait d'abord un choix pour une localisation privilégiée qui serait déterminant.

Dès lors il semblerait que cette tendance soit le jeu des promoteurs, qui depuis son développement à la périphérie de la ville - afin de recréer des semblants d'urbanité à la campagne - ont repris le modèle et en font un terrain concurrentiel. La fermeture, d'abord réservée aux élites de la société, intègre finalement toute les franges de la société, portée par un sentiment général d'insécurité soutenu par les médias et conforté par les discours des promoteurs qui en constituent un argument de vente.

Les tours ou complexes de tours permettent également de retrou-

*« Su nombre y tarjeta de identidad por favor »*

ver une urbanité aujourd'hui disparue.

À Buenos Aires, les rez de chaussée de ces tours ceintes, remplacent la rue elle-même, devenue lieu de passage, et non plus lieu de rencontre.

Le caractère exclusif et exceptionnel des modèles de fermeture apparaît peu à peu comme banal et normatif.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LA VERTU DU VOYAGE C'EST D'EN REVENIR POUR VOIR AUTREMENT

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

QUELLES  
TENDANCES  
À LA  
FERMETURE  
EN FRANCE?

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOURCE DROIT D'AUTEUR

## #1 MODÈLES D'ENCLAVE RÉSIDENTIELLE

*Le souvenir de plusieurs après-midi passées chez une de mes amies d'enfance, tout près du lotissement pavillonnaire que j'habitais, me ramène à des moments paisibles de dépaysement au coeur d'un petit bosquet. Avant d'y parvenir, il faut d'abord franchir un grand portail vert, opaque, qui ne laisse pas deviner ce qui se passe au delà. On sonne à l'interphone, puis le portail s'ouvre sur un parc verdoyant. Quatre, peut être cinq belles maisons cossues s'organisent autour d'une allée minérale. L'ambiance est très calme, on entend simplement le bruit des oiseaux et des enfants qui s'amuse.*

L'espace résidentiel qu'il soit clos ou ouvert, en retrait par rapport au centre des villes, à la recherche d'une vie proche de la nature, ne serait-il pas, comme le mentionnait Roland Barthe en 1976,\* Comment vivre ensemble, Cours au collège de France entre 1976 et 1977 la manifestation contemporaine d'une *anachorèse* modérée? Le processus de retrait résidentiel témoignant à la fois du "fantasme de retraite sobre, s'appuyant sur une structure collective-individualiste" manifeste le besoin des individus à s'extraire du modèle de gestion central pour en constituer un nouveau, autre, et partagé par un nombre limité d'individus qui se retrouvent soudés autour de leur propre mode de fonctionnement.

---

1. BARTHES, Roland : "Comment vivre ensemble", Cours au Collège de France, séance n°3 du 06/01/1977

2. FOUCAULT, Michel, *Des espaces autres* - Hétérotopies

Heure de culture française - Les utopies réelles ou lieux et autres lieux, France Culture, 1ère diffusion : 07/12/1966, proposé par Robert Valette

« C'est là ce que l'on comprend ce qu'il y a de plus essentiel dans les hétérotopies: elles sont la contestation de tous les autres espaces et cette contestation elles peuvent l'exercer de deux manières: ou bien comme dans ces maisons closes dont parlait à l'instant Arragon, en créant une illusion qui dénonce tout le reste de la réalité comme illusion ou bien au contraire en créant réellement un autre espace réel aussi parfait, aussi méticuleux, aussi arrangé que l'autre est désordonné, mal agencé et brouillon (...).<sup>2</sup> »

Les hétérotopies, Michel Foucault

## .Le lotissement pavillonnaire : prélude du retrait résidentiel

«Imagine, dans 200, 300 ans, peut être que toutes les villes se touchent! Plus de limite, tout se rejoindra...»

[Écoute clandestine d'une conversation entre deux passagers d'un train Champocé-sur-Loire / Nantes, aux abords de Mauves-sur-Loire.]

Et si seulement ce pouvait être les villes qui se touchaient, plus que leurs seuls espaces résidentiels, qui bordent au plus près les limites administratives et colonisent peu à peu l'espace intermédiaire que constituent nos campagnes.

80% des lotissements pavillonnaires se situent en périphérie des villes, contre 20% en zone dense. Le lotissement pavillonnaire, dans son implantation, est déjà une forme d'enclavement. Il repose en grande majorité sur la seule mobilité automobile qui permet de relier emploi, école, institutions et autres espaces de consommation.

Si le lotissement est employé dans le langage courant pour désigner « un quartier de maisons individuelles, plus ou moins identiques et isolées sur des parcelles de taille comparables, dans une disposition d'ensemble régulière<sup>1</sup> », ce terme trouve ses origines bien au delà des cinquante dernières années qui ont marqué son développement en périphérie des centres urbains.

Lotir c'est en effet diviser l'espace en plusieurs lots égaux, qui seront légués ou vendus par la suite. Le lotissement existe donc en périphérie comme en centre ville. Mais en fonction de son implantation, il est plus ou moins intégré au réseau viaire structurant le territoire

---

1. MANGIN, David. La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine. Ed. de La Villette, Paris, 2004.

2. TOPALOV, Christian, éd. L'aventure des mots de la ville: [à travers le temps, les langues, les sociétés]. Paris : Laffont, 2010, p.530

Les quartiers pavillonnaires se sont fortement développés au cours des années soixante-dix par la volonté de l'état d'encourager l'accession à la propriété en se désengageant dans le même temps du secteur locatif. Il constitue également un véritable argument de vente pour les maires des communes peu à peu désertées, qui cherchent à maintenir l'équilibre démographique de leur ville en attirant de jeunes ménages, futurs acquéreurs. Alors qu'en centre-ville les opportunités d'achat se font rares et que le coût d'un bien immobilier peut s'avérer rédhibitoire, l'investissement apparaît accessible pour les nouveaux accédants à la propriété en périphérie des centres.

Le modèle repose sur un réseau viaire optimisé au maximum par les aménageurs, qui donnent accès aux seuls pavillons qui constituent l'opération, sous forme de voies souvent sans issue. Naissent alors des poches d'urbanisation, non poreuses, où les seuls passants escomptés sont les riverains eux mêmes, ou bien leurs proches ou connaissances. L'errant des villes ne s'y perd guère...

*« Pour mettre en application des objectifs de proximité et densification, il faut prôner la ville passante, par opposition à la ville formée de la juxtaposition d'environnements sécurisés, où l'on ne passe pas et que l'on doit contourner. (...) Passant qualifie ici un réseau et des systèmes de maillages des voies qui rendent accessibles les espaces publics structurants d'une ville, d'un territoire ou d'un paysage.<sup>3</sup> »*

David Mangin rappelle que l'offre de maison individuelle répond à une triple demande de la part des futurs résidents: l'individualité, le village, la campagne.

Une demande à laquelle l'archétype répond pourtant fausement. La recherche d'individualité - ce qui différencie, fait qu'on ne puisse être confondu avec un autre - se voit contrariée puisque que l'offre s'est très largement standardisée. Le choix d'une maison propre à soi, à son mode de vie est donc, si non empêché, du

---

1. *Ibid*, MANGIN, David. La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine.

moins réduit. D'*individuel* la maison n'aura, dans la plupart des cas, que la clôture qui permet de délimiter sa parcelle de celle du voisin, en attendant que la végétation et les haies ne fassent office de filtre et de séparation.

Le *modèle villageois* induit une variété des fonctions où cohabitent et se retrouvent divers usagers. Hors le lotissement est un espace figé dans un modèle mono-fonctionnel qui ne propose pas - et peut-être que repose ici tout l'enjeu de l'évolution des espaces résidentiels périphériques - de possibilité de densification et diversification de ses usages. L'espace public, l'espace partagé, se limite aux voies de dessertes ou au mieux, à une aire de jeu pour enfant. Si ces espaces peuvent être le terrain de rencontres des enfants d'un même quartier par exemple, ils sont souvent plus ternes et désertés une fois les enfants grandis...

Enfin le lotissement, qui prône un mode de vie urbain à la *campagne*, fait souvent table rase du contexte dans lequel il s'inscrit, ne respectant en rien le terrain sur lequel il s'implante dans un objectif de rentabilité économique. Le paysage est souvent artificialisé et ne reste du terrain que le sol arasé.

Les dimensions de l'enclavement de ces espaces, avant d'interroger leur clôture, tiennent aux connexions limitées qu'elles entretiennent avec l'extérieur. Ces espaces sont pensés de manière introvertie, à la fois dans le but de valoriser le domaine privé vis à vis du domaine public et pour limiter le plus possible l'usage aux seuls riverains.

Tout comme dans le cas des copropriétés fermées, l'espace intermédiaire que constitue le lotissement pavillonnaire permet de créer « un espace collectif désigné » (Céline Loudier-Malgouyres) qui permet ainsi de marquer une gradation dans le lien entretenu peu à peu avec le domaine public.

## .Paysage des formes pavillonnaires sécurisées

Au début des années 2000, la France place la sécurité au premier plan de ses préoccupations, devant le chômage. Cette montée du sentiment d'insécurité est liée davantage à une lassitude face aux incivilités et atteintes au bien plus qu'à un risque réel. Cependant c'est bien cette insécurité - réelle ou perçue - qui peut alimenter les arguments en faveur des processus d'auto-enfermement.

Dans un mouvement analogue à celui étudié dans le cas de la capitale argentine, les dispositifs de fermeture résidentiels sont employés comme moyens de protections passifs et se substituent au contrôle de l'autorité publique, plus suffisant pour rassurer les habitants<sup>1</sup>.

Le choix de vivre en milieu résidentiel clos tendrait pourtant à exacerber les contrastes avec l'espace public, où la sociabilité peut être vécue de manière défensive, dans un refus et une peur de l'altérité.

Dans le même temps, sur le modèle des neighbourhood-watch anglo-saxons, une campagne de sensibilisation à la vigilance entre voisins est largement soutenue, au début des années 2000, par les pouvoirs publics. Ministre de l'intérieur sous le mandat de Nicolas Sarkozy, Claude Guéant demande officiellement à tous les préfets, par voie de circulaire, le déploiement du dispositif "Voisins Vigilants" à l'ensemble du territoire national, par encouragements des citoyens à l'adoption de telles mesures.

Le principe repose sur la surveillance mutuelle des voisins sur leurs espaces de vie, et ce dans le but de prévenir notamment les risques de cambriolage. Si ce sont en effet des actes «anormaux» qui doivent faire l'objet de dénonciation, ceci peut impliquer un climat de suspicion au sein de quartier lorsqu'une situation *a priori* anormale se produit.

---

1. LOUDIER MALGOUYRES, Céline. Le retrait résidentiel. À l'heure de la métropolisation. Paris: Presses Universitaires de France, 2013, p.8

## *Quelles tendances à la fermeture en France?*

Surfant sur cette vague du tout « sécurisé », certains promoteurs ont pu profiter de cette opportunité pour déployer des campagnes de promotion de produit immobilier en résidences fermées. Alors que le modèle est déjà bien établi outre Atlantique, on assiste à son essor, en France, sous l'impulsion de promoteurs privés qui auront une influence sur l'ensemble du marché immobilier.

Le groupe Monné - Decroix est souvent cité à titre d'exemple. Implanté dans le bassin toulousain, il a d'abord eu une influence sur d'autres régions méridionales puis ensuite en Ile de France. Faisant jouer la concurrence avec les autres groupes, ces derniers se sont peu à peu alignés sur les différents critères de fermeture et de surveillance déployés par les promoteurs "leaders" en la matière. Par le biais de ce mécanisme qui fait jouer les lois du marché, le parc immobilier de copropriétés fermées se trouvent sur-représenté au sein de certaines agglomérations<sup>1</sup>. Les villes de Paris, Marseille, Aix-en-Provence, Lyon, Toulouse, Strasbourg, Montpellier, Nîmes et Dijon en détiennent à elles seules 40%.

Tout comme dans les deux cas évoqués précédemment - en Amérique latine et en Amérique du Nord - le développement de ces espaces a donné lieu à une diversification du marché, s'adressant à une clientèle dont le panel est de plus en plus varié. Allant du domaine d'exception regroupant plusieurs équipements de loisirs, à la simple résidence, calquée sur le modèle d'un lotissement qui aurait été clos, en passant par les villages « clubs » destinés aux seniors... le marché s'est ramifié et en ce sens on peut évoquer une banalisation du modèle.

---

1. BILLARD, Gérard, CHEVALIER Jacques, MADORE François et VUAILLAT. Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville?, Modes de ville. Paris: Carnets de l'info, 2011.

Bien que le développement se témoigne de manière ubiquiste à l'échelle de la France, une étude menée par Gérard Billard montre qu'en 2009, entre 10 et 15% des programmes immobiliers étaient concernés par la fermeture dont les trois quarts s'appliquent à de l'habitat collectif contre un quart de maisons individuelles, soit environ 3% du total des logements mis en vente.

Cette tendance n'a pas été sans interpeller chercheurs, spécialistes de l'urbain et journalistes dénonçant son caractère toujours plus clivant qui évoque un renoncement à l'expérience de l'altérité. Cependant il s'agirait de mesurer ces injonctions tant les disparités de gestion et d'appropriation de ces espaces peut remettre en cause en premier lieu leur fermeture permanente.

De plus, elle ne tient pas tant à la volonté d'un repli sur soi, qu'à l'envie de jouir, comme c'est déjà le cas dans les opérations de lotissements résidentiels « ouverts », de vastes espaces et d'une tranquillité et qualité de vie à l'abri des tumultes de la ville. Les différents écrits consultés à ce propos, s'ils ont pu m'informer sur la tendance à la privatisation et la sécurisation de l'espace résidentiel français, m'ont aussi permis de relativiser le développement de ce phénomène en comparaison au cas latino-américain.

## #2 DES FORMES "PERVERSES" DU RETRAIT RÉSIDENTIEL : STÉRILISER L'ESPACE DE L'ENTRE-SOI

Et si l'on quittait désormais ces espaces ceints, pour explorer comment la ville peut se fermer, autrement et plus subtilement - ou comme écrit dans le titre, de manière plus « perverse » - que les espaces résidentiels vus précédemment et dont la fermeture est véritablement affichée et assumée?

Si l'on décide de quitter ces espaces clos, dont on a vu le développement ubiquiste à l'échelle de la planète, puisque l'on peut considérer aujourd'hui en somme que c'est un produit standardisé comme un autre, il s'agirait d'aller au delà du simple mur et voir comment la ségrégation spatiale peut s'affranchir de systèmes de fermeture.

Dans cette partie, la question est donc bien de savoir si d'autres manières sont à l'œuvre pour contraindre le territoire, et limiter ses possibilités d'évolution.

Ce phénomène relève de l'emprise des élites sur le territoire. La « ségrégation spatiale est une agrégation des semblables<sup>1</sup> ». A l'échelle d'un quartier, ou d'un territoire plus vaste, (arrondissement, commune, regroupement de plusieurs communes...) l'accès au logement sur cet espace socialement identifié est limité par les habitants qui le défendent vigoureusement et repoussent les populations jugées hostiles, précaires ou indésirables, en dehors des frontières qu'eux-mêmes dessinent

---

1. PINCON, Michel et PINCON-CHARLOT, Monique. Les ghettos du Gotta. Comment la bourgeoisie défend ses espaces. Paris, Éd. Le Seuil, coll. Essais, 2007, p.26

## .Bienvenu en territoires hostiles

En mars 2016, l'annonce de la construction d'un centre d'hébergement destiné à l'accueil de 200 sans-abris en lisière du bois de Boulogne, avait suscité de très vives réactions de la part des habitants du XVI<sup>e</sup> arrondissement dans lequel il s'implante. La réunion publique organisée par la ville pour expliciter le projet n'avait alors duré qu'une vingtaine de minutes, abrogée suite aux nombreux débordements dans l'assemblée (insultes, sifflets, portes forcées...).

Les arguments avancés par les habitants contre ce projet sont autant la baisse du prix de l'immobilier dans la zone alentour que la construction aux abords du Bois de Boulogne, espace classé et protégé - dont les habitants du XVI<sup>e</sup> sont de fervents défenseurs<sup>2</sup> Cf Pincot charlot - mais aussi la crainte d'une arrivée massive de migrants. On entend alors clamer "Non à un nouveau Sangatte\*!" Ville du Nord Pas de Calais, et les pancartes telles que « *Le bois oui, la jungle non!* » ou encore « *Non à une Jungle de Calais dans le bois de Boulogne!* » défilent.

La Mairie de Paris, sous la direction d'Anne Hidalgo, décide de maintenir fermement le projet. Alors que le centre voit progressivement le jour, le 17 octobre 2016, les fruits de cette contestation atteignent leur apogée par la tentative d'incendie du futur espace d'accueil, acte réitéré le lendemain de son ouverture - le 5 novembre 2016 -, alors que les premières familles sont arrivées. Aucun dégât d'importance majeure n'avait été déploré, mais sans songer aux conséquences que cet acte aurait pu causer, c'est la motivation elle-même qui pose question.

Sur 9700 places en centre d'hébergement d'urgence à Paris, le XVI<sup>e</sup> arrondissement n'en compte seulement qu'une vingtaine, quand le XIII<sup>e</sup> en propose environ 680. En 2013, le revenu médian par unité de consommation pour ces deux arrondissements

---

2. *Ibid*

était respectivement de 38,679 euros contre 22,993 euros<sup>1</sup>. L'implantation d'un centre, au sein d'un des arrondissements les plus riches de la capitale, ne semble-t-il pas légitime afin de rééquilibrer la répartition de ces espaces à destination d'une population fragile, en situation précaire? Que la localisation "dénote" dans le paysage de ce quartier doit interpellier et ainsi convaincre qu'il apparaît souhaitable dans l'avenir du quartier, que de participer à l'entraide sociale.

### **.S'affranchir des murs**

*Depuis Buenos Aires où je prends alors connaissance de ces événements, la manière de couper une partie du territoire m'apparaît donc adopter une autre forme que celle à laquelle je suis confrontée depuis quelques mois. Elle passe non pas par la seule érection de murs qui scindent l'espace privé, jugé vulnérable, de l'espace public mais aussi par la constitution d'un vaste espace de l'entre-soi, au delà des seules frontières de l'habitat. L'impact dépasse le seul coût du foncier et de l'immobilier, il influence non seulement le coût de la vie mais aussi les activités proposées sur le territoire et l'aménagement de celui-ci, dicté par les habitants eux-mêmes, qui, par leur mobilisation, maintiennent leur pouvoir et leur statut social.\**

*« La ville est un lieu de sédimentation voire de fossilisation des inégalités, qui inscrit dans sa structure et ses paysages le produit des rapports sociaux auxquels elle sert de cadre et miroir.<sup>2</sup> »*

Outre les places en centre d'hébergement lacunaires dans le XVI<sup>e</sup>, cet arrondissement apparaît également comme celui

---

1. Source : INSEE

2. PINCON, Michel et PINCON-CHARLOT, Monique. Les ghettos du Gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces. Paris, Éd. Le Seuil, coll. Essais, 2007, p.26 Dans leur ouvrage Les Ghettos du Gotha le couple de sociologues

\* Dans leur ouvrage, M. Pinçon-Charlot et M. Pinçon montrent quels sont les différents niveaux de pression qu'exercent la classe des élites pour préserver ses espaces de vie dans un vœu communautarisme.

comptant un des plus faibles pourcentages de logements sociaux, 4%, contre 35% et 38% respectivement dans le XIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> arrondissements. Entre 2001 et 2016 le taux a pourtant augmenté de trois points, ce qui traduit un véritable engagement de la part de la municipalité PS alors à la tête de la ville de Paris sur un territoire où proposer du logement social relève du défi.

Les habitants n'hésitent pas, en effet, à rechercher la moindre faille dans le projet, qu'elle soit d'ordre urbanistique, architecturale ou juridique pour mettre le chantier à l'arrêt et si possible porter un coup de grâce au projet. Plusieurs quotidiens parus en 2010, font état de l'arrêt de chantiers concernant plus de 400 logements sociaux...

*« Le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris est tellement complexe qu'on peut toujours trouver, dans un permis de construire, un petit détail, une faille pouvant motiver son annulation, souligne un haut fonctionnaire municipal. Il suffit d'avoir les moyens de se payer d'excellents avocats. »* [Libération, 2010]

C'est ainsi que des riverains du XVI<sup>ème</sup> arrondissement, réunis au sein d'associations, sont prêts à dépenser des sommes exorbitantes dans les recours contre ces projets de nouveaux logements sociaux, qui, derrière leurs faux airs de défense des normes architecturales et urbaines appliquées au territoire, cachent encore une fois l'envie de préserver un entre-soi. Mais la classe élitiste de Paris XVI<sup>e</sup> est bousculée par une mairie socialiste qui visiblement ne compte pas en rester là...

En revanche pour sa commune avoisinante, Neuilly-sur-Seine, banlieue très chic de l'Ouest parisien, la tâche semble plus simple: pour ne pas avoir à répondre à l'objectif de 20% de logements sociaux sur son territoire, il suffit de payer... une amende.\*

---

3. *Ibid.*, p.31 « en 2004, le budget municipal de Neuilly a dû acquitter 800 000 euros de pénalités, au titre de la loi SRU (sanction levée par la suite par le préfet). A ce jour la commune acquiert des terrains et des logements dans le seul but de ne pas payer la taxe. »

« Les familles [issue de la grande bourgeoisie] disposent d'un savoir et de relations qui ne les laissent jamais démunies devant l'appareil judiciaire. (...) il y a toujours des professionnels du droit, avocats, notaires, avoués, magistrats, professeurs de facultés. Ces ramifications juridiques du capital social autorisent une utilisation optimale de la loi, voire son contournement par la connaissance de ses failles ou de ses dispositions dérogatoires.<sup>1</sup> »

Dans un contexte différent de celui évoqué précédemment dans les beaux quartiers de l'ouest parisien, les événements récents survenus à Séméac le 24 juillet dernier peuvent également témoigner de la déviance des habitants face à l'arrivée d'une population qu'ils jugent indésirable.

L'entrée d'un futur centre pour migrants, un hôtel Formule 1 du groupe Accor Hotels - vendu comme 61 autres à la SNI\* et sous la gestion d'Adoma - avait été murée par des riverains en protestation de l'ouverture prochaine du site d'accueil. Une construction de deux mètres de haut et vingt mètres de long, érigée par des habitants de cette zone résidentielle regroupés sous le nom de "Collectif Séméac". Si le conflit va au delà du refus d'une population étrangère puisqu'il pointe également du doigt la fermeture de cet hôtel et donc les licenciements qui s'en suivent, le secrétaire général de la préfecture des Hautes Pyrénées, Marc Zarrouati, semblait préférer se cacher derrière cette déviance qu'il juge légitime plutôt qu'avoir à s'exprimer sur les termes des accords passés entre l'Etat et le groupe Accor Hotel.

« C'est finalement naturel que les riverains se posent des questions et s'inquiètent sur ce voisinage, mais je veux dire que toutes les dispositions sont prises et qu'il y aura un encadrement des personnes qui seront accueillies dans ce centre d'hébergement.(...)»

[Marc Zarrouati, interviewé par France 3 Occitanie le 24/07/2017]

---

1. PINCON, Michel et PINCON-CHARLOT, Monique. Les ghettos du Gotta. Comment la bourgeoisie défend ses espaces. Paris, Éd. Le Seuil, coll. Essais, 2007, p.95

Sébastien Bazin, PDG du groupe Accor Hotel ne prend pas tellement de risques en faisant le choix de cette manoeuvre. La vente de ces hôtels “low cost” souvent situés au sein de communes périphériques, le plus généralement aux abords d’infrastructures routières et de zones résidentielles périurbaines, sont une aubaine afin de recycler le parc immobilier du groupe.

De plus, un mur érigé “à la va-vite” par des riverains ne pèse pas le poids des nombreux recours qui auraient pu être menés par les habitants de la ville de Neuilly-sur-Seine dont le premier administrateur du groupe, Nicolas Sarkozy lui-même, a été maire pendant près de vingt ans...!

Mais inutile de chercher, les hôtels Formule 1 à Neuilly, ça n’existe pas.

*« La défense de son pré carré n’est en rien spécifique à la bourgeoisie, mais elle a les moyens de son efficacité.<sup>2</sup> »*

De nouvelles frontières pourraient être dessinées autour des territoires sur lesquels règnent les élites. Si grilles et portails sont aussi présents dans les quartiers résidentiels marqués par une classe sociale aisée, celle-ci a compris que ce n’est pas par l’intermédiaire de plus de murs, de vidéosurveillance ou de garde rapprochée qu’elle empêchera la venue d’une population autre, précaire, vulnérable ou impotente. Bien loin de la recherche d’un enfermement physique, les élites parisiennes usent de leur capital financier, juridique et culturel pour faire valoir leurs droits et maintenir leur statut dans un environnement fait de personnes identifiées comme proches socialement.

Cependant cette habile manipulation du droit en sa faveur dépend évidemment du répondant des acteurs politiques auxquels elle fait face. Les choix politiques effectués en termes d’aménagement du territoire confortent ou ébranlent directement les processus mis en place par une classe prête à tout pour défendre ses espaces.

---

2. *Ibid*, p.78

### #3 LES 996 VOIES PRIVÉES NANTAISES

Si des processus de ségrégation spatiale sont à l'oeuvre en s'affranchissant du moindre mur, il existe à l'inverse des politiques urbaines toutes aussi pernicieuses qui invitent à délimiter physiquement l'espace, avant même tout processus de recherche d'entre-soi.

Ce phénomène, particulièrement présent sur le territoire nantais, amène à s'interroger sur les choix effectués dans le cadre des politiques de la ville, en termes de définition de l'espace public et de la conception que se font les autorités compétentes du modèle de la « rue ».

Quatremère de Quincy définit la rue, dans le *Dictionnaire de l'architecture* de l'*Encyclopédie méthodique* (1865), comme « l'espace de terrain qui reste libre pour la voie publique entre les maisons ou les bâtiments qui les bordent des deux côtés<sup>1</sup> ».

Le caractère « public » ainsi mentionné par l'auteur, sous-entend l'utilisation variée de la voie par différents types d'usagers. Cette faculté de la voie à rester ouverte au public, repose en partie entre les mains - à Nantes comme dans d'autres villes où le phénomène des voies privées est particulièrement présent - des riverains qui décident de sa destinée...

---

1. TOPALOV, Christian, éd. *L'aventure des mots de la ville: [à travers le temps, les langues, les sociétés]*. Paris : Laffont, 2010, p.1077

Septembre 2011, Passage Louis Levesque

*Au commencement de mes études à Nantes, j'emménage en automne 2011 dans une chambre chez l'habitant passage Louis Lévesque, une rue au Nord du centre-ville, non loin de la place Viarme. Des maisons cossues s'élèvent le long du passage depuis la première entrée place Edouard Normand, jusqu'à la seconde issue rue Félibien. Règne un calme que d'autres rues du centre-ville peuvent nous envier. Une barrière et un portail restreignent l'accès, chacun à une des deux extrémités de la rue qui s'organise surtout en termes d'emplacement de stationnement. L'interaction avec le voisinage est toute relative, mais chacun semble y trouver son compte. Seuls quelques tags chahutent l'allure "chic" de cette rue discrète.*

## **.À travers la cartographie : découverte d'une spécificité nantaise**

Afin d'approcher les quelques 996 rues privées nantaises, un outil m'a été d'une grande aide dans cette quête, puisqu'il m'a permis de géolocaliser chacune de ces voies.

Je me suis donc appuyée sur un Système d'Information Géographique (SIG) pour étudier la structure viaire de Nantes et interroger quelques unes de ses rues privées. C'est directement à partir de la base de données de la métropole nantaise que j'ai pu accéder au relevé cartographique de la voirie.

La base de données de Nantes et de ses communes périphériques, publique et accessible à tous, regroupe un certain nombre de cartes en lien avec des thématiques urbaines variées comme l'environnement, la mobilité, l'éducation, la culture, le tourisme...et l'urbanisme bien sûr. Ces cartes sont disponibles au format "shapefile", exploitables à travers le logiciel QGis (SIG). Les données d'un même fichier sont regroupées dans une "table attributaire", qui renseigne chacune d'entre elles en fonction d'attributs choisis par l'éditeur. Le référencement des données est donc primordial puisqu'il facilite la lecture des cartes, les attributs à afficher pouvant être filtrés, sélectionnés par l'utilisateur.

Pour éclairer ce point précis, il suffit de s'appuyer sur notre cas d'étude:

Le fichier mis à disposition du public concerne l'ensemble du réseau viaire nantais, un fichier vectoriel donc, référençant chacune des voies comprises dans la commune. La table attributaire de ce fichier, géré et mis à jour par le service Direction des Espaces Publics (DEP) de Nantes Métropole, renseigne le statut - privé, public, mixte - de chacune des rues. Il suffit donc simplement de "filtrer" les informations et donner une valeur différente aux rues privées pour faire apparaître ce vaste réseau.

Visualiser ce plan m'a permis de comprendre qu'en effet le cas de la rue que j'avais moi-même habitée, était loin d'être singulier à Nantes.

## .Genèse et gestion des voies privées

Ce phénomène de privatisation des voies est généralisé sur l'ensemble du territoire de la ville de Nantes, représentant environ 30% de la voirie. Une proportion notable lorsqu'elle est comparée à celle de Paris qui compte environ le même nombre de voies privées (900) pour une superficie pourtant deux fois plus importante et une population multipliée par huit<sup>1</sup>. Quelles sont alors les raisons qui peuvent expliquer cette spécificité nantaise? Une question sous-jacente naît de cette interrogation, le domaine privé ainsi constitué résulte-t-il d'une volonté de la part des habitants eux-mêmes, souhaitant privatiser leurs espaces?

Deux entretiens obtenus auprès de Mme Emmanuelle Dussart, responsable de l'unité instruction des ADS - Application du Droit des Sol - et foncier sur le pôle Nantes ouest au sein de Nantes Métropole et M. Bertrand Burgaud, responsable de l'unité domaine et service voirie à la DEP - Direction des Espaces Publics - de Nantes Métropole, ont permis de m'éclairer sur les origines et la gestion de ces voies au statut particulier. Ne sachant pas, au commencement de ces recherches, à qui revenait l'administration de ces rues, c'est par l'intermédiaire de réunions publiques menées au sein des onze quartiers nantais que j'ai peu à peu été dirigée vers les services de l'EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale - que représente Nantes Métropole. Enfin, suite à la rencontre d'Emmanuelle Dussart, j'ai obtenu un entretien auprès de M. Antoine Dary\*, propriétaire depuis quatre ans et président d'une ASL depuis un an et demi.

Avant toute chose, et puisqu'il s'agit une fois encore de questionner la fermeture de ces espaces, il me semble important de préciser que le statut privé de la voie n'implique en rien sa fermeture.

---

1. LE GALLIC, Yann et MADORE, François. « Les voies privées à Nantes ». Les Cahiers Nantais n°2, 2008, p.5-13

\* Dans le cadre de ce travail, le nom a été modifié.

S'il est vrai qu'une voie fermée à toute circulation est généralement privée\*, une voie ouverte à la circulation n'est cependant pas automatiquement publique.

Nantes recense à ce jour 996 voies privées sur les quelques 3138 référencées. L'étude de Yann Le Gallic menée en 2006 a permis de relever qu'un total de 11% d'entre elles présentait un système de fermeture par barrière ou portail. Si l'on compare de nouveau au territoire parisien, les 11% nantais peuvent être relativisés face aux 77% que représentent les voies privées fermées de Paris!

Loin d'être développés de manière prépondérante, les modèles de fermeture sont présents majoritairement aux abords du centre-ville de Nantes et des bords de l'Erdre.

Pour les autres 89% de ces voies, une restriction de l'accès à la voie peut-être mentionnée par une signalétique indiquant le caractère privatif, c'est le cas pour 169 d'entre elles.

Enfin pour toutes les autres, la circulation est libre, ouverte aux piétons, cyclistes et véhicules motorisés.

La ville de Nantes apparaît donc comme une des plus richement dotées en voies privées. L'origine de ses voies reviendrait notamment aux différentes phases d'urbanisation de la ville par des aménageurs, plus soucieux de la rentabilité économique de leur projet immobilier que de la mise à disposition des habitants d'espaces sains et structurés.

*« Historiquement liées à des opérations spéculatives de promoteurs créant des lotissements au sein de parcelles profondes et à un mode d'urbanisation où la puissance publique ne se souciait guère de la desserte de nouveaux îlots. » (Joinet, 2000)*

Afin de remédier aux soucis d'insalubrité latents dans

---

\* C'est la règle générale, il y a parfois des voies publiques affectées à un certain usage : par exemple, les voies d'accès pour l'entretien de l'autoroute, les voies piétonnes etc. E.Dussart

ces nouveaux lotissements qui ne comptent ni structure viaire ni système d'assainissement, la ville de Nantes crée en 1929 un Office des Lotissements, service administratif et technique chargé de contrôler l'application des différentes dispositions qui garantissent la salubrité et la viabilisation du lotissement. Ce service préfigure le secrétariat des ASA - Associations Syndicales Autorisées - aujourd'hui sous la direction de Nantes Métropole et qui constitue un rôle de tutelle et conseil.

Afin de faciliter la mise aux normes des voies, la préfecture prend alors la décision de créer des ASA (Associations Syndicales Autorisées) qui implique les habitants dans la prise en charge de ses aménagements urbains, l'état s'étant dans le même temps engagé à l'époque, à participer au financement. Une fois l'assainissement et la remise en état des voies effectués, les ASA devaient être dissoutes, mais ça n'a jamais été le cas. On dénombre alors aujourd'hui 172 ASA à Nantes, qui concernent environ 300 voies et 10 000 ménages.

Mais qu'en est-il de la gestion des autres voies de statut privé? On distingue trois systèmes de gestions principaux : l'Association Syndicale Autorisée (ASA), l'Association Syndicale Libre (ASL), et les associations régies par la loi de 1901. Certaines voies privées ne sont parfois soumises à aucun de ces trois statuts et ne disposent donc pas de cadre juridique précis pour leur administration.

Les ASA se distinguent des ASL par leur mode de gestion qui relèvent d'un organisme public, Nantes Métropole, contrairement aux ASL qui relèvent d'une gestion privée.

Les ASA connaissent un périmètre particulier, et sont constituées à majorité qualifiée. C'est-à-dire que pour exister, soit deux tiers des propriétaires dont la propriété représente 50% de la superficie doivent donner leur accord, ou inversement, 50% des propriétaires représentant deux tiers de la superficie du territoire à laquelle elle s'applique. Cela laisse peu de place aux "récalcitrants" comme l'indique le responsable du service voirie de Nantes Métropole.

*Quelles tendances à la fermeture en France?*

En revanche, pour qu'il y ait constitution d'une ASL, tous les propriétaires sans exception doivent donner leur accord.

*« C'est à l'unanimité, ce qui est quasiment impossible, pour l'instant on a vu aucun cas de création d'ASL une fois que le promoteur est parti. »* [Extrait d'entretien, Bertrand Burgaud]

Dans les deux cas, l'adhésion à l'association est liée à la parcelle et non à la personne (contrairement aux associations régies par la loi de 1901), lorsqu'il y a vente, le nouveau propriétaire se trouve donc membre d'office.

Afin de remédier justement à d'éventuels soucis de gestion des voies dans le cadre d'une opération immobilière où le statut n'aura pas vocation à rejoindre le domaine public, Emmanuelle Dusart précise que depuis 2004 le promoteur est contraint de créer une ASL au moment où il dépose la demande de permis de lotir. Lorsque l'ASL est préexistante tout nouveau propriétaire est donc contraint d'y adhérer. Ceci permet de donner un cadre juridique pour répondre aux éventuels soucis d'entretien auxquels les riverains peuvent être confrontés.

Mais c'est une bien ici que repose la principale différence entre le mode de gestion en ASL et en ASA. Si dans le cadre d'une ASA le système de récolte des cotisations repose sur le responsable en charge à Nantes Métropole, il repose entièrement sur le seul président dans le cas de l'ASL.

Extrait d'entretien avec Bertand Burgaud, Unité domaine et service voirie de Nantes Métropole, le 20 juin 2017

*- « Quel est l'intérêt pour Nantes Métropole de continuer à suivre ces ASA et avoir un service dédié pour les gérer? »*

*- « C'est un engagement historique de la ville de Nantes, qui assimile 500 propriétaires différents et on a pas de solution toute faite pour remplacer ce modèle. Ceux qui veulent quitter la structure peuvent le*

faire mais dans bien des cas, les voies privées de ces ASA on ne va pas les assimiler au domaine public, elles ne répondent pas à nos critères (pas d'intérêt de maillage, impasse, trop étroite etc).

L'intérêt et bien d'avoir une structure pour faire les travaux quand il y en a besoin, ce qui arrive tous les ans, faire face à ces travaux de réfection d'espaces privés, on fait un rôle un peu de syndic en comptabilité publique. La cotisation est assimilée au périmètre de l'ASA et varie entre 0 et 5000 euros, par exemple si sur une voie l'assainissement est à refaire, quand il n'y a pas de trésorerie d'avance et qu'on veut éviter d'emprunter, l'assainissement c'est entre 5000 et 10 000 euros par logement... ouais parce qu'on défonce toute la voirie puis on refait tout quoi! »

- « Et il n'existe aucune solution de recours pour les propriétaires pour voir cette cotisation à la baisse? »

- « Et bien elle peut être étalée sur plusieurs années, parce qu'il y en a qui anticipent et qui s'engagent sur plusieurs années à monter une trésorerie ; si le propriétaire ne peut pas payer, il peut demander un étalement à la recette des finances (qui accepte ou refuse les étalements de paiement). Ils peuvent aussi faire un emprunt ou... après ils peuvent se débrouiller pour financer comme ils veulent! Mais ils ont obligation de paiement, si quelqu'un ne paie pas ses cotisations, à la vente de la maison le notaire prélève ou la recette des finances peut prélever sur les ressources de la personne dans le cadre des règles classiques.

C'est le trésor public qui va chercher l'argent, donc on peut pas trop y couper. »

- « Oui c'est très contrôlé... »

- « C'est pour ça que les propriétaires n'ont pas envie de quitter le système car le système de l'ASL où c'est le président qui va chercher l'argent chez le voisin... en termes de relations c'est compliqué et en termes de recours également. »

## .Changement de statut des voies : désengagement des pouvoirs publics?

Dès lors, il apparaît donc que le caractère privé des voies puisse représenter un coût non négligeable pour les copropriétaires mais également un poids de gestion dans le cadre d'une ASL où les responsabilités d'entretien et de financement du coût des travaux, reposent sur le président, parfois difficile à désigner, comme le précisait M. Burgaud :

*« Il faut qu'un président soit élu, ce qui n'est pas toujours très facile donc en général c'est le premier acquéreur, ou c'est le doyen. Bon c'est pas toujours... Ensuite ils font des élections, ils établissent les statuts qui seront validés par la préfecture. »*

Suite à un entretien obtenu auprès de M. Antoine Dary, président de l'ASL du chemin des Rivières (Pôle Nantes Ouest), il est également possible de pointer du doigt le manque de transparence des actes notariés lorsqu'il s'agit de mentionner précisément le statut des voies.

Extrait d'entretien avec Antoine Dary, juin 2017 :

*« Moi quand j'ai acheté là je savais même pas que c'était privé, donc ça ne me dérangeait pas que les voitures passent matin et soir. Ca c'est plus bizarre par contre mais c'est la problématique du notaire que ne nous l'a pas dit. Y a pas de logique en fait, il n'y a pas une partie de la rue qui le sait et l'autre ne le sais pas, ça dépend du notaire et si il s'est cassé la tête ou pas pour avoir les infos. Maintenant que je suis président je me rends compte qu'il y a des notaires qui font bien leur boulot, parce qu'il y en a qui me contacte directement pour avoir un document précis, savoir si il y a des arriérés, des choses non payées par le propriétaire précédent et tout ça. Moi quand j'ai acheté je savais rien, j'aurais pu me retrouver avec les dettes de l'ancien propriétaire qu'avait pas payé sa cotisation... »*

Il est donc assez aisé d'établir que dans ces conditions, le choix de vivre aux abords d'une voie dont le statut est privé avec toutes les apparences d'une rue appartenant au domaine public, est contraint et qu'il peut, le cas échéant, poser quelques complications dans la gestion et la coordination des travaux entre les riverains concernés.

Demander le changement de statut des voies est possible, bien qu'il soit soumis à plusieurs prescriptions qui servent à prouver un intérêt public. Si le classement de la voie dans le domaine public ne présente pas un intérêt général, suivant des règles propres à Nantes Métropole - mais chaque collectivité définit ses propres critères - il ne sera pas question de son transfert. Ces demandes de transfert sont effectuées auprès d'un des sept pôles de proximité de Nantes Métropole. Seuls les cas "problématiques" sont gérés par la Direction des Espaces Publics. Parfois ces demandes font l'objet de pression de la part des communes, dans ce cas c'est l'élu en charge de la voirie au sein de Nantes Métropole qui prendra la décision définitive du classement dans le domaine public.

Extrait d'entretien avec Bertrand Burgaud :

- « *Et il y a des demandes de transferts problématiques?* »

- « *Alors les demandes problématiques c'est lorsque le pôle n'est pas d'accord, il peut y avoir une certaine pression pour que ça passe et le positionnement favorable des élus locaux compte. Nous on s'adapte sur les règles métropolitaines mises en place. Des critères sont définis, une charte d'aménagement...*

*On a un correspondant par pôles de proximité, et on a 7 pôles, donc 7 correspondants. On a un p'tit recto verso qui définit les règles de ce qu'on prend, ce qu'on prend pas, en fonction de l'intérêt métropolitain...(suite page suivante)*

Quelles tendances à la fermeture en France?

... Notre objectif c'est pour les voies à circulation de véhicules motorisés, il faut qu'il ait un maillage de 200m c'est à dire que si entre deux voies on a moins de 200m et une voie privée au milieu, celle-ci on ne va pas être intéressé pour la reprendre. Pour les circulations douces, on ramène ce maillage à 100m. Si entre deux circulations douces possibles, on a une voie privée, de même elle nous intéresse pas.

Ensuite il faut que la voie soit en état. Pour les circulations douces il faut que la voie fasse au moins 3m pour qu'elle soit nettoyée etc. »

Avant que le changement de statut ne soit approuvé, un diagnostic de la voirie et une remise en état de celle-ci, lorsque c'est nécessaire, est demandée. Cette remise aux normes est à la charge des copropriétaires. Par acte notarié est ensuite effectué un transfert foncier à titre gratuit.

A noter que Nantes Métropole ne se place pas comme force de proposition pour demander le déclassement d'une rue du domaine privée lorsque celle-ci présente un intérêt d'ordre public. La demande soit émaner des copropriétaires eux-mêmes.

Extrait d'entretien avec Bertrand Burgaud, devant la cartographie des voies privées :

- « Là par exemple cette voie pourrait nous intéresser dans le maillage... »

- « Et quand une voie vous intéresse comme celle ci, Nantes Métropole va aux devants pour demander son passage? »

- « Ah non jamais, si il n'y a pas de demande formelle des propriétaires, on ne le fait pas. On provoque pas le passage dans le domaine public. »

Si l'on considère, dès lors, que le changement de statut des voies ne pourra concerner que seulement 16% d'entre-elles tout au plus, puisque les 84% restants correspondent à des impasses qui ne présentent pas, au regard de Nantes Métropole, d'intérêt public, est-il possible d'envisager le changement de gestion de la voie?

En d'autres termes, est-il possible de demander le passage d'un mode de gestion en ASL à un mode de gestion en ASA, comme peuvent en jouir les propriétaires de quelques 300 voies privées?

La réponse de M.Burgaud est sans appel :

*« Théoriquement oui, mais personne n'est très volontaire entre la préfecture, la recette des finances et Nantes Métropole. C'est une charge de travail supplémentaire pour tout le monde: pour la préfecture qui effectue un contrôle, pour la recette des finances qui ont aussi à encaisser les factures etc. Donc aujourd'hui on a 172 ASA constituées et a priori elles restent. »*

...Mais aucune nouvelle n'a vocation à être créée.

Les coûts supplémentaires d'entretien et de gestion des voies imputés à la commune lors d'un passage du domaine privé au domaine public ne simplifient en rien les procédures de déclassement. La gestion et l'entretien de ces voies sont donc laissés aux mains des copropriétaires conscients ou non du statut privé de leur voie, et de leur responsabilité vis à vis de celles-ci.

## .Système "D": l'option de la fermeture

Extrait d'entretien avec Antoine Dary

*« En ce moment la voie est ouverte et ce que dit la législation, vous devez savoir ça mieux que moi, c'est que la voie est privée mais si elle est ouverte à la circulation c'est parce qu'on le veut bien. (...) C'est à dire que l'entretien de la voirie reste à notre charge mais si les autres l'usent en passant à fond dessus... Là en gros l'enrobé est usé de plus en plus. J'ai appelé la mairie qui dit "non, nous on viendra pas le refaire." Alors même si je leur dis "mais écoutez c'est ouvert depuis 50 ans cette voie là, tout le monde passe dessus, c'est pas nous qui l'usons!", "non c'est pas notre problème, elle est ouverte parce que vous le voulez bien. Mais si vous voulez la fermer, vous la fermer et puis ce sera plus usé." Bon et bien voilà c'est un peu cet argument là qui convainc tout le monde, se dire peu importe qu'elle soit ouverte ou fermée, c'est à nous de payer pour l'entretien, quitte à payer pour l'entretien, autant qu'on l'use moins vite et qu'en plus on bénéficie du calme apporté par une route sur laquelle il n'y a plus de voiture; Voilà c'est tout... »*

S'il est vrai que la fermeture ne concerne qu'un peu plus de 10% de ces voies, on peut se questionner sur l'avenir de celles qui sont aujourd'hui traversantes et qui rencontrent, tout comme pour le chemin des rivières, une usure latente qui sera tôt ou tard à la charge des riverains. Les mesures de déclassement des voies privées ne favorisant pas leur reprise par les pouvoirs publics, l'administration, confrontée aux questions des copropriétaires, se retrouvent finalement en position d'incitation à la fermeture... La trop courte investigation menée sur les cas de fermeture de ces voies privées ne permet en aucun cas de définir une quelconque tendance à l'enclavement par le biais de barrière ou autre portail, en revanche elle permet d'étayer les raisons avancées qui concernent le plus souvent la fermeture des voies en centre-ville, ou sur ses très proches abords.

Lors de mes deux entretiens, les arguments allaient dans le sens d'une volonté de plus de tranquillité vis à vis d'activités nocturnes que les habitants ne souhaitent pas voir se déplacer dans leurs rues, comme le proxénétisme par exemple. Sont aussi évoqués les différents droits de regard sur la rue, et notamment le stationnement que les riverains peuvent ainsi réserver à leur seul usage. Enfin certains peuvent aller dans le sens d'une plus grande protection de l'espace résidentiel, contre le vol ou le vandalisme.

L'ancien président de copropriété de l'avenue des Montys, retraité de la Poste l'exprimait en ses termes :

*« Avant on avait juste une barrière, et puis on a finalement mis une grille. C'est plus sûr. Ah bah quand on a pas de sous on s'en fiche mais quand on commence à en avoir un peu, on préfère le protéger, au chaud! »*

[Il avait lui même toujours vécu en appartement dans la rue du Maréchal Joffre, longtemps connue pour son insalubrité, et avait, du fait de sa fonction de postier, découvert la mise en vente de cette petite maison de centre-ville, qui assurait une ascension dans sa trajectoire résidentielle.]

Extrait d'entretien avec M.Burgaud - Unité Domaine et Service Voirie

- *« Y-a-t-il des quartiers qui sont moins empreints à faire ce genre de demande? »* - de déclassement des voies -

*« Ceux qui demandent le moins c'est le centre. Plus on s'éloigne plus c'est significatif. Plus on est proche du centre, plus on est dans des logiques de fermeture. Et aussi, plus on est proche des zones liées aux gros équipements (parking relais par exemple). Le problème c'est le stationnement quoi. Quand c'est que le stationnement, en général c'est juste une barrière. Mais quand c'est un problème de tranquillité publique parce qu'il y a des cafés pas loin... ou de l'animation le soir, on arrive plus facilement avec fermeture avec portail. Et puis il y a les problèmes de deal et proxénétisme, par exemple rue de Strasbourg. »*

Toutes voies privées est donc libre d'adopter le type de fermeture qui lui convient, des règles indiquent dans quelles mesures et sous quelle forme elles peuvent se fermer à la circulation. Si Nantes Métropole préconise les barrières automatiques avec bandes réfléchissantes - plus lisibles et moins dangereuses que les plots et chaînes qui sont désormais interdits - et encourage au maintien du passage des piétons, rien, hormis des questions de sécurité, ne peut empêcher l'installation d'une grille.

L'enquête menée par Yann Le Gallic a permis de faire état de 83 voies privées fermées, 52 par barrières\* et 31 par portails, ainsi que 169 voies pour lesquelles une signalétique prévient du passage restreint aux seuls propriétaires. Dans le prolongement de cette enquête, il serait intéressant d'identifier différents degrés de fermeture marquant le caractère plus ou moins clivant de l'enclosure.

Par le biais d'outils complémentaires proposés par QGis, j'avais pu plonger dans une exploration virtuelle de rues privées de plusieurs quartiers de Nantes. Le choix s'est porté sur le Bouffay - central - le quartier de la création sur l'île de Nantes, Madeleine-Champs de Mars et le Jardin des Plantes.

En fonction du type de fermeture : absente, par simple signalétique, par poteau, plot, barrière ou grille ; en fonction des servitudes de passage observées ; en fonction d'éventuels horaires de passage autorisés et suivant le cumul de plusieurs de ces critères, le recensement pourrait amener à définir quelles sont les voies les plus clivantes et si ce phénomène est géographiquement parlant.

Il pourrait également être intéressant de recenser les différentes dates à laquelle les dispositifs de fermeture ont été apposés et ainsi voir si se dégagent des périodes plus ou moins promptes à l'installation de systèmes de fermeture. Ceci implique de pouvoir retrou-

---

\* Le service voirie de Nantes Métropole en recensait, au mois de juin 2017, déjà 66 rien que pour les ASA, ce qui prouve bien une tendance à la hausse depuis dix ans. Comme je n'ai pas les chiffres exacts pour les autres voies, j'ai retenu ceux proposés par Yann Le Gallic.

ver la trace de chacun des dépôts de permis de construire auprès du service administratif en charge de l'urbanisme.

Loin d'être exhaustif, le prolongement de ce premier essai de récolte de données, combiné à d'autres travaux déjà menés, pourrait donner à voir les différentes tendances à la fermeture et des niveaux de privacité pourraient être dévoilés par quartier, en interrogeant également les classes sociales le représentant.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

La question inhérente à l'apparition de ces voies privées était celle de l'implication des riverains dans leur constitution ; or, au contraire des copropriétés fermées étudiées précédemment, les rues privées ne sont pas le fruit des lois du marché répondant à une demande de la part de futurs riverains. Elles sont l'objet de processus complexes de densification de la ville, où les voies, dans le cadre d'une opération d'aménagement par un investisseur privé, deviennent une propriété dont chacun des riverains hérite et qu'ils sont donc contraints à partager et entretenir.

Le code général de la propriété des personnes publiques indique que « *le régime de la domanialité publique assure une protection forte aux biens auxquels il s'applique, les biens du domaine public étant inaliénables et imprescriptibles* » et Nantes Métropole d'ajouter :

« *ce régime très protecteur permet d'assurer la pérennité de ce patrimoine dans le temps et dans l'espace, et de le protéger des appropriations au profit d'usages privés au détriment de son usage public conforme à son affectation principale.* » Il n'est donc pas admis le transfert d'une voie du domaine public vers le domaine privé à la seule demande des riverains.

Il faut donc chercher, dans le développement ou le maintien de ces voies au statut particulier, plus qu'une réelle revendication habitante qui irait dans le sens de l'entre-soi, un relatif désintéressement des pouvoirs publics à leur rencontre.

Il apparaît que les voies privées, aux caractéristiques semblables à celles des voies publiques, ouvertes à la circulation de chacun et participant du maillage de l'espace viaire, soit en proie à des mécanismes de fermeture lorsque le poids des investissements d'entretien pèse sur les copropriétaires et que, faute de moyens, les pouvoirs publics ne se résolvent pas à intégrer dans leur domaine. Les voies privées ont encore de beaux jours devant elles...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## # CONCLUSION

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

« Ex nihilo » car de mon voyage, non seulement à travers l'Amérique du Sud mais aussi à travers ce mémoire, je suis ressortie grandie. Riche de nouvelles expériences et d'une curiosité attisée sur les enjeux de l'urbain, de l'aménagement et de la gestion de l'espace public qui influent considérablement sur les modes de fonctionnement de nos sociétés.

« Ex nihilo » car a priori rien ne précède aux limites qu'érige la société.

« Ex nihilo », car hormis les seules barrières naturelles, aucun contour, à l'origine du monde, ne distingue tel et tel citoyen, telle et telle population ou telle et telle culture.

« Ex nihilo » car les multiples formes que prennent la fermeture sur le territoire mondial de nos jours, du mur démentiel de Donald Trump à la construction érigée par le collectif Séméac en passant par les clôtures des complexes résidentiels latino-américains n'ont, pour seule origine, l'homme.

« La force de la ville tient à nous imposer à l'épreuve de l'autre dans le conflit comme dans la solidarité. »

Jacques Donzelot

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# BIBLIOGRAPHIE / WEBGRAPHIE

## [ ARTICLES ]

. BERNARD C., MARTIN-PREVEL A., PROST M-A., Prologue II: L'immigration européenne à Buenos Aires, explosion démographique et urbaine. Observatoire Politique de l'Amérique Latine et des Caraïbes. [en ligne]

. ELGUEZABAL, Eleonora. « Que nul n'entre si... : Les usages sociaux de la sécurité dans les « copropriétés fermées » de Buenos Aires ». Actes de la recherche en sciences sociales 204, no 4 (2014). [en ligne]

. ELGUEZABAL, Eleonora. « Transactions économiques et marquage des frontières autour des « copropriétés fermées » à Buenos Aires », Espaces et sociétés, 2013/4 (n° 155), p. 49-62. [en ligne]

. LE GALLIC, Yann et MADORE, François. « Les voies privées à Nantes ». Les Cahiers Nantais n°2, 2008, p.5-13 [en ligne]

. LACARRIEU, Monica, THUILLIER, Guy, « Une utopie de l'ordre et de la fermeture : « quartiers privés » et « countries » à Buenos Aires », L'Espace géographique, 2004/2 (tome 33), p. 149-164. [en ligne]

. LOUSSOUARN, Sophie. L'évolution de la sociabilité à Londres au XVIIIe siècle : des coffee-houses aux clubs. In: XVII-XVIII. Bulletin de la société d'études anglo-américaines des XVIIe et XVIIIe siècles. N°42, 1996. pp. 21-44. [en ligne]

. DE LA MORA, C. et RIWILIS V., « Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla) », L'Espace Politique [en ligne]

- . SOUCHAUD S., PRÉVOT-SCHAPIRA M-F., « Introduction : Transitions métropolitaines en Amérique latine : densification, verticalisation, étalement », Problèmes d'Amérique latine 2013/3 (N° 90), p. 5-16. [en ligne]
- . THUILLIER, Guy., « Les quartiers enclos à Buenos Aires : la ville privatisée ? », Géocarrefour, Vol. 81/2 | 2006. [en ligne]
- . VUAILLAT, Fanny. « Les rues fermées : du collectif à la collectivité. Regards croisés Nantes/Recife ». Article, no 8 (27 juin 2012) [en ligne]

## [ OUVRAGES ]

- . BILLARD, Gérard, CHEVALIER Jacques, MADORE François. Ville fermée, ville surveillée: la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord. Rennes: Presses Univ. de Rennes, 2005.
- . BILLARD, Gérard, CHEVALIER Jacques, MADORE François et VUAILLAT. Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville?, Modès de ville. Paris: Carnets de l'info, 2011.
- . CAPRON, Guénola (s.d.), éd. Quand la ville se ferme: quartiers résidentiels sécurisés. Collection d'autre part. Rosny sous Bois: Éditions Bréal, 2006.
- . ELGUEZABAL, Eleonora. Frontières urbaines : les mondes sociaux des copropriétés fermées / préface de Christian Topalov. Géographie sociale. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015.

- . LANDAUER, Paul. (2009). L'architecte, la ville et la sécurité. Paris: Presses Universitaires de France, 2009.
- . LOUDIER MALGOUYRES, Céline. Le retrait résidentiel. À l'heure de la métropolisation. Paris: Presses Universitaires de France, 2013.
- . MANGIN, David. La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine. Ed. de La Villette, Paris, 2004.
- . PINCON, Michel et PINCON-CHARLOT, Monique. Les ghettos du Gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces. Paris, Éd. Le Seuil, coll. Essais, 2007.
- . TOPALOV, Christian, éd. L'aventure des mots de la ville: [à travers le temps, les langues, les sociétés]. Coll. Bouquins. Paris: Laffont, 2010.

## [ BIBLIOGRAPHIE HISPANOPHONE ]

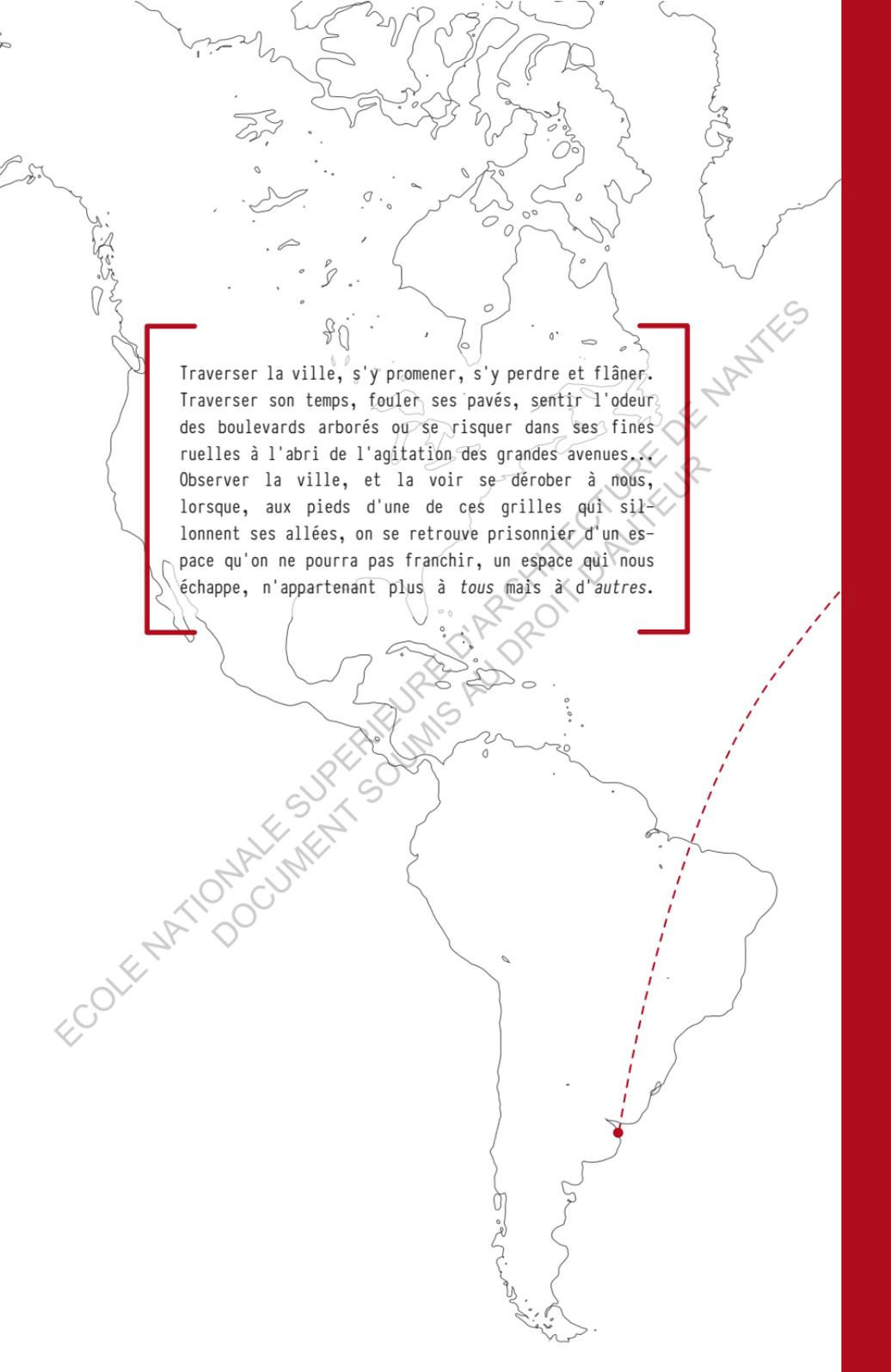
- . DIEZ, Fernando. Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas. Belgrano. Buenos Aires, 1996.
- . GUTIERREZ, Ramón. Buenos Aires: evolución histórica. [Buenos Aires]: Fondo Editorial Escala, 1992.
- . TORRES, Horacio. El mapa social de Buenos Aires (1940-1990). Serie Difusion 3. Buenos Aires : Dirección de Investigaciones, Secretaría de Investigación y Posgrado, FADU-UBA, 1993.

## [ FILMOGRAPHIE ]

- . TARETTO, Gustavo. « Medianeras ». Argentine, Espagne et Allemagne, 95min, DVD, 2011.
- . PLA, Rodrigo. « La zona propriété privée ». Paris : TF1, 2008 .- 1h38 ; DVD, 2007.

## [ DOCUMENTS AUDIO ET RADIOPHONIQUES ]

- . FOUCAULT, Michel. Des espaces autres - Hétérotopies  
Heure de culture française - Les utopies réelles ou lieux  
et autres lieux, par Michel Foucault France Culture, 1ère  
diffusion : 07/12/1966, proposé par Robert Valette
- . BARTHES, Roland : "Comment vivre ensemble", Cours au  
Collège de France, séance n°3 du 26 janvier 1977



Traverser la ville, s'y promener, s'y perdre et flâner.  
Traverser son temps, fouler ses pavés, sentir l'odeur  
des boulevards arborés ou se risquer dans ses fines  
ruelles à l'abri de l'agitation des grandes avenues...  
Observer la ville, et la voir se dérober à nous,  
lorsque, aux pieds d'une de ces grilles qui sil-  
lonnent ses allées, on se retrouve prisonnier d'un es-  
pace qu'on ne pourra pas franchir, un espace qui nous  
échappe, n'appartenant plus à *tous* mais à *d'autres*.