

Les ”Gated Communities” aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?

Renaud Le Goix

▶ **To cite this version:**

Renaud Le Goix. Les ”Gated Communities” aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?. Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2003. Français. ⟨NNT : ⟩. ⟨tel-00004141⟩

HAL Id: tel-00004141

https://theses.hal.science/tel-00004141v1

Submitted on 12 Jan 2004

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.



HAL Authorization

UNIVERSITÉ PARIS I PANTHÉON – SORBONNE
U.F.R. de Géographie

2003

Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université Paris I en Géographie.
Présentée et soutenue publiquement le 19 mai 2003.

Renaud LE GOIX

Les « Gated Communities » aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?



Sous la direction de Thérèse SAINT-JULIEN, Professeur, Université Paris I

Membres du Jury :

- Cynthia GHORRA-GOBIN, Directrice de recherche, CNRS.
- Yves GUERMOND, Professeur, Université de Rouen.
- Bernard MARCHAND, Professeur, Université Paris VIII.
- Thierry PAQUOT, Professeur, Université Paris XII, Institut d'Urbanisme de Paris.
- Thérèse SAINT-JULIEN, Professeur, Université Paris I.
- Jean-Louis TISSIER, Professeur, Université Paris XII.

Remerciements

Dans le marathon de la thèse, je remercie avant tout Thérèse Saint-Julien, directrice de recherche, qui dans le rôle de l'entraîneur m'a permis de tenir la distance, en désignant les obstacles, pointant les questions, les vraies problématiques et les faux problèmes, et qui a montré une grande patience devant les hésitations de la rédaction. Je remercie également Cynthia Ghorra-Gobin, pour avoir montré tant d'intérêt et m'avoir soutenu et encouragé dans les recherches et les démarches sur la côte Ouest.

Je veux remercier également mes sponsors, la Fondation Franco-Américaine (Bourse Tocqueville) et la Commission Franco-Américaine (*Fulbright Fellowship*), ainsi que l'APN « Morphologie Sociale – Morphologie Spatiale » (Claude Grasland) et l'UMR Géographie-cités, dont les financements furent précieux et nécessaires (merci Martine pour ta patience).
Rien n'aurait été possible sans l'accueil chaleureux et amical des supporters américains, Allen Scott , Robin Liggett (UCLA), Waldo Tobler (UCSB), Linton Freeman (UCI) Tridib Banerjee (USC), Setha Low (CUNY). Mille mercis pour sa collaboration à Céline Loudier à UCLA, et — bien sûr — aux nombreux hébergeurs, cuisiniers et diététiciens, Paulette et Jacques, Nicolas et Céline, Guillaume et Céline, Simon, Jean-Charles…

Je remercie également tous ceux qui d'une façon ou d'une autre m'ont accompagné à un moment ou un autre de la route, en particulier les interlocuteurs, résidents, professionnels de l'urbanisme, gestionnaires des associations de propriétaires et responsables municipaux, pour m'avoir accordé autant de temps et d'attention, et les nécessaires laissez-passer. Et le groupe de Mayence (Georg Glasze, Klaus Frantz et Chris Webster) pour les encouragements et les échanges particulièrement stimulants des derniers mois.

L'équipe technique en France fut tout aussi précieuse et irremplaçable : merci à Jean-Christophe François, Mathieu Rigo et Anne-Lise Humain, les premiers lecteurs, à Eugénie Dumas et Hélène Mathian dans le rôle des derniers recours cartographiques et statistiques. Merci à ceux qui ont été présents, à l'équipe PARIS en particulier. Et à Danielle, dans les derniers moments du bouclage.

Merci enfin, à ceux qui m'ont supporté, au propre comme au figuré. Elodie, avant tout, mais aussi tous les autres, amis et famille, présents jusqu'à la ligne d'arrivée. Et après.

Photographie de couverture :
Canyon Lake en ses murs.
Ce quartier résidentiel et municipalité du sud-est de Los Angeles s'est enclos, au cœur des collines arides de la Californie du Sud. Cliché R. Le Goix, 1999.

Sommaire

Introduction générale. 3

PREMIERE PARTIE :
"Bienvenue dans un monde parfait".
Les *gated communities*, produits de consommation et parcs à thèmes résidentiels. 9
Chapitre I. Les *gated communities* et la « sécession urbaine » :
discours, sources et méthodes. 11
Chapitre II. Genèse : Des utopies urbaines aux lotissements périurbains. 57
Chapitre III. La *gated community*, un produit immobilier et un lotissement résidentiel. 79
Chapitre IV. Le contexte de l'étalement urbain. 121
Chapitre V. Les *gated communities* dans le marché immobilier. 149
Conclusion 193

DEUXIEME PARTIE :
L'enceinte dans la ville. 195
Chapitre VI. Le statut de l'enclosure dans la copropriété. 199
Chapitre VII. Le syndic, le promoteur, le comté: un geste sécéssioniste ? 237
Chapitre VIII. L'inévitable municipalisation des *gated communities*. 259
Conclusion 303

TROISIEME PARTIE.
Enceintes et discontinuités : l'impact des *gated communities* dans leur voisinage. 305
Chapitre IX. L'enceinte, la proximité spatiale et la frontière sociale. 309
Chapitre X. Les effets de l'enceinte sur les valeurs immobilières. 341
Chapitre XI. L'enceinte construit-t-elle un territoire à part entière ? 375
Conclusion 408

Conclusion générale.
Les enjeux de l'enceinte résidentielle aux Etats-Unis et ailleurs… 411

Annexes (voir table des annexes) 421
Bibliographie 459
Glossaire 475
Index des lieux 479
Table des cartes et figures 481
Table des tableaux 484
Table des encadrés 484
Table des matières 485
Carte de localisation des gated communities et municipalités (Hors Texte) 492

Introduction générale.

Il est frappant de constater l'ampleur et la forme prises depuis les années 1990 par le débat sur les *gated communities*, une forme d'habitat résidentiel sécurisé particulièrement développée aux Etats-Unis. Dans la presse comme dans les articles des sciences sociales, on dénonce à travers ces objets l'urbanisme sécuritaire privé, la fragmentation sociale de la ville, l'aggravation des ségrégations urbaines, voire des tendances à la «□sécession urbaine□ dont elles seraient les symboles et les symptômes.

Ces *gated communities* semblent poser problème, et l'objet se prête au discours. Ce terme ne désigne pourtant, selon la définition proposée par E. Blakely et M.G. Snyder dans *Fortress America* (1997)[1], que des formes particulières de quartiers résidentiels privés□

> «□*es quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées, et qui sont localisés dans les zones urbaines et péri-urbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres*□*..)*
> *Il ne s'agit pas ici de complexes d'appartements à hautes densités et d'immeubles en copropriété avec digicode ou concierge dans lesquels les portes et les gardiens n'interdisent l'accès qu'au hall, aux couloirs et aux parkings. Les* gated communities *sont différentes*□ *leurs murs et clôtures interdisent l'accès public aux rues, trottoirs, parcs, rivières, chemins, terrains de jeu — l'ensemble des structures qui sinon seraient ouvertes et partagées par l'ensemble des citoyens d'une localité*□ (Blakely, Snyder, p. 2).

Construits le plus souvent par des promoteurs immobiliers, ces quartiers sont gérés par une association de propriétaires (*Property Owners Association*) qui est en charge de l'ensemble des services et infrastructures intra muros.

[1] Toute référence renvoie à la bibliographie générale.

L'intérêt porté aux *gated communities* a pris une ampleur certaine depuis la publication de l'ouvrage de Blakely et Snyder. Ces derniers constataient alors la quasi-absence de travaux scientifiques sur la question, et ouvraient un vaste chantier de recherche. Autour du phénomène, de la forme du quartier dans la ville, un véritable discours social a progressivement pris corps, dans lequel on pense percevoir les *gated communities* comme une manifestation physique, visible et patente des mutations de la société post-industrielle (la fragmentation, l'individualisme et le communautarisme) et de la pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par divers acteurs politiques et économiques (les municipalités, les promoteurs immobiliers, les sociétés de sécurité). Depuis 1999[2], les reportages, colloques, recherches et références bibliographiques se sont multipliés, les éléments de discussion se sont précisés, et ce qui relevait du discours est devenu un objet d'étude pour les sciences sociales. Les interrogations sur ces quartiers ont progressivement glissé de la description de ce nouvel urbanisme, dans divers contextes nationaux et culturels (aux Etats-Unis, en Amérique latine, en Europe, en Asie…), à l'évaluation de celui-ci, de sa portée, de son impact, de ses conséquences.

Notre démarche trouve son origine dans l'argumentation construite par ce discours social, dont le cadre général peut être esquissé en préambule de la manière suivante. Un premier argument se rapporte à l'objet lui-même. Celui-ci est présenté comme nouveau et se diffusant rapidement à partir des Etats-Unis dans les grandes métropoles, en particulier sur le continent américain. Les aspects radicalement sécuritaires liés à une architecture martiale de grilles, de murs et de barbelés semblent inédits, et les processus affinitaires propres à la sélection des résidents sur des critères sociaux choquent l'observateur. Un second volet du discours fait des *gated communities* de purs symptômes des pathologies urbaines, au premier rang desquelles figurent les effets de logiques d'exclusion sociale. La rétractation de l'espace public dans les villes se faisant au détriment des classes sociales les plus modestes est dénoncée. Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale. Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession » de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique, et s'oppose aux logiques de redistribution de richesses. Or, l'ampleur et la vivacité du débat vont de paire avec la grande rareté des études empiriques étayant de tels arguments.

[2] Date à laquelle le présent travail a été engagé.

La question autour de laquelle se structure cette recherche comporte donc trois volets. *De qui ou de quoi se protège-t-on derrière ces nouvelles enceintes ? Dans quelle mesure ces quartiers fermés et sécurisés sont-ils originaux, et différent-ils des autres développements et lotissements résidentiels*, pour que se justifie une telle focalisation à leur propos des interrogations sur la fragmentation urbaine ? S'ils sont dotés de quelque originalité, *quels impacts spécifiques auraient ces quartiers fermés par rapport aux autres lotissements résidentiels,* que nous qualifierons par commodité de lotissements ouverts, sur les évolutions des aires urbaines et sur les formes de la vie urbaine.

C'est moins le quartier résidentiel lui-même qui est ici en question, que l'enceinte et les portails qui le clôturent. L'enceinte sépare l'espace privé de l'espace public, et surtout fixe une nouvelle limite entre eux, tendant à faire de ce «quartier» un ensemble social à part entière. Alors qu'on s'interroge souvent sur la différence entre quartier et voisinage, que l'on tente de déceler quelque pertinence à la notion d'identité locale, voici que l'enceinte semble offrir au regard le périmètre d'une entité sociale et urbaine constituée *per se*. Celle-ci comporte certes, sans que cela soit vraiment discutable, un but sécuritaire affiché, mais elle revêt d'autres significations qu'il s'agira d'éclairer. Elle est à la fois un mode d'aménagement et un mode d'appropriation de l'espace par un groupe. Elle donne un cadre nouveau à l'identité résidentielle (on ne peut venir que du «dedans» ou du «dehors»), elle fonde en quelque sorte l'appartenance à un groupe (le quartier, la «communauté»).

Le projet principal de cette thèse est donc d'apprécier la portée territoriale de l'enceinte résidentielle, définie en termes juridiques, politiques, sociaux. Territoires fermés, les *gated communities* ont des caractéristiques propres, sociales, économiques, ethniques... Morceaux de villes, elles s'intègrent et fonctionnent en relation avec le reste de l'agglomération et s'inscrivent dans un système de relations avec celle-ci.

Une telle démarche s'inscrit sur un terrain particulier : les Etats-Unis s'imposaient assez facilement comme foyer communément reconnu de l'apparition et de la diffusion de cette innovation urbaine. Parmi les grandes métropoles des Etats-Unis, la région urbaine de Los Angeles offre un cadre d'étude privilégié de ce phénomène immobilier, dont le développement a été particulièrement rapide dans les métropoles en forte croissance du sud et de l'ouest. On place au cœur de la problématique la présence de la fermeture physique. On fait *l'hypothèse que celle-ci contribue à produire une différence territoriale et sociale dans la ville*.

Une première partie vise à définir le produit *gated community*, à identifier ce qui formerait en fait un produit spécifique dans l'offre immobilière globale. La présence d'une enceinte est considérée comme élément d'un produit de la promotion immobilière, assujettie à un discours promotionnel qui vante et vend les mérites d'un quartier résidentiel idéal. On part donc d'une analyse du discours qui met en évidence l'imbrication étroite entre le marché immobilier et les processus de cloisonnement résidentiel (chapitre II). Les origines historiques et idéologiques des *gated communities*, inspirées d'un idéal de banlieue romantique, sont abordées dans un deuxième chapitre. Les spécificités du produit proprement dit, celles qui le distinguent des autres types de lotissements font l'objet d'un troisième chapitre. Cette définition étant posée, on aborde dans un quatrième chapitre la diffusion des *gated communities* dans les métropoles des Etats-Unis, en replaçant cette diffusion dans le contexte propre de l'accélération de la périurbanisation et de l'étalement urbain. La position des *gated communities* dans le marché immobilier, à travers leurs localisations, leur rythme de diffusion, et les types de clientèles visées fait l'objet d'un cinquième chapitre.

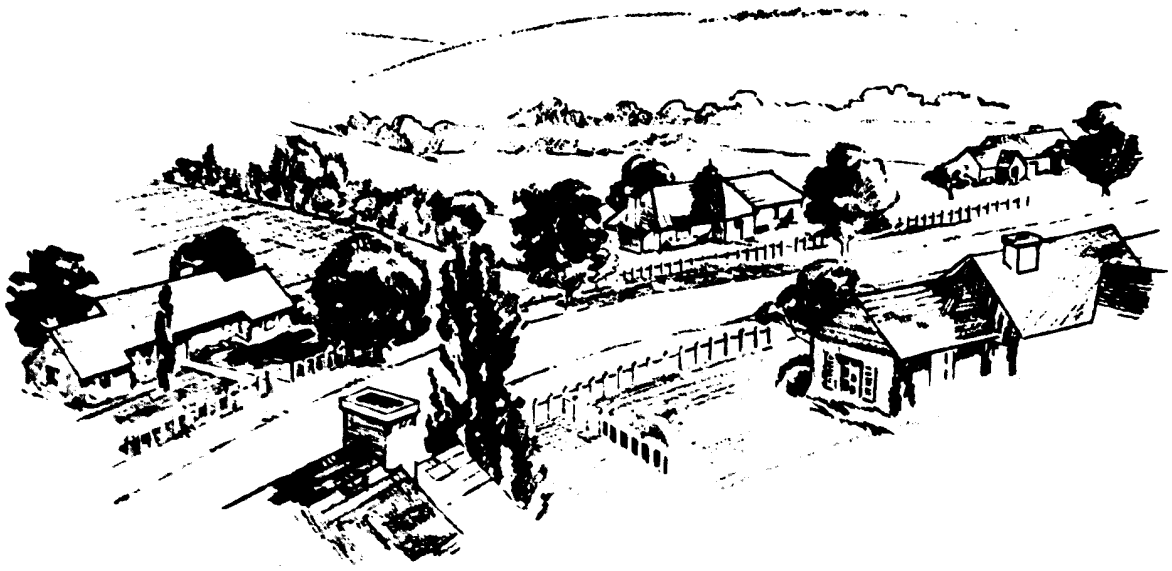
La deuxième partie de la thèse s'attache aux relations entre les *gated communities*, espaces privés par excellence, et un espace public qui se rétracte. Il s'agit d'une part de qualifier la nature des espaces privés et exclusifs qu'elles enserrent entre leurs murs, et d'explorer toutes les conséquences de cette intégration en termes de gestion et de rapport à la jurisprudence (Chapitre VI). Il s'agit d'autre part de rendre compte des formes que peut prendre la « sécession » politique qu'on impute à ce produit immobilier (Chapitre VII). Dans la mesure où certaines *gated communities* vont jusqu'à fonder de véritables municipalités autonomes, les frontières entre la gestion publique et la gestion privée se brouillent. On s'interroge donc sur la nature paradoxale de ces nouvelles collectivités locales publiques dont l'essentiel relève pourtant de la sphère privée, le tout étant protégé derrière une enceinte (Chapitre VIII).

Une troisième partie s'intéresse plus particulièrement à une éventuelle spécificité sociale de ces enclaves. Le regard se porte donc sur les effets sociaux de l'enceinte distinguant ceux qui habitent le quartier, des autres, de ceux qui ne peuvent être qu'intrus ou invités. Il s'agit de qualifier empiriquement, à l'échelle du quartier, la nature de la discontinuité ainsi introduite, ce qui revient à tenter d'apprécier l'effet des *gated*

communities sur les processus d'exclusion et de ségrégation. On fait l'hypothèse que la fermeture est porteuse d'une discontinuité, identifiable par rapport au voisinage, qui pourrait être interprétee en termes d'homogénéité ou de différenciation sociale (Chapitre IX). En quête d'un premier indice de différenciation, on analyse les effets de l'enceinte sur la formation des prix immobiliers, un des attributs caractéristiques de la distinction sociale (Chapitre X). On teste ensuite, à l'aide de variables ethniques, économiques et sociales, si la fermeture physique est associée à une discontinuité se traduisant d'une différenciation sociale des populations (chapitre X).

Première partie :

“Bienvenue dans un monde parfait”. Les *gated communities*, produits de consommation et parcs à thèmes résidentiels.



“If you are one of those fortunate families with a love for country living — with every modern convenience — then Williamsburg Lane, here in Rolling Hills, was created especially for you!”

Figure 1 — *La promotion d’un monde à part, exclusif, prestigieux…*
Image de la promotion immobilière en 1939 pour un domaine résidentiel fermé, Rolling Hills, au sud-ouest de Los Angeles. De belles maisons de style géorgien (référence au vieux Sud) dans un cadre exceptionnel, à proximité du cœur de la ville, pour quelques privilégiés : « Si vous êtes l’une de ces familles à qui la chance sourit, et qui aiment la vie campagnarde — avec tous les avantages de la modernité —, alors Williamsburg Lane, ici à Rolling Hills, a été créé spécialement pour vous. ».
Source : HANSON A. E. (1978). *Rolling Hills, The Early Years (February 1930 through December 7, 1941).* Rolling Hills: City of Rolling Hills, p. 78.

INTRODUCTION.

Les *gated communities* sont d'abord et avant tout des lotissements. On parle aux Etats-Unis de *developments*. Sur les fronts d'urbanisation, on assiste au développement planifié de grands ensembles de lotissements, dans des opérations d'urbanisme appelées *Master Planned Communities,* qui se sont généralisées après les années 1960-70. Les développeurs y construisent de gigantesques lotissements, de plus de 1000 lots, ainsi que les sites commerciaux, les équipements de loisirs, les zones de bureaux, essayant d'attirer dans ces périphéries parfois lointaines de nouveaux habitants et des activités. Ces grandes opérations de villes nouvelles sont courantes dans les métropoles des Etats-Unis qui ont connu une forte croissance périurbaine, sous l'impulsion à la fois de la promotion immobilière, de la mobilité individuelle favorisée par l'automobile comme moyen de transport quotidien, et de l'Etat fédéral, qui a financé le développement autoroutier.

Dans ce paysage de lotissements, en quoi les *gated communities* se distinguent-elles ? Elles peuvent en effet être issues d'une seule et même opération, et l'on parle alors de *Master Planned Gated Community*. Elles peuvent n'être qu'un sous-ensemble d'un projet plus vaste, un seul lotissement fermé au sein d'une opération planifiée complète, comme cela est bien souvent le cas. Elles peuvent enfin n'être que de petits lotissements construits indépendamment de toute opération de planification majeure, dans le cadre du lotissement d'un terrain vague dans une zone plus anciennement urbanisée par exemple.

Outre qu'ils sont fermés et sécurisés, quels éléments originaux en font des objets particuliers, si différents des autres opérations immobilières ? Cette originalité peut en premier lieu être mise à jour dans les discours qui les ont progressivement institués comme un objet de recherche à part entière, lesquels ont initialement justifié notre démarche. Elle transparaît aussi dans les origines et filiations théoriques et urbanistiques d'un idéal urbain auxquelles semblent se rattacher ces quartiers. Elle a pu aussi être soulignée par les travaux qui se sont jusqu'ici approprié cet objet et dont nous cherchons à rendre compte. A partir de ces travaux se dessinent en effet les linéaments d'un profil de ces entités : forme urbaine, mode de vie, pratiques sécuritaires, etc. Ces éléments d'un « portrait » des *gated communities* doivent enfin être replacés dans le contexte de la ville et de la banlieue américaines. Leurs évolutions récentes ont justifié l'émergence d'un marché immobilier du lotissement fermé, produit largement standardisé et facilement identifiable. On tentera de cerner l'importance et la diversité des formes prises par ce phénomène.

Chapitre I.
Les *gated communities* et la « sécession urbaine » : discours, sources et méthodes.

"There where it is we do not need the wall:
He is all pine and I am apple orchard.
My apple trees will never get across
And eat the cones under his pines, I tell him.
He only says, "Good fences make good neighbours."
Spring is the mischief in me, and I wonder
If I could put a notion in his head:
Why do they make good neighbours? Isn't it
Where there are cows? But here there are no cows.
Before I built a wall I'd ask to know
What I was walling in or walling out,
And to whom I was like to give offence."
Robert FROST (1874-1963), *Mending Wall*[3]

La clôture, la fermeture indiquent à la fois l'appropriation individuelle ou collective d'un espace, et la construction territoriale de celui-ci. De bonnes clôtures font de bons voisins. Mais elles séparent aussi ceux qui vivent *intra muros* de ceux qui restent hors-les-murs. Pilier de la société, de la sociabilité, et donc du bon voisinage, la clôture définit le territoire collectif et le territoire individuel, l'espace public et la propriété privée, le partagé et l'intime de la sphère familiale et du foyer. Mais, comme le relève l'espièglerie de R. Frost, pour qui clôture-t-on ? De qui ou de quoi se protège-t-on ? Et à qui fait-on offense ?

Offense relevée par le regard du visiteur et de l'étranger, quand l'universitaire D. Maharidge décrit son arrivée au bord de l'Océan Pacifique, et découvre une *gated community* du Sud de Los Angeles :

[3] « Tel que c'est, nous n'avons pas besoin du mur : / il n'a que des pins, et moi qu'un verger. / Mes pommiers ne vont jamais passer de l'autre côté / et manger les pommes de ses pins, lui dis-je./« De bonnes clôtures font de bons voisins. » / Le printemps me rend espiègle / et je me demande si je peux lui faire comprendre quelque chose / Pourquoi font-elles de bons voisins ? N'en utilise-t-on pas là où il y a des vaches. Mais ici il n'y a pas de vaches. / Avant de construire un mur, je me demanderai ce que j'enferme à l'intérieur, et ce que je laisse à l'extérieur, / et à qui je fais offense. » - Remerciements pour m'avoir signalé ce poème à Douglas White, à qui les démêlés judiciaires avec la copropriété de sa *gated community* ont permis de comprendre pourquoi de bons murs font de bons voisins (Trad. R. Le Goix)

> *"It can be particularly undreamlike, however, when you're broke. (…) When the road dead-ended, I faced a sight foreign to my Midwestern eyes□a guard booth, a gate, and a long wall. Behind it, the roofs of grand homes perched at the sea's edge."*[4] (Maharidge, 1994)

Telle est en effet l'image canonique de la *gated community*, celle d'un mur et d'équipements de sécurités, agissant comme une coupure radicale et brutale dans la ville

L'utilisation du terme anglo-américain de *gated community* appelle trois remarques préalables, relatives à l'usage des termes, à leur traduction, et aux images véhiculées par ceux-ci. La traduction du terme anglo-américain de *gated community* tout d'abord, pour laquelle on peut proposer «□ommunauté fermée□, comme je l'avais initialement choisi dans mes premières positions de recherche[5], également utilisé par le sociologue J. Donzelot (1999). A l'origine utilisée dans la presse, cette traduction, ou son équivalent «□ommunauté privée□, employés alternativement dans un article du *Monde Diplomatique* de R. Lopez (1996) ou dans les reportages télévisés, présentent l'avantage de faire simple, mais ont le tort de ne mettre en avant que la fermeture sociale, occultant l'emploi sécuritaire du contrôle d'accès dénoté par l'usage du terme «□ated□. Elle est donc sémantiquement pauvre, et connote *a priori* une supposée autarcie sociale de type «□ommunautaire□ produite par l'enclosure résidentielle, parce que l'usage de «□fermé□ est ambigu, et dénote plus la fermeture sociale que la fermeture physique. M. Halbwachs (1946) l'utilise d'ailleurs pour décrire la morphologie sociale des communautés religieuses. On peut contourner la difficulté en les désignant comme des «□ommunauté fortifiée□, ou par une périphrase, décrivant des «□ommunautés protégées par des barrières□ (Lopez, 1996). D'autres formulations, enfin, peuvent être choisies qui tantôt mettront l'accent sur la fermeture physique, par référence à l'histoire des enclosures britanniques («□ommunautés encloses□)□, ou qui mettront en avant l'aspect urbain de cet urbanisme carcéral□(«□otissements enclavés□ (Ghorra-Gobin, 1999), «□ésidences murées□, ou «□quartiers fortifiés□).

[4] « Ce n'est pas vraiment comme dans un rêve, surtout quand vous êtes fauchés. (...) Quand j'arrivai au bout d'une route en cul-de-sac, la vue était étrangère à mes yeux originaires du Midwest : une guérite, un portail, et un long mur. Derrière, les toits de belles résidences au bord de la mer ». p. 26 (Trad. R. Le Goix).

[5] LE GOIX R. (1999), *«□es communautés fermées□, morceaux de ville ou territoires à part entière (Floride, Texas, Arizona, Californie)*. DEA soutenu à Paris I en juillet 1999.
LE GOIX R. (2001). "Les "communautés fermées" dans les villes des Etats - Unis : les aspects géographiques d'une sécession urbaine." *L'Espace Géographique*, vol. 30, n° 1, pp. 81-93.

Le choix du vocabulaire, entre appartenance communautaire et volonté d'autonomie.

En effet, la notion de communauté n'est pas neutre, et ne peut-être évacuée, puisqu'elle recouvre dans le contexte nord-américain à la fois une signification identitaire (couleur, religion, niveau social), et une signification politique (*community* désigne ainsi souvent la simple municipalité ou l'échelon politique local). Les termes de résidences ou lotissements privés, de « domaines » auraient pu être employés, parce qu'ils ont été utilisés par les promoteurs français pour commercialiser des quartiers résidentiels fermés, dans le Var, dans les Bouches-du-Rhône ou bien encore en région parisienne. Mais l'usage de ces termes n'est pas approprié à ce moment de la thèse, parce que ceux-ci impliquent une prise en compte l'histoire de la promotion immobilière française, où les notions de résidence et de domaines connotent un aspect élitaire du logement. Les liens et parentés avec les *gated communities* sont forts, et feront l'objet d'un développement ultérieur. La question sémantique reste ici en suspens : pourquoi ne pas alors choisir la solution de facilité et renoncer à traduire le terme générique de *gated community* [6] (*traduttore, traditore* !), plutôt que d'utiliser des expressions d'autant plus partielles que chacune d'elle sous-tend d'emblée un certain nombre d'hypothèses qui font justement l'objet de la thèse. L'emploi dans le texte d'une traduction ou d'une autre restera donc subordonné à une manière implicite d'insister soit sur l'aspect profondément social de ces communautés, soit sur la fermeture parfois carcérale de ces quartiers[7].

Le terme *gated community,* dont l'usage est attesté par la littérature et surtout par la promotion immobilière, devient incontournable. Son histoire appellera un certain développement, parce qu'elle est récente et ne caractérise que la période la plus contemporaine de l'évolution spatiale et sociale de ce phénomène de fermeture résidentielle, après les années 1970. Entériné par la bibliographie américaine (Bjarnason, 2000; Blakely, Snyder, 1997 ; Smith,Ross, Pritt, 1997; Stark, 1998), son usage est devenu quasi systématique tant auprès des agents immobiliers que dans les différentes campagnes de promotion des multinationales immobilières qui développent ces quartiers. Notons cependant que les termes de *fortified or gated enclaves* peut se trouver, au détour de la

[6] Occasionnellement, le terme subit des variantes de détail dans la promotion immobilière : *gated estate* et *gated enclaves*, qui mettent en avant la nature morphologique du quartier.

[7] Dans le même état esprit, les citations en langue anglaise seront le plus souvent laissées telles quelles dans le texte, et traduites en français en notes en bas de page (traduction de R. Le Goix, sauf mention contraire). Pour les ouvrages dont il existe une édition française, la citation fait référence à cette édition.

littérature, mais qui laissent de côté la question de l'autonomisation des quartiers, largement présente dans l'usage du terme «□ommunity□.

Enfin, dans leur définition, Blakely et Snyder insistent d'emblée sur la relative diversité de ces quartiers. Leur taille peut varier de petits ensembles résidentiels d'une cinquantaine de lots à de véritables villes privées encloses de 15 000 habitants. Ces quartiers vont chercher leur clientèle parmi les plus riches… comme les moins aisés, ce qui est en contradiction avec l'image d'Epinal véhiculée par l'ensemble du discours sur les fermetures résidentielles, assimilées rapidement à des enclaves de privilégiés.

Le poids des images.



Figure I.1 — *La dénonciation des quartiers sécuritaires et de leurs réglements.*
Dessin humoristique de Cabu, *Le Canard Enchaîné*, Mercredi 19 avril 2000, p.7.

Parce que le phénomène est perçu comme socialement dangereux, la presse et la fiction s'en sont emparés, décrivant les actuelles *gated communities* des Etats-Unis comme les éléments d'un futur plus ou moins proche où une élite de la population fait sécession, dans des quartiers hyper-sécurisés, militarisés, à l'abri de l'asphyxie et de la violence supposée de la ville (le dessin humoristique de Cabu en est sûrement le meilleur exemple, Figure 1). Quelques romans d'anticipation (Octavia BUTLER, 1993, *The Parable of the Sower*□Neal STEPHENSON, 1996*, Snow Crash)*, inspirés par les thèmes développés dans le *Meilleur des Mondes* (Aldous HUXLEY, 1932) construisent leur intrigue sur l'argument d'une quasi-guerre civile entre des quartiers fermés riches sécessionnistes et le reste de la cité et de l'Etat…

> *«□a Californie du Sud hésite entre l'explosion démographique et l'engorgement immédiat. Il n'y a pas assez de routes pour toute cette population. Fairlane, Inc. n'arrête pas d'en construire pour toute cette population. Il faut raser des quartiers entiers pour les faire passer, mais ces lotissements des années soixante-dix et quatre-vingt semblent avoir toujours été promis au bulldozer, n'est-ce pas ? Ils*

> *manquent de trottoirs, d'écoles, de tout. Ils n'ont ni de force de police, ni contrôle de l'immigration. Les indésirables y entrent comme dans un moulin, sans être fouillés, ni même inquiétés. Les banlises, il n'y a que ça de vrai. Des cités-Etats dotées d'une constitution, d'une frontière protégée, de lois, de flics, bref de tout.» (Stephenson, 1992)*[8]

Un certain nombre de films et de séries se sont plus ou moins inspirés des *gated communities*, développant l'argument de la paranoïa sociale introduite par le mode de vie sécuritaire. En 1998, *The Truman Show* (Edward Harris), tourné à *Seaside* en Floride utilisait cette ville privée comme cadre pour une fable paranoïaque : un jeune homme est observé par caméra vidéo depuis son enfance pour un show télévisé national, et l'ignore. Dans ce film comme dans les autres, la fermeture du quartier résidentiel est à la fois le prétexte à la réalisation d'un huis clos très sartrien, sur le mode « l'enfer c'est les autres », et celui d'une mise en avant du contrôle permanent d'un *Big Brother* (*1984*, G. Orwell, 1948) sur le quartier et ses habitants. Ainsi, un épisode de la très populaire série *X – Files* (épisode « Arcadia », 1999), et un téléfilm de série B (*La Secte, 1999*) fondent tous deux leur trame sur la disparition brutale d'habitants de la *gated communitie* d'Arcadia. Ils étaient coupables de ne pas avoir entretenu leur jardin ou leur maison selon les règles paysagères très restrictives établies par le contrat de copropriété, et d'avoir remis en cause l'autorité du créateur et responsable du quartier, à la fois gourou de secte et *Big Brother* — là encore — imposant sa loi hégémonique au quartier. On pourrait poursuivre la liste des exemples, et s'il est bien connu que la science-fiction est avant tout une métaphore acérée de la société, l'utilisation qu'elle produit sur ces quartiers est symptomatique et largement inspirée par le type de discours, journalistique et scientifique, tenu à propos des *gated communities*.

La part du discours.

Il est difficile de construire la démarche de la thèse en faisant abstraction de ce discours, parce que l'intérêt pour le sujet a surgi de la lecture d'articles de presse ou d'ouvrages polémiques (comme *City of Quartz*, de Mike Davis, 1990). Et, parce que le grand public et la clientèle potentielle de ces quartiers apparaissent comme des cibles privilégiées de ce discours. Les aspects sécuritaires, la tranquillité d'esprit des habitants et

[8] Traduction française : STEPHENSON, 1996 *Le Samouraï Virtuel*, Paris : Robert Laffont, p.11.

la mise à l'écart des indésirables que véhiculent les *gated communities* sont devenus *de facto* les caractéristiques majeures de ces quartiers. Enfin parce que ce discours ambiant s'est progressivement structuré. Il développe l'argument que ces quartiers, symboles de l'éclatement politique et de la fragmentation sociale, présentent un risque à la fois pour la cohésion urbaine et sociale, et pour la démocratie en général. Dans ce contexte, et par l'intérêt que suscite l'objet, le discours sur les *gated communities* est parfois touffu sinon répétitif, au point de provoquer l'agacement de certains, comme Matthew Burke, qui prépare une thèse sur le comportement des piétons dans les *gated communities* d'Australie : *"The brouhaha about the anti-social and somewhat fascist influences of this form of urban design has been well described and documented by both journalists and urban professionals in the US"* [9] (Burke, 2001, p. 144).

Il s'agira donc ici s'interroger sur les éléments pertinents de ce discours, enveloppé d'un bruit de fond produit par la nouveauté et l'étrangeté — toutes relatives — de ce phénomène résidentiel. Cette analyse s'avère ardue pour deux raisons au moins. L'objet *gated communities* est tout d'abord présenté comme neuf, innovant, comme un modèle de la société urbaine américaine diffusé dans les différentes métropoles du monde. D'autant que Los Angeles, après Mexico, est considérée dans la littérature comme *le* modèle de la modernité urbaine (Ghorra-Gobin, 1997; Monnet, 2000). Attrayant, polémique, l'objet *gated communities* a intéressé les journalistes au début des années 1990, dans un contexte d'intérêt général pour les questions d'insécurité et de fragmentation sociale. Ceux-ci s'en sont largement fait l'écho, et les articles et publications universitaires — venues plus tardivement et pour beaucoup après que la thèse a été engagée — citent très souvent ces investigations journalistiques et en dépendent pour leur argumentation. La presse fait ainsi souvent office de source à part entière ici, ce qui peut surprendre. On distingue toutefois la position de la presse américaine (*New York Times* et *Los Angeles Times*), qui constitue souvent une source de première main, de celle de la presse française (surtout *Le Monde* et *le Monde Diplomatique*). Cette dernière a dès le milieu des années 1990 fourni d'importantes tribunes d'expression et de réflexions à des professionnels de l'urbanisme et sociologues, avant que ne soient engagées de recherches empiriques plus précises sur la question. Le lecteur pourra donc être surpris parfois de voir cité au même

[9] « Le Brouhaha à propos des influences de types fasciste et antisociales de ces formes d'urbanisme a été bien décrit et documenté autant par les journalistes que par les professionnels de la ville. ».

niveau de hiérarchie des articles de presse et des essais ou articles universitaires qui prennent part à ce discours social sur les *gated communities*.

Le discours sur les *gated communities* résiste également à l'analyse parce qu'il part souvent de l'expérience de Los Angeles. Celle-ci conditionne forcément la perception que l'on en a (Monnet, 2000), au risque d'en surdéterminer l'image et de forcer une analyse en termes de sécession sociale dans des villes de plus en plus violentes, dont Los Angeles serait un modèle. En d'autres termes, les *gated communities* sont-elles des éléments spécifiques des villes américaines en ce début de XXIe siècle ? Ou ne sont-elles pas plus simplement l'expression de logiques économiques, sociales et spatiales beaucoup plus classiques à l'œuvre depuis longtemps dans la plupart des grandes métropoles du monde ?

1. Les Gated Communities, produits de l'urbanisme sécuritaire.

Sur ce point, les observateurs font preuve d'un remarquable consensus : dans les métropoles des Etats-Unis comme ailleurs dans le monde, la logique sécuritaire est devenue un pilier de l'architecture et de l'urbanisme. Comme le relèvent E. Blakely et M.G. Snyder, les *gated communities* ne doivent pas être confondues avec les immeubles à digicode et concierges, en raison de la nature de l'espace public qui y est privatisé (des rues, des trottoirs, les berges d'un lac, une plage…). Néanmoins, ces formes sont à rapprocher les unes des autres parce qu'elles découlent de logiques communes, dont on peut percevoir quatre aspects qui sont autant de degrés de contrôle. Le premier est effectivement le contrôle, électronique ou pas, de l'accès à un immeuble (gardien, digicode, vidéosurveillance). Le deuxième niveau est celui de l'autodéfense (alarmes, chiens de gardes, panneaux de type « *armed response* » ou « villa piégée »), le troisième serait l'auto-surveillance entre voisins, encadrée par la police (appelée *Neighborhood Watch)*. Le dernier degré de l'encadrement sécuritaire serait la surveillance policière privée d'une ville murée interdite aux étrangers, ce qui est le cas d'une grande partie des quartiers dont il est ici question. Mais les symptômes sont à chercher bien au-delà des quartiers résidentiels : les centres commerciaux, privés et surveillés par des vigiles, les quartiers d'affaires dont les immeubles sont surveillés par vidéo et par des gardes prétoriennes privées et armées, etc., sont des exemples de ce que les observateurs décrivent comme étant le résultat d'un délire sécuritaire, à l'instar de cet extrait du *Monde Diplomatique* :

> *« Les hélicoptères de surveillance vrombissent au-dessus des têtes. Les murs de béton dissimulent des centres commerciaux aussi gigantesques que certaines villes. Les escouades paramilitaires patrouillent dans les quartiers cossus. Les toits des immeubles sont surélevés afin d'empêcher les cocktails Molotov de les atteindre. Los Angeles est une cité hantée par la peur du crime. La multiplication des édifices fortifiés ne constitue que le symptôme le plus visible de cette obsession. Les inventions sécuritaires vont en effet très au-delà des fenêtres barricadées et des sonneries d'alarme du passé. L'architecture de l'avenir utilise des gadgets sophistiqués évocateurs des films de James Bond. Car la clameur populaire exige toujours plus d'ordre et de sécurité. Dans un climat marqué par la volonté de complaire aux électeurs californiens, les Assemblées de l'Etat viennent d'adopter la loi répressive la plus sévère des Etats-Unis. La mesure «Trois infractions et vous êtes hors jeu» condamnera à la prison perpétuelle tous les prévenus d'infractions criminelles jugés coupables d'une double récidive. »* (Lopez, 1994)

En d'autres termes, l'ambiance est à la militarisation et à la répression. Ce que veut démontrr Mike Davis en 1990, toujours à propos de Los Angeles, dont l'urbanisme est une déclinaison systématique de paysages et d'architecture carcérales, associant barbelés, murs aveugles, caméras vidéo, et surveillance panoptique des espaces publics par les services de police (Davis, 1990).

Ainsi, dans les paysages des métropoles nord-américaines, la *gated community* est souvent interprétée comme la réalisation d'un stade ultime de l'urbanisme sécuritaire :

> *« La logique sécuritaire qui est au principe de cet enclavement des espaces urbains trouve son expression la plus spectaculaire dans l'obsession des quartiers riches à se retrancher et à dissimuler leurs biens et leurs styles de vie. (…) Les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie de Los Angeles prennent de plus en plus la forme de forteresses, avec leurs enceintes, le contrôle d'accès par des postes de vigie, la surveillance combinée de la police publique et de polices privées, et parfois même la sécurisation de routes entières. Dans des «cités» comme celles de Hidden Hills, Bradbury, Rancho Mirage ou Rolling Hills, on ne peut simplement pas entrer si l'on n'est pas invité. »* (Davis, 1990, p. 222)

Et, comme le relève l'auteur, il semble bien que l'argument sécuritaire se confonde avec la volonté d'une mise à l'écart des plus pauvres : *« La 'sécurité' est moins une question de protection personnelle que de degré d'isolement par rapport à des groupes et des individus indésirables »* (*ibid., p. 205*). Et dans des villes où la peur des émeutes et des agressions contre les biens et les personnes alimente le discours sur l'insécurité, la sécurité est devenue un bien de consommation, mais un bien rare. Parce qu'elle est délivrée par des services privés (sociétés de surveillance, de protection, de transport de fonds…), la sécurité se paye et n'est donc accessible qu'à ceux qui peuvent se l'offrir. Et Mike Davis se fonde sur l'hypothèse, vérifiée à New York, selon laquelle la peur s'auto-alimente et que « La

perception sociale de la menace est fonction non pas du taux de criminalité mais du degré de mobilisation sécuritaire». La violence augmente de façon significative, précisément dans les lieux les mieux définis par leurs composantes ethnique et sociale, c'est-à-dire les ghettos noirs de South Central à Los Angeles ou le centre de Washington par exemple et quand violence et pauvreté sont systématiquement associées. Le même phénomène de fuite de l'élite blanche, quittant la ville pour trouver refuge dans les banlieues, «abandonnant la ville sinistrée au prolétariat noir», est décrit selon les mêmes termes à Washington qu'à Los Angeles. Il instaure dans la capitale fédérale un apartheid social de fait:

> «*72 % des policiers du district, la moitié des professeurs et des employés, vivent à l'extérieur de la ville (…). Pourquoi ne pas les obliger à revenir*». *Avec quelles incitations*? «*Les noirs quittent le district pour les mêmes raisons que les blancs: ils fuient la concentration de la pauvreté*», *note Margerie Turner. Ce n'est pas un hasard si les gated communities, ces enclaves résidentielles fortement gardées qui furent un temps une spécialité californienne, ont tendance à se multiplier dans et autour de Washington, accueillant la bourgeoisie blanche, et noire*. (Zecchini, 1997)

Dans ce contexte, dans quelle mesure peut-on dire que les *gated communities* ne sont qu'un élément, parmi d'autre, de la consommation courante des biens et des services de sécurité? En outre, comment les *gated communities* sont-elles prises en compte dans l'ensemble des réflexions institutionnelles sur la construction d'espaces urbains plus sûrs, et dans les pratiques, notamment quand elles sont inspirées des théories de «l'espace défendable» (Newman, 1972)? Il s'agit d'un ensemble de théories et de pratiques d'urbanisme et d'architecture, consistant à associer les mesures permettant de rendre un espace plus sûr, en agissant essentiellement sur la perception de l'espace et la circulation du public dans ces lieux. La *gated community* constitue donc un projet sécuritaire, visant par un mode architectural, à protéger les biens et les personnes.

Cependant, ces quartiers sont très souvent dénoncés comme mettant à mal la fabrique sociale. De nombreuses réactions, de journalistes et d'universitaires (juristes, géographes et sociologues de l'Ecole de Los Angeles en particulier) décrivent ce cloisonnement résidentiel. Ils dénoncent une "*sud-africanisation*" de l'espace urbain, sur le mode des *townships* (Davis, 1990), conséquence d'une ségrégation socioculturelle radicalisée et d'une accélération des processus d'exclusion et du creusement des inégalités (Massey, Denton, 1993). De tels résultats ont été brutalement révélés par les émeutes de South Central en 1992, qui ont rappelé au pays les réalités d'une ségrégation à peine masquée par l'*affirmative action* (ségrégation positive) pratiquée depuis les fin des années 1960. Le cloisonnement résidentiel en quartiers homogènes et fermés n'est en fait qu'une

conséquence des processus classiques de ségrégation socio-spatiale particulièrement nets dans les métropoles américaines et mis en évidence dès le début du XXe siècle par les travaux de l'Ecole de Chicago. Néanmoins, ces phénomènes de ségrégation résidentielle sont aujourd'hui accentués par une tendance à l'augmentation des inégalités sociales et inter-communautaires, en particulier entre les blancs d'origine européenne, les migrants hispaniques légaux et clandestins, les noirs et les asiatiques (Carter, Schill, Wachter, 1997). La clôture devient dans ce cas une mise en scène de la différence et la manifestation objective de la peur de l'autre (Fotis, Miringoff, 1993). La militarisation des espaces résidentiels n'est plus que la marque de ces tensions intercommunautaires dans la ville.

1.1. Les gated communities *éléments d'une pathologie urbaine*

L'idée selon laquelle les *gated communities* sont un symptôme d'un changement social dans les villes domine le discours ambiant. Le terme de sécession, fréquemment employé après l'article de Robert Reich dans le *New York Times* en 1991, fait référence à la guerre civile américaine ; celui de balkanisation introduit une comparaison avec l'éclatement politique de la région des Balkans, précédant la guerre de 1914, comme celle qui a suivi l'effondrement de la Yougoslavie en 1991. Il est repris en 1996 par un article qui explore la tendance au développement des *gated communities* dans des municipalités marquées par un repli communautaire (Stewart, 1996). Le terme d'apartheid (Massey, Denton, 1993 ; Lopez, 1996), enfin, ramène la question ethnique telle qu'elle apparaît aux Etats-Unis à la séparation juridique des noirs et des blancs en Afrique du Sud, administrés selon des entités séparées et avec des droits bien distincts . L'emploi de ces termes révèle l'ampleur des questions d'une pathologie sociale, dont les *gated communities* seraient le symptôme, sinon la cause.

Il n'est pas anodin que des associations de citoyens réclament alors l'interdiction des *gated communities*. Le phénomène est récent et mérite attention. Les arguments développés sont symptomatiques des questions de citoyenneté que pose le développement de tels quartiers. Le texte de profession de foi de la *Coalition for a Healthy Worcester*[10] paraît un bon exemple de ces arguments. Dans cette petite ville du Massachussets, cette association de citoyens intervient auprès des collectivités locales et des différents acteurs

[10] Source : site internet de la CHW (http://www/nindy.com/chw) (2001). Texte reproduit en Annexe 11.

de l'urbanisme afin d'éviter le développement de nouvelles *gated communities*, après la création d'une première enclave, « Wexford Village ». Les arguments adoptés sont les suivants :

— La séparation des résidents produit une mise à mal de la fabrique sociale, par « l'interruption du contrat social sur lequel les villes sont fondées ».

— L'enfermement conduit à la dissolution de l'idéal communautaire : les *gated communities* ne traitent le problème de la violence que pour elles-mêmes et pas pour « l'ensemble de la communauté », sous entendu ici l'ensemble des habitants de la municipalité de Worcester. En fait, le reproche qui est fait à leurs promoteurs est d'oublier que les groupes ainsi protégés appartiennent à « une communauté plus vaste », dans laquelle ils ont aussi une responsabilité citoyenne. Il semble bien que l'enjeu ici soit la définition de cet idéal communautaire…

— La présence des *gated communities* déforme le marché immobilier. Parce que celles-ci sont plus attractives, et donc plus concurrentielles que les quartiers traditionnels, il faut craindre un effet de diffusion sur l'ensemble des quartiers alentour.

— A contrario, la présence d'une *gated community* peut avoir un impact négatif sur l'image d'une ville, laissant penser que l'insécurité y est grande et pas maîtrisée. On rejoint là l'argument développé par M. Davis (1990) que la perception de l'insécurité est largement le produit des mesures qui sont prises contre celle-ci.

Abordant en creux le problème de la prolifération des *gated communities*, par les menaces que ces dernières font peser sur la ville de Worcester, ce texte constitue une synthèse des principaux discours tenus contre ces quartiers. Son intérêt est double : il met en avant les inquiétudes de ceux qui voient se développer des *gated communities* dans leur voisinage d'une part, et il porte d'autre part le débat sur la question de la citoyenneté et de la signification de l'appartenance communautaire.

Ainsi, le discours politique s'organise autour de ces deux thèmes. Celui de la citoyenneté parce que l'essentiel des articles de presse met en avant, avec R. Reich l'idée d'une sécession de privilégiés (*Secession of the Successful,* 1991*),* conduisant à une remise en cause des structures démocratiques tant au niveau local qu'au niveau national. Celui de l'appartenance communautaire parce qu'il s'agit au fond d'explorer des modes de vie urbains privilégiant l'urbanisme affinitaire au détriment de la mixité sociale.

1.2. La sécession comme grille d'analyse du changement social aux Etats-Unis.

> *"It's communities where neighbors help one another, where families bring up kids together, where American values are born."*
>
> Ronald Reagan, Président des Etats-Unis, 1984

> *"Community… is the reality on which our national life has been founded."*
>
> Mario M. Cuomo, Gouverneur de New York, 1987[11]

Au sein même de la communauté nationale américaine, l'idée de sécession prend sa source dans le constat du creusement des inégalités entre les plus pauvres et les plus riches. Robert Reich, économiste et ancien secrétaire d'Etat au travail du Président Clinton est le premier à avancer l'idée de sécession dans un article du New York Times (Reich, 1991), repris dans son ouvrage sur les conséquences de l'*Economie mondialisée* (1993). Au début de la décennie 1990, le cinquième de la population états-unienne gagne autant que l'ensemble des quatre cinquièmes restant, soit le plus grand écart depuis l'après-guerre. L'auteur analyse cette inégalité croissante comme une disjonction entre ceux qu'il appelle les *symbolic analysts,* c'est-à-dire ceux dont le métier est d'analyser et de manipuler les symboles (consultants, cadres, avocats, chercheurs…), et les employés des secteurs des services banals et de production de biens de consommation, qui représentent l'immense majorité. Et la minorité des *symbolic analysts* serait en train de procéder à une sécession silencieuse, celle des privilégiés. Celle-ci est caractérisée d'une part par le mode de vie périurbain individualiste, et par les disparités de revenu ou du niveau d'éducation qui construisent les nouveaux critères identitaires présidant à la définition du quartier. Elle est d'autre part alimentée par l'obsession des propriétaires, dont la principale valeur politique se résume à l'entretien et à l'amélioration de l'aspect et de la valeur immobilière de la propriété, au point que cette protection de l'investissement immobilier est le ferment de multiples associations d'intérêt.

> *"Complete strangers, although they may live on the same street or in the same condominium complex, suddenly feel intense solidarity when it is rumored that low-income housing will be constructed in their midst or that a poorer school*

[11] Ces deux extraits de discours sont rapports par R. Reich (1991).
«Une 'communauté', c'est là où les voisins s'entraident, là où les familles élèvent leurs enfants ensemble, là où les valeurs américaines sont nées.»
«La 'communauté' est la réalité sur laquelle notre vie nationale a été fondée.»

> *district will be consolidated with their own. The renewed emphasis on "community" in American life has justified and legitimized these economic enclaves (…) Since most people in one neighborhood or town are equally well off, there is no cause for a guilty conscience. If inhabitants of another area are poorer, let them look to one another. Why should we pay for their schools?"* (Reich, 1991, p.16)[12]

Le principe de la sécession est acquis dès lors que « nous » et « ils » appartiennent à des communautés distinctes, et qu'il n'est plus considéré que la diversité soit le fondement de la nation américaine, comme l'imaginaient les Pères Fondateurs. Le désengagement de l'intérêt collectif se manifeste par la prolifération des clubs privés, *country clubs* et *gated communities*. Dans ces dernières, des intérêts particuliers prennent le relais de gouvernements locaux aux finances amaigries par des années de désengagement de l'Etat fédéral, tant pour l'exercice de la surveillance (milices privées), que pour l'entretien des routes, des trottoirs. Ce désengagement se manifeste également par le biais des actions charitables et des dons. Ceux-ci sont plus enclins à perpétuer une élite par le financement des grandes universités privées, des activités culturelles et des musées, que par des dons aux O.N.G. ou au système public d'éducation, très largement inégalitaire, du fait notamment de la baisse des financements fédéraux.

Les *gated communities* sont alors présentées comme des lieux de la sécession résidentielle, parce que le mode de financement de ces « villes privées », qui lèvent une sorte de taxe intérieure par le biais des associations de copropriétaires, tend à prendre le pas sur les financements publics à l'abri des effets égalitaristes de toute péréquation fiscale.

Le propos de Reich raisonne en 1991 comme un programme politique pour la première administration démocrate Bill Clinton. Mais son analyse offre les bases du discours sur la sécession des *gated communities,* largement repris depuis. Dans leur livre sur les *gated communities*, E. Blakely et M.G. Snyder mettent en avant cette sécession, causée par la montée de l'individualisme. Ils expliquent ainsi, pour partie, le développement des phénomènes de fermeture résidentielle par le déclin de la confiance dans les pouvoirs publics, et par la substitution de l'action privée à l'action publique, plutôt que par un simple réflexe sécuritaire.

---

[12] « Bien que vivant dans la même rue ou dans le même complexe résidentiel, de complets étrangers ressentent soudain une intense solidarité dès qu'apparaît la rumeur que des logements sociaux vont être construits dans leur voisinage, ou qu'un district scolaire moins favorisé va être rattaché au leur. L'intérêt renouvelé pour la notion de communauté dans la vie américaine a justifié et légitimé ces enclaves économiques (…). Parce que la plupart des habitants d'un quartier ou d'une ville sont du même niveau, il n'y a pas de place pour la mauvaise conscience. Si des habitants d'une autre zone sont plus pauvres, qu'ils se prennent en charge eux-mêmes. Pourquoi devrions-nous payer pour leurs écoles ? »

> *"The far bigger motive is to insulate oneself from one's untrustworthy local government. The public sees the community privatization story as doctors and lawyers running from criminals because stories that explain the real problem — the breakdown between the taxpayer and the local government — are just way too complicated. People don't want to talk about things they feel will lead to deeper quagmires, and the far deeper quagmire is that our social infrastructure is falling apart. When was the last time you visited your grandma at the nursing home ? We now pay a guy too walk our dog. These are substitutes for private relationships that used to be taken care of by the community. But today important group influence like peer pressure are barely alive. Instead the right of the individual reigns, and local government and laws have helped create this climate. Frankly, millions of people don't like what they see. Local government have walked away from adressing civil decline. This is the psychological motivation for many people to move behind gates."* (Blakely, Snyder, 1997, p. 40)[13]

Le ton est donné et soulève un certain nombre d'interrogations sur l'enfermement volontaire dans les quartiers résidentiels : motivations sécuritaires ; motivations politiques liées à une faillite des gouvernements locaux ; montée de l'individualisme et mise à mal de la fabrique sociale ? Les causalités néanmoins ne sont pas évidentes, et l'on pourra se demander si les *gated communities* ne sont pas à inscrire tout autant au chapitre des causes de ce que dénoncent les auteurs, ou comme leurs conséquences.

1.3. L'urbanisme affinitaire et l'isolement communautaire.

De nombreux articles de presse ont également mis en avant les conséquences et les risques politiques supposés de telles auto-exclusions. L. Zecchini, dans un article du *Monde* de février 1999, met notamment en regard d'un côté la ghettoïsation des cités et celle des minorités, et de l'autre les *gated communities*.

> *« La conséquence de ce double enfermement, celui des banlieues et des cités où la police n'a souvent plus d'autre ambition que l'endiguement, et celui d'unités de redressement à l'image des « centres de retenues » prônés par M. Chevènement*

[13] « La motivation de loin la plus forte consiste à s'isoler d'un gouvernement local qui n'est pas digne de confiance. Le public comprend la privatisation des communautés comme des médecins ou des avocats fuyant la criminalité, parce que le vrai problème — la fracture entre le contribuable et le gouvernement local — est bien trop complexe. Les gens ne veulent pas s'embourber dans les explications, et le plus grand bourbier consiste en l'effondrement de notre structure sociale. Quand était la dernière fois où vous avez rendu visite à votre grand-mère à la maison de retraite ? Maintenant nous payons quelqu'un pour promener notre chien. Ce sont des substituts pour des relations privées qui étaient auparavant prises en charge par la communauté. Mais aujourd'hui la pression sociale d'un groupe, comme le regard des pairs, résiste à peine. Le règne des droits individuels s'y est substitué, et les gouvernements locaux et la loi ont contribué à créer ce climat. Franchement, des millions de gens aiment ce qu'ils voient. Les gouvernements locaux ont laissé tomber les problèmes du « déclin civil ». Telle est la motivation psychologique qui conduit à s'enfermer derrière une clôture. »

> (ministre de l'Intérieur)*, est d'accentuer le phénomène de ghettoïsation. Celui-ci est particulièrement net aux Etats-Unis, où les fortes réticences de la population blanche à cohabiter avec les minorités raciales se confondent avec le souci de se prémunir contre l'insécurité.[…] Les grandes villes de l'Hexagone ne sont pas encore gagnées par les gated communities américaines, ces enclaves résidentielles sous haute protection et sans mixité raciale, mais l'amalgame croissant fait en France entre insécurité et immigrés maghrébins menace d'engendrer une dérive d'auto-exclusion comparable.*» (Zecchini, 1999)

Ce discours sur l'éclatement de la ville en communautés isolées, autonomes et homogènes, glissant alors vers la description d'un apartheid urbain, n'est pas isolé, puisque plusieurs articles reprennent les mêmes arguments (Lesnes, 1999 ; Lopez, 1994 ; 1996; Zecchini, 1997 ; 1999). Ainsi, C. Lesnes dans un article de prospective urbaine paru dans *le Monde* en 1999 reprend les propos de T. Gaudin (Urbaniste, de la Mission Prospective 2100) qui décrit des villes hantées par des gangs de «sauvages urbains» et prévoit la sécession de communes entières, ou la police sera privatisée, sur le modèle des *gated communities*.

Ainsi, aux constats de l'élargissement du fossé entre les plus riches et les plus pauvres, de la montée des individualismes et de la défiance vis-à-vis des gouvernements locaux, se greffe l'argument sécuritaire, qui semble justifier et excuser l'enfermement résidentiel, sans en être pour autant la cause profonde. Depuis lors, ce discours a été largement repris, s'inscrivant dans les démarches explorées entre autres par J. Donzelot et M.-J. Jaillet comme faisant corps avec «une nouvelle question urbaine» (Donzelot, 1999; Donzelot, Jaillet, 2000; Jaillet, 1999; Paquot, Lussault, Body-Gendrot, 2000). La question urbaine est ainsi portée par le passage de la ville classique, agglomérée autour d'un centre concentrant les principales fonctions et activités industrielles à la «ville émergente» (Dubois-Taine, Chalas, 1997). Distendue, fragmentée en une multitude d'îlots, il s'y développe des logiques de regroupements affinitaires, comme les *gated communities*, ou des logiques de relégation (les banlieues défavorisées et autres ghettos). Cette transformation du cadre de vie urbain, ce passage de la ville à l'urbain généralisé (Ascher, 1995; Paquot, Lussault, Body-Gendrot, 2000) conduirait à des formes de sécessions qui remettraient en cause la capacité de la ville à faire société, et ce pour plusieurs raisons se situant sur des plans différents.

Le niveau social met en regard la relégation résidentielle et l'intégration économique par le travail. À propos des banlieues, J. Donzelot constate :

> *« Le problème posé par les émeutes correspond à une contradiction entre l'incorporation urbaine de la population de ces zones et la désintégration sociale qui les affecte. Conçus pour la résidence des populations attirées à la ville par les emplois industriels, ces quartiers consacraient leur intégration à la société par le travail. (...) L'installation dans ces cités ne signifie-t-elle pas, aujourd'hui, beaucoup moins l'accès à un emploi stable que l'installation dans la dépendance, le renoncement plus ou moins provisoire à se suffire, la décomposition de la vie familiale (...) »* (Donzelot, 1999, p. 104).

Ces remarques font écho aux études américaines menées dès les années 1960 sur ce que J. Kain a nommé *spatial mismatch,* en français « disparité spatiale ». Ce terme décrit l'éloignement physique entre les personnes au chômage et peu qualifiées (par exemple dans les ghettos noirs des vieux centres urbains) et les emplois peu qualifiés, plutôt situés dans les banlieues où précisément manquent les transports en commun. Cette disjonction spatiale est à associer à la notion de *skill mismatch* (disjonction de compétence), qui souligne les disparités entre les niveaux d'emploi offerts, les fameux « *symbolic analysts* » de R. Reich, dans les *Central Business Districts* et les populations paupérisées vivant à proximité (Kain, 1968 ; 1994).

Un deuxième niveau de compréhension des mécanismes d'enfermement renvoie au desserrement urbain, dans lequel une population intégrée à la société prend part à un processus de « *désincorporation urbaine* », à la faveur d'un tissu résidentiel de plus en plus relâché (Ascher, 1995). De ce point de vue, le troisième niveau, plus politique, tient de l'effet induit puisqu'il s'agit de la recherche de l'entre soi et de la désolidarisation sociale dont les *gated communities* seraient l'archétype :

> *« Le lien entre la société incivile des zones défavorisées et l'urbanisme affinitaire apparaît encore plus clairement, ou plutôt, le souci de rompre tout lien avec la première grâce au second, par la recherche au loin d'espaces plus paisibles dont la composition sociale de la population rassure et même gratifie, ou mieux encore, par une séparation physique d'avec la ville contaminée, comme y invitent les communautés fermées". (Donzelot, 1999, p. 106).*

Les *gated communities* sont donc perçues comme des objets dans des villes desserrées, les produits d'un mode de vie périurbain où l'individualisme privilégie une sociabilité affinitaire, au risque de mettre à mal la fabrique sociale.

1.4. Sécession, séparation ou ségrégation?

Au-delà de l'avalanche de descriptions plus ou moins alarmistes frappant les processus de relégation et de regroupements affinitaires, le terme de sécession, employé dans ce contexte, est-il justifié?

1.4.1. Une sécession dans la ville.

La définition du terme «sécession» repose sur la notion «*de séparation volontaire d'un groupe auquel on appartenait, notamment en parlant d'une population qui se sépare d'une collectivité nationale*» (Larousse). Par habitude s'agissant des Etats-Unis, et parce que la référence à la guerre de Sécession (1861-1865) entre les Etats de l'Union du Nord et les Etats Confédérés du Sud s'impose, la sécession apparaît le plus souvent comme la rupture totale d'une partie avec son entité de départ[14]. J. Donzelot relève néanmoins que l'acception classique ne signifie pas la rupture totale de relation avec l'entité commune, «*mais que l'on se retire à une distance perceptible pour faire sentir, par le poids de son absence, le refus d'une situation donnée*»[15] (Donzelot, 1999). Les indices de sécession urbaine seraient alors à lire dans la perte de la représentation politique de certaines parts reléguées de la population, provoquant les manifestations violentes de rejet politique dans les banlieues françaises, assimilables à des «*gestes de sécessions*» (Jaillet, 1999).

Comment interpréter le repli spatial des populations les plus aisées et les plus intégrées à la société, dans les *gated communities* ? Il ne s'agirait pas pour J. Donzelot d'une sécession, mais plus d'une expression de la lassitude des classes moyennes persuadées qu'elles font seules les frais des redistributions de richesses avec les zones de relégation (ghettos et autres banlieues). La sécession territoriale en moins, ces «*gestes de sécession* » se retrouveraient en particulier dans le vote Front National des classes moyennes françaises.

---

[14] Rappelons brièvement que ce raccourci sémantique ne fonctionne qu'en français, puisque les américains parlent de *Civil War*.

[15] Jacques DONZELOT, à propos de Tite-Live : «*On se retire sur l'Aventin et non à une distance telle que plus aucune discussion ne serait possible. La première utilisation de l'expression «faire sécession» remonte d'ailleurs, très exactement, à ce moment essentiel pour la fondation de la République romaine que fut le retrait de la plèbe sur le mont Sacré (494 av. J.-C.). Composée d'immigrés sans statut et de soldats sans soldes endettés par l'achat de leurs armes, la plèbe entendait faire pression sur le gouvernement. Elle rompait l'unité de Rome et déclarait qu'elle n'y ferait retour que quand lui serait reconnue une véritable existence politique. Ce fut le cas avec l'attribution de la puissance tribucienne qui lui donna le droit, non de régir la cité, mais d'opposer son veto aux décisions des patriciens, toutes choses rapportées par l'historien Tite-Live.*» (Donzelot, 1999, p. 109).

Dans le contexte américain, la question de la sécession semble plus immédiatement perceptible, quand des *gated communities* obtiennent le statut de municipalités indépendantes. Ces statuts ne s'inscrivent pas seulement dans une symbolique (électorale, par exemple) mais dans la réalité d'une séparation politique, juridique, financière d'un tout qui justifie pleinement l'emploi du terme « sécession », d'autant que celle-ci complète le dispositif de fermeture et de contrôle d'un espace collectif résidentiel. Là encore, la mise en regard avec la France peut s'avérer pertinente. M.-C. Jaillet a pourtant indiqué que les exemples français de *gated communities* paraissent relativement modestes, ne supportant pas la comparaison avec les cas américains (Jaillet, 1999) ; et par ailleurs que les sécessions par indépendances municipales étaient impossibles dans le cadre territorial national :

> « *Il semble difficile dans des pays administrés depuis longtemps, où les pouvoirs ont organisé le territoire — l'ont maillé —, d'imaginer qu'il pourrait rester des espaces libres de toute administration, sans statut, susceptibles de se donner leurs propres règles et de s'abstraire du cadre commun. La densité et la force même des administrations territoriales — plus particulièrement le poids de l'héritage communal — n'autorisent pas l'établissement de communautés politiques autonomes* ». (Jaillet, 1999, p. 145)

Il faudra revenir sur le premier point, pour le développer et l'enrichir, à la lumière d'un certain nombre d'exemples pris en particulier dans le Sud-Est de la France. Sur le second point, la présentation du cadre américain comme un territoire sans maille et à l'administration lâche est en partie biaisée (poids de l'administration fédérale dans la conquête et la gestion du territoire, poids de la démocratie locale dans l'administration de l'Etat et du comté). Un peu de profondeur historique devrait également permettre d'apporter un certain nombre de nuances, eu égard — par exemple — aux indépendances municipales des belles banlieues de l'Ouest parisien du Vésinet et du Chesnais dans les années 1870. Et même si les quartiers fermés français ne sont effectivement pas de taille comparable avec ceux étudiés dans le cadre américain, les processus de production de ces espaces, et leur fonctionnement territorial n'en demeurent pas moins assez proches.

Leitmotiv du discours, la sécession ramène aux origines du questionnement sur les *gated communities*. On pourra longtemps s'interroger sur la différence entre ce qui relèverait du séparatisme municipal et ce qui relèverait plutôt du « geste sécessionniste ». Ces nuances ne seront probablement que des questions de degrés dans le jeu des acteurs et dans leurs stratégies individuelles et collectives, dans leurs arbitrages, etc. Il s'agira de

faire la part de ce qui relève des enjeux individuels, mais également de ce qui relève de la puissance publique (de la municipalité, du comté, voire de l'Etat) ou de la puissance privée incarnée par les stratégies commerciales des firmes multinationales de l'immobilier.

1.4.2. Vendre de la ségrégation

Partant de l'hypothèse que les *gated communities* sont avant tout des produits immobiliers commercialisés sous forme standardisée par de grandes firmes multinationales, la question légitime devient alors : « que vend-on ? ». On aura probablement perçu en filigrane que la commercialisation résidentielle dans les *gated communities* correspond à une mise sur le marché d'un produit par nature ségrégatif. Le mur renforce physiquement la ségrégation.

Le cadre états-unien apporte une coloration particulière à la notion de ségrégation. Peut-être parce que « les ségrégations » paraissent d'emblée évidentes, issues des généralisations des travaux de l'Ecole de Chicago, qui ont montré la prégnance et la solidité des structures des disparités sociales et spatiales dans les agglomérations américaines. Ce contexte paraît fondamental, parce que largement diffusé dans les représentations que l'on se fait de la ville. Les *gated communities* constituent des produits qui s'inscrivent dans la trame des ségrégations sociales de la ville (bien connues par ailleurs), et qui commercialisent cette situation en y ajoutant la valeur ajoutée de la fermeture. Il faut, pour comprendre ces quartiers, intégrer à la fois les stratégies résidentielles propres aux acheteurs individuels, et les stratégies commerciales et marketing des promoteurs immobiliers.

C'est dans le contexte d'un discours qui place les *gated communities* au cœur d'un débat sur la sécession et la ségrégation qu'il s'agit d'aborder le rôle et les impacts des *gated communities* : la façon dont elles construisent un espace ; la manière dont elles s'intègrent dans la ville, aux différentes échelles. Mais c'est également parce que le discours présente le produit immobilier américain comme un modèle global diffusé par les firmes immobilières (au même titre que le Coca-Cola) qu'il convient justement d'interroger ce « modèle américain », et en quoi il constitue un produit immobilier pas tout à fait comme les autres.

2. La gated community *états-unienne, référence et modèle mondial.*

La *gated community* aux Etats-Unis est présentée dans la littérature comme une référence et un modèle universels, dont il convient de bien identifier les éléments. L'objet ne se laisse pas approcher facilement, au sens le plus concret du terme, infrastructures de sécurité obligent.

Quelle démarche adopter ? La réflexion construite sur et autour de l'urbanisme sécuritaire, en particulier aux Etats-Unis et dans les grandes métropoles du Brésil, d'Argentine ou d'Afrique du Sud, repose sur trois postulats. Le premier suggère l'apparition récente des quartiers sécurisés et du fort engouement de la clientèle pour ceux-ci. Le phénomène semble massif et relativement nouveau dans la plupart des grandes métropoles. Le deuxième suppose qu'un modèle américain de quartiers sécurisés serait en train de se diffuser à l'échelle mondiale, au travers des opérations de grands promoteurs immobiliers. Pour le troisième, Los Angeles, en tant que «□laboratoire de la ville post-moderne□, constitue un lieu d'observation privilégié de ce phénomène.

2.1. Les gated communities *dans le Monde, produit immobilier issu de l'américanisation des modes de vie□*

Les chercheurs de différentes disciplines, mobilisés depuis la fin des années 1990, ont décrit des phénomènes de fermeture résidentielle sur l'ensemble des continents et dans tous les contextes nationaux[16]. Si le contexte états-unien a été favorisé, ce type de développements ont été identifiés au Brésil (Caldeira, 1996; 1999; Coy, Pöhler, 2002) sous la dénomination de *condomínios fechados (copropriété fermée),* de *country clubs* en Argentine[17] ou de *conjuntos cerrados* (*ensemble fermé*) en Colombie. De tels développements sont fréquemment décrits dans les pays où les frictions inter-communautaires ou les contrastes de richesse sont les plus acérés, en Afrique du Sud

[16] Ces travaux ont eu pour cadre un atelier international□*Gated Communities Workshop* (Workshop *Gated Communities as a Global Phenomenon*,Hambourg, Décembre 1999. Résumés disponibles sur www.gated-communities.de) et lors du colloque international de Mayence de 2002 (*International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, Juin 2002, résumés disponibles sur www.gated-communities.de). Les communications publiées dans *Environment and Planning B* à l'issue de l'atelier de 1999 sont signalées en bibliographie.

[17] THUILLIER G. (1999) «□Buenos Aires□ *Gated communities* in the Greater Buenos Aires□ the New *Suburb*an Utopia□□, Workshop *Gated Communities as a Global Phenomenon*,,Hambourg, Décembre 1999. Non publié. Présentation de sa thèse, soutenue en décembre 2002.

(Jürgens, Gnad, 2002) ou dans certains pays du monde arabo-musulman, comme le Liban ou l'Arabie Saoudite (Glasze, Alkhayyal, 2002). Nombreux sont les développements également repérés en Europe, dont on décrit également le récent développement de l'offre par les promoteurs immobiliers, en France[18], en Espagne[19], en Russie[20], etc. L'Asie n'est pas vierge de ce type de développement, comme on a pu le constater lors d'un voyage au Vietnam où le centre de Ho-Chi-Minh-Ville accueille désormais des espaces résidentiels enclos et privés, dotés de nombreux équipements, ou bien encore en Chine (Giroir, 2002).

Le discours toutefois associe souvent le développement de ces quartiers dans les grandes villes du monde à une "américanisation" des modes de vie. Le développement du modèle urbain américain est porteur de ces fermetures résidentielles. Quand on affirme que *"les grandes villes de l'Hexagone ne sont pas encore gagnées par les gated communities américaines"* (*Le Monde*, février 1999), la réflexion sur une importation du modèle n'est pourtant jamais bien loin :

> *« En Europe, la mode des communautés fermées est très récente et leur développement, encore embryonnaire. Quoique, si l'on en juge par la France, leur expansion pourrait y connaître un rythme très rapide. »* (Donzelot, 1999, p.108).

Et M.-C. Jaillet de répondre à J. Donzelot :

> *« Impossible, quand on observe les villes du Vieux Continent, de représenter un phénomène qui s'apparenterait aux gated communities et viendrait attester la volonté d'autonomisation politique de certains groupes sociaux. L'Europe semble vierge de toute semblable figure. »* (Jaillet, 1999, p.145).

L'auteur explore alors dans le modèle européen les facteurs qui préviendraient toute sécession, en particulier grâce à la vigueur du fait communal. Ce sont néanmoins les *gated communities* nord-américaines qui servent de référence, de contre-exemple voire de point de fuite, et M.-C. Jaillet elle-même voit dans l'exemple de l'agglomération toulousaine des "gestes de sécession" et des stratégies d'évitement…

On relève le même type d'aller et retour au cas américain à propos de l'évolution des *townships*, et des quartiers sécurisés d'Afrique du Sud. On insiste alors sur l'inspiration réciproque des modèles. Quand M. Davis, dans *City of Quartz* (1990) décrit une *Sud-*

[18] CHEVALIER J., MADORE F. (2002). « The Words of Residential Closing in France and in the United States », *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, Juin 2002, non publié.

[19] RAPOSO R. (2002), « The Social Production of *Gated communities* in Lisbon Metropolitan Area », *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, Juin 2002, non publié. WEHRHAHN, R (2002), « *Gated communities* in Madrid – Origin and Causes of the Actual Expansion », *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, Juin 2002, non publié.

[20] LENTZ S., LINDNER P. (2002) « Social Differentiation and Privatization of Space in Post-Socialist Moscow », *International Conference on Private Urban Governance*, Mayence, Juin 2002, non publié.

Africanisation de Los Angeles, les journalistes et les auteurs étudiant les modalités de l'urbanisme post-apartheid parlent d'une américanisation de Johannesburg et du Cap, inscrite dans les nouveaux *business districts*, dans les *centres commerciaux hyper-sécurisés*, et dans les quartiers résidentiels sur le modèle des *gated communities* (Eidelberg, 1996).

Au Liban également, G. Glasze note bien la grande proximité entre les *compounds* (complexe d'appartements fermé, avec gardiennage et services collectifs) et les modèles américains, et utilise d'ailleurs le terme de *gated communities* pour la douzaine de projets dans la banlieue de Beyrouth. Il relève la grande proximité entre les développeurs américains et les investisseurs libanais, :

> *« Après la guerre [du Liban], la plupart des projets sont réalisés uniquement par des investisseurs libanais, mais dans beaucoup de cas, ceux-ci prennent explicitement modèle sur des exemples étrangers. On note l'exemple d'une promoteur libanais qui avait quitté le pays dans les années 1960 et réalisé beaucoup de projets immobiliers en Amérique — entre autres des* compounds *au Brésil et une grande* gated community *à Fort Meyers en Floride »* (Glasze, 2000, p.11).

Si le modèle semble global, on constate toutefois la relative spécificité locale de ces fermetures dans chacune des grandes métropoles et des régions du monde. Et là encore, la *gated community* nord-américaine fait figure de référence, de point de comparaison, comme on le relève par exemple à propos du Brésil. M.-F. Prévôt-Schapira, décrivant les localisations des quartiers fermés, situe d'emblée la ville d'Amérique latine aux antipodes de la ville nord-américaine :

> *« A la différence de l'extension des suburbs décrite par Hoyt dans les villes américaines des années 1920, ces nouvelles urbanisations ne se font pas sur des terres vierges, mais aux franges d'une immense métropole de 12 millions d'habitants, caractérisée par un processus antérieur d'urbanisation populaire, dans des périphéries appauvries. (…) son extension, son immensité ne résulte pas d'un rejet de la ville compacte ou d'une posture anti-urbaine mais d'un effort soutenu pour maintenir son unité. »* (Prevot-Schapira, 1999)

On saisira donc l'intérêt particulier d'un retour à la *gated community* américaine, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord parce qu'elle intrigue l'observateur européen; mais elle l'inquiète également. Parce que l'on cherche à en saisir la spécifité, on se demandera souvent ce qui la distingue finalement des ensembles résidentiels d'appartement protégés par un code et surveillés par un concierge. Enfin parce que, plus que d'en saisir la singularité, il s'agira peut-être surtout de percevoir en quoi la *gated community* américaine fait modèle.

2.2. Los Angeles et la Californie du Sud□sur le terrain de la «□postmetropolis□[21].

Traiter des *gated communities* aux Etats-Unis supposait de choisir un terrain de recherche à l'échelle locale et régionale. Les développements résidentiels de New York, d'Orlando en Floride, de Washington D.C., de Las Vegas ou de San Francisco, visités à l'occasion de voyages divers, seront convoqués dans l'argumentation. Mais le choix de Los Angeles, et par extension de l'ensemble de la Californie du Sud, semblait s'imposer à plus d'un titre. Le choix d'un terrain n'est jamais vraiment contingent, et la région avait déjà fait l'objet d'un premier travail[22]. On peut surtout justifier l'intérêt pour le sujet d'une très grande ville (16,5 millions d'habitants en 2000□; 140 km du Nord au Sud pour l'aire urbaine ; plus de 300 km entre Santa Barbara et San Diego pour les aires de la grande région urbaine) où l'individualisme et la violence quotidienne, répond à la nature de ses contrastes entre riche et pauvres, et entre composantes ethniques.

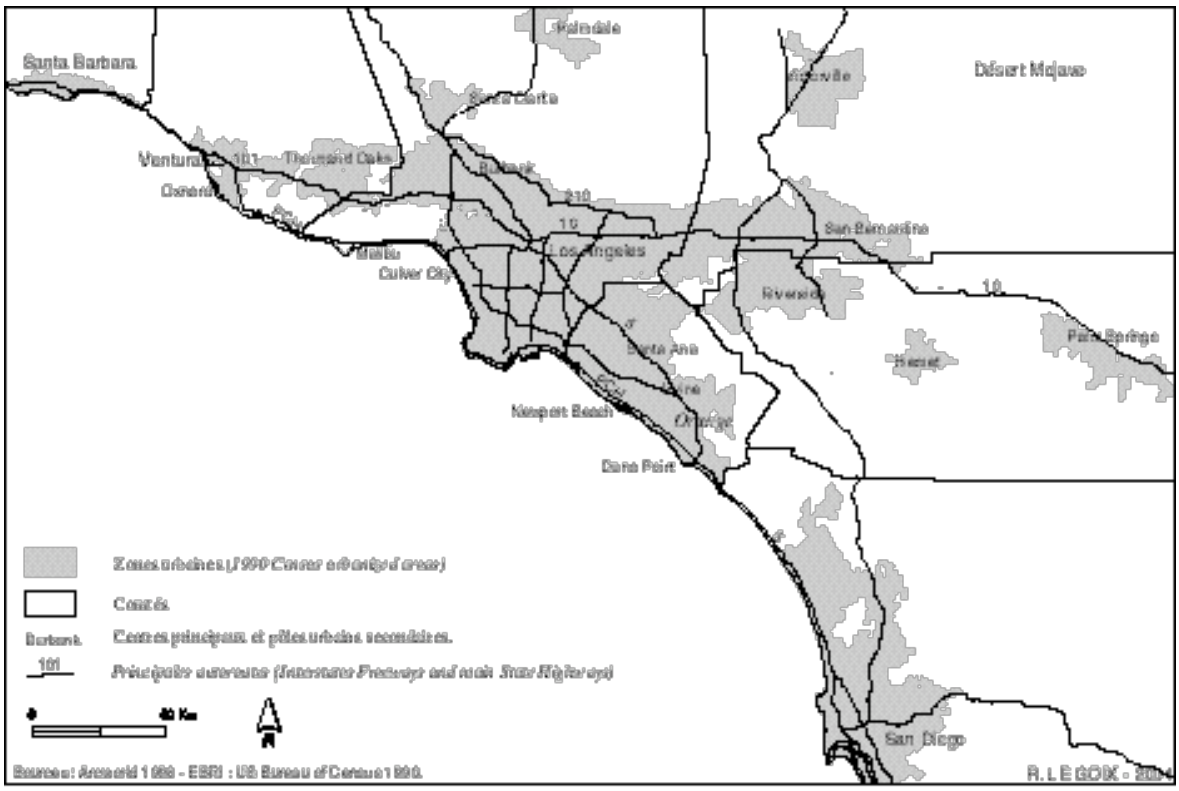


Figure I.2 — ***La région urbaine de Los Angeles, de Santa Barbara à San Diego.***

[21] Cf. SOJA E. W. (2000). *Postmetropolis : Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford ; Malden, MA: Blackwell Publisher, 440 p.

[22] Mémoire de maîtrise, en tant qu'étudiant à l'Université de Californie de Santa Barbara□ce fut l'occasion de tisser les premiers contacts et de premiers repères.

L'intérêt majeur de ce terrain réside dans l'ensemble des points d'appui constitué par de nombreux travaux sur la région urbaine de Californie du Sud. Lieu privilégié par la recherche sur la ville postmoderne ou post-industrielle, de très nombreuses contributions ont défini les spécificités de cette ville. Sans chercher à dresser un panorama complet de la question de la ville postmoderne, qui serait ici hors propos, on peut toutefois relever les principaux axes de réflexion qui constituent sur la région de Los Angeles et sur notre question un corpus fondamental.

Los Angeles est considérée comme un lieu d'expérimentation urbaine, d'où parfois l'appellation d'*Ecole de Los Angeles* pour désigner le courant de sociologie urbaine et de géographie sociale qui s'est centré sur la description de cette ville comme modèle d'urbanisation moderne. Trois thèmes principaux *« représentent Los Angeles comme un milieu 'synekistique'*[23] *aussi bien pour le développement et l'expression de nouveaux processus d'urbanisation en œuvre* [depuis une trentaine d'années]*, que pour la génération d'un discours interprétatif destiné à construire le sens théorique et pratique de la transition postmoderne* »[24] (Soja, 2000, p. 154 et suivantes).

La première partie du discours tient dans la construction d'une grille d'interprétation susceptible d'expliquer les causes primaires des nouveaux processus d'urbanisation et de restructuration de la métropole moderne, tels qu'ils sont lisibles à travers la métropole industrielle post-fordiste, flexible et spécialisée (Castells, Hall, 1994 ; Scott, 1988 ; Scott, Soja, 1996). L'explication principale met en avant la globalisation et la localisation du capital, du travail, de la culture, et la formation d'une nouvelle hiérarchie de villes mondiales (ou globales) (Sassen, 1996 ; Scott, 2001).

Dans un second temps, la théorisation postmoderne sur Los Angeles met en évidence les conséquences de la globalisation et des restructurations industrielles post-fordistes, sur les formes urbaines en particulier sur les *edge cities* (les mutations des centralités dans la ville; et la remise en cause des définitions de l'urbain, du *suburb*ain, de l'exurbain, du non-urbain, etc.) (Garreau, 1991). « *la postmetropolis est ainsi représentée et restructurée à l'échelle régionale comme une* Exopolis*, une nouvelle forme urbaine qui remet en cause les fondements même des études urbaines* » (Soja, 2000, p. 155). Ces

[23] Anglicisme, qui décrit une méthode de travail par l'accumulation et la comparaison des discours, expériences et expertises. Renvoie à la synesthésie, c'est-à-dire à la simultanéité des perceptions des différents sens. Construction argumentaire largement expérimentée par les discours dits postmodernes.

[24] *"… represents Los Angeles as a synekistic milieu for the development and expression of the new urbanization processes as well as for the generation of interpretative discourses aimed at making theoretical and practical sense of the postmetropolitan transition."*

restructurations font émerger des formes de polarisation de l'espace social et de marginalisation ethnique qui transforment ainsi la postmetropolis L.A. en une agglomération fragmentée et polarisée, également traversée par des mouvements d'hybridation et de multi – appartenances communautaires.

Enfin, les conséquences de ce qui précède doivent se lire dans les formes plus ou moins élémentaires qui dessinent les pratiques de la ville. La ville carcérale en est un élément essentiel. L'idée a largement été soutenue par M. Davis (1990, 1992) qui montre en quoi l'espace est structuré par une *écologie de la peur* (Davis, 1990, 1992, Flusty, 1994). Enfin, la ville est de plus en plus perçue comme une « SimCity » (référence au jeu sur ordinateur du même nom), qui rapproche nettement la ville de sa version idéalisée des parcs à thème (*Disneyland* et *Disneyworld* notamment) (Sorkin, 1992).

> *"The postmetropolis is seen as an agglomeration of* Simcities*, where the urban imaginary is being restructured in electronic as well as more materially manifested cyberspace, increasing what can be called the hyperreality of everyday life. In this implosion of simulation, urban life is increasingly being played out as if it were a computer game, further blurring the boundaries between real and imagined worlds"* (Soja, 2000)[25].

Partant donc de l'expansion contemporaine du capitalisme mondial et de ses conséquences, la démarche aboutit à décrire les processus d'enfermement, de sécurisation, de la ville, et de Los Angeles en particulier. La ville est alors envisagée comme un modèle, voire un prototype des mutations économiques. M. Dear and S. Flusty notent, à propos de l'Ecole de Los Angeles (L.A. School).

> *"[L.A. School] began to examine the notion that what was happening in the Los Angeles region was somehow symptomatic of a broader socio-economic transformation taking place within the U.S. as a whole. (…) LA School is a focus on restructuring, which includes deindustrialization and reindustrialization, the births of the information economy, the decline of nation-states, the emergence of new nationalisms, and the rise of the Pacific Rim. (…) they assert that Southern California is a suggestive prototype — a polyglot, polycentric, polycultural pastiche that is somehow engaged in the rewriting of the American social contract."* (Dear, 1998 p. 52)[26]

---

[25] « La *postmetropolis* est vue comme une agglomération de *Simcities*, où l'imaginaire urbain est restructuré comme un cyberespace tout autant électronique que matériel, augmentant ce qu'on peut appeler l'hyperréalité de la vie quotidienne. Dans cette implosion de simulation, la vie urbaine est de plus en plus jouée (théâtralisée) comme s'il s'agissait d'un jeu vidéo, brouillant les frontières entre le monde réel et le monde imaginé ».

[26] « L'école de LA a commencé à étudier l'idée que ce qui se produisait dans la région de Los Angeles était en quelque sorte symptomatique de transformations socio-économiques plus larges, concernant l'ensemble des Etats-Unis. (…) L'Ecole de Los Angeles pose la question de la restructuration, ce qui inclut les phénomènes de désindustrialisation et de réindustrialisation, le déclin des Etats - nations, l'émergence de nouveaux nationalismes, et la montée en puissance de l'ensemble Pacifique (…) Ils pensent que la Californie du Sud est un prototype fécond des nouveaux processus d'urbanisation, un pastiche polyglotte, polycentrique, et polyculturel qui conduirait d'une certaine façon à renégocier le contrat social américain. »

Cette démarche et ces discours ont en particulier cherché à identifier les formes et les modalités de l'urbanisme dit postmoderne. Tous mettent en évidence la question de la fragmentation de l'espace urbain, de sa militarisation et de sa privatisation. P. Marcuse (1994, 1998) associe clairement les différents niveaux d'exclusion et de construction de ce qu'il appelle des citadelles urbaines ou des enclaves fortifiées. Le mur n'est pas toujours physique, et chacun sait, dans la ville, où s'arrêtent et ou commencent les différents types de territoires, et qui tendent à se renforcer mutuellement. Il distingue d'une part, les anciens ghettos raciaux se transforment en ghetto d'exclusion et d'abandon de classe à forte composante ethnique, associant une paupérisation croissante à une forte criminalité. D'autre part, le développement dans les *suburb*s des nouveaux quartiers d'affaires, des grands centres commerciaux et des nouveaux lotissements résidentiels constituent un ensemble « d'enclaves exclusives » destinées aux mêmes individus, qui désormais consomment, travaillent, vivent et se distraient dans les mêmes « *edge-cities* » et « *malls* » de la *suburb*. Enfin, il décrit les centres de commandement des métropoles comme des citadelles fortifiées, ou le pouvoir, la consommation, les équipements culturels et les quelques riches résidents de la ville gentrifiée peuvent vivre en quasi autonomie du reste de la ville. Dans la ville post-industrielle, le ghetto est enfermé dans ses murs (« walled in ») quand les citadelles et les enclaves excluent par leurs murs (« walled out »).

M. Dear et S. Flusty (1998) proposent une rapide synthèse sur Los Angeles, et proposent un découpage tripartite de la ville. A la *Surfurbia* côtière qui décrit l'ensemble de l'urbanisme littoral, associant loisirs balnéaires et résidences côtières s'opposent les *Foothills*, ces ensembles de collines et piémont qui abritent les enclaves privilégiées de Bel Air ou de Beverly Hills par exemple. Enfin, les vallées et la plaine, appelée par les auteurs *Plain of Id,* en référence à peine dissimulée au pays imaginaire du Magicien d'Oz est décrite comme une accumulation infinie de lotissements informes, découpée par des autoroutes tout aussi infinies :

> *"An endless plain endlessly gridded with endless streets, peppered endlessly with ticky-tacky houses clustered in indistinguishable neighborhoods, slashed across by endless freeways that have destroyed any community spirit that may have once existed, and so on… endlessly"* (Dear, 1998, p.161)[27]

[27] « Un plaine infinie, quadrillée à l'infini par des rues infinies, parsemée à l'infini par des maisons de pacotille rassemblées dans d'informes voisinages découpés par des autoroutes infinies qui ont détruit tout esprit de communauté qui a pu un jour exister, et ainsi de suite… à l'infini ».

Dans cet ensemble, les différents éléments sont décrits comme juxtaposés, comme les produits fragmentés d'un capitalisme de plus en plus flexible et désorganisé. Par parenté avec le jeu de carte et de hasard éponyme, l'expression de *keno capitalism* a été proposée pour décrire le jeu du capital sur l'espace urbain conduisant à la production d'une ville disjointe, juxtaposant des espaces fermés et aveugles.

> *"Urbanization is occurring on a quasi-random field of opportunities. Capital touches down as if by chance on a parcel of land, ignoring the opportunities on intervening lots, thus sparking the development process. The relationship between development of one parcel and nondevelopment of another is a disjointed, seemingly unrelated affair. While not truly a random process, it is evident that the traditional, center-driven agglomeration economies that have guided urban development in the past no longer apply. Conventional city form, Chicago-style, is sacrificed in favor of noncontiguous collage of parcellized, consumption-oriented landscapes. Los Angeles may be the mature form of this post-modern metropolis; Las Vegas comes to mind as a youthful example."* (Dear, 1998 p. 66)[28]

Cette idée du développement urbain traverse la littérature post-moderne au point d'en faire le modèle de développement urbain de Los Angeles. Ainsi, le centre comporte toujours les fonctions de surveillance (administration et police), et le reste de l'agglomération est une juxtaposition de morceaux de villes, de citadelles, qui remplissent les polygones formés par les boulevards et les corridors. Chaque polygone, chaque enclave, fonctionne alors comme un parc à thème : il s'agit d'architectures idéalisées réduites à des commodités (produits de grande consommation), mettant en avant un cadre de vie périurbain idéalisé (Sorkin, 1992), dans les quartiers résidentiels, les centres commerciaux, les centres d'affaires ou les zones de loisirs elles-mêmes. *« With exquisite irony, contemporary Los Angeles has come to resemble more than ever before a gigantic agglomeration of theme parks, a lifespace composed of Disneyworlds »* (Soja, 1989).

Parfois, le parc à thème, l'enclave ludique par excellence, devient le pivot d'une ville, et cette ville (Anaheim) adhère au modèle de ville élaboré par Disney (Didier, 2000). Ces lieux les plus emblématiques de la ville constituent les vitrines de la ville, séparées et éloignées des zones de guérilla urbaines qui en forment la face cachée.

---

[28] « L'urbanisation agit sur un champ quasiment aléatoire d'opportunités. Le capital atterrit apparemment au hasard sur une parcelle, ignorant les paramètres des parcelles voisines, dispersant ainsi les processus de développement. Les relations entre le développement d'une parcelle et l'absence de développement d'une autre est un problème disjoint et pour l'essentiel indépendant. Bien que le processus ne soit pas totalement aléatoire, il est évident que les économies d'agglomération traditionnelles fondées sur le rôle du centre, qui ont guidé le développement urbain dans le passé ne s'appliquent plus. La forme conventionnelle de la ville, sur le style de Chicago, est sacrifiée à la faveur d'un collage discontinu de paysage de grande consommation fragmentés. Los Angeles est peut-être la forme adulte de cette métropole post-moderne : Las Vegas vient à l'esprit comme un jeune avatar. »

Concernant les quartiers résidentiels, le terme de *Privatopia* décrit ces lotissements à l'urbanisme idéalisé (sur un mode proche de l'architecture des parcs à thèmes), où la maison est commercialisée sur la base d'une valeur «□glamour□» et séduisante. Il s'agit de l'ensemble des quartiers développés par les firmes de promotion immobilière, entièrement privés et dirigés par des associations de copropriétaires (*Common Interest Developments*, CIDs). Ces lotissements récents constituent environ 11% du stock national de logements (Mckenzie, 1994). Une partie des *gated communities* entre dans cette catégorie□; à ceci près qu'elle associe au lotissement la valeur ajoutée de la fermeture et du contrôle quasi militaire tel qu'il a été décrit par Mike Davis, comme étant des éléments de la ville fortifiée (1991).

Qu'il s'agisse des centres-commerciaux (*shopping malls*), de quartiers résidentiels ou des quartiers d'affaire périurbains (les *edge cities*), la fortification et la privatisation de l'espace semblent être devenus les lieux communs de la ville postmoderne, au point que l'espace métropolitain s'est trouvé rempli de différents types d'espaces fortifiés, d'enclos insularisés, protégés contre des violences et des dangers imaginés ou supposés. E. Soja (2000) file la métaphore insulaire, pour décrire cette ville comme «□un archipel d'enclosures normalisées□», depuis les retranchements les plus volontaires (*gated communities*) aux relégations des ghettos barricadés pour empêcher l'expansion de la violence. L'ensemble de ces infrastructures de sécurité étant encadré par les acteurs privés et les nouvelles formes de pouvoir locaux largement privatisées, qui tendent à restructure l'autorité et la gouvernance urbaine.

Parce que produites par les firmes multinationales, parce qu'il s'agit d'espaces résidentiels fermés et contrôlés, parce qu'elles s'inscrivent comme des enclaves — parmi d'autres — dans les villes, les *gated communities* sont considérées comme une modalité particulière de la ville post-moderne. Néanmoins, ce qui les distingue des autres types de développements résidentiels de la *Privatopia* réside dans leur fermeture et leur exclusivité.

3. Sources, méthodes et démarches.

Mener une recherche sur les *gated communities* dans le contexte états-unien supposait de tenir compte de ce discours qui dénonce l'urbanisme sécuritaire, et renvoie à la généralisation d'un mode de vie «□ l'américaine□», fondé sur l'individualisme, l'entre soi, le communautarisme, l'éclatement du lien social, la privatisation des espaces publics,

la fragmentation urbaine issues de l'étalement périurbain. Ces discours sont, bien souvent, tout à fait pertinents, et constituent le corpus ayant servi de base à l'étude.

On pose comme préalable le postulat qu'il ne s'agit après tout que de lotissements résidentiel. L'intérêt se porte alors non pas sur le quartier lui-même, mais sur la signification de sa fermeture, la morphologie de son enclosure, l'impact de cette séparation tout autant physique que juridique.

3.1. Comment aborder la fermeture

Puisque l'enceinte de la *gated community* est au cœur du problème, le retour aux mots s'impose. Pour la définition de *clôture,* dans *Les mots de la géographie*, R. Brunet relève la notion d'affirmation et d'appropriation, la façon de marquer sa souveraineté sur un territoire donné, tout en assurant sa sécurité :

> *Clôture : « Elément d'affirmation et d'appropriation, de défense contre l'intrusion des hommes et des animaux sauvages, et moyen d'éviter le vagabondage des animaux domestiques. V. mur, enclosure, bocage. Les frontières sont des formes de clôture. La clôture des champs et des pâturages a été l'objet de dramatiques enjeux dans certains espaces pionniers, comme dans l'Ouest des Etats-Unis. ».* (Brunet *et alii*, *Les mots de la géographie*, p.104).

On notera que, non sans malice, R. Brunet a relevé les enjeux que représente ce mouvement d'enclosure dans l'Ouest des Etats-Unis, à l'origine en particulier de nombreuses violences entre pionniers et Indiens, et aussi entre pionniers, comme dans les *westerns* et leurs légendaires règlements de compte. Lié à la dynamique de la Frontière, ce mouvement n'était pourtant pas novateur, tout pionnier qu'il fut. Le mouvement des *enclosures*, en particulier, relève des mêmes logiques et met en place dès la fin du Moyen-Âge des problématiques qui semblent proches de la dynamique territoriale des *gated communities*, bien qu'il s'agisse d'un phénomène essentiellement individuel :

> *« Enclosure : en Angleterre, processus d'appropriation individuelle et de clôture des champs communautaires, qui marque le passage à des formes de production individualistes et capitalistes (…) Engagé dès la fin du Moyen-Âge, le déclin des communautés paysannes, qui est cause et conséquence de ce mouvement, a été aggravé par la crise démographique du XVe siècle. Empiétant sur les communaux, les seigneurs ont le plus souvent clos et converti en pâturages à moutons les terres ainsi acquises, malgré l'opposition de la monarchie, inquiète des réactions violentes des paysans pauvres dépossédés de leurs seules ressources. Mais l'édit de 1598 ne réussit qu'à ralentir le mouvement, qui reprit de plus belle au XVIIIe siècle, les terres accaparées étant désormais mises en culture selon les méthodes nouvelles issues des progrès de l'agronomie. Accéléré par la Révolution Industrielle, ce mouvement s'est achevé dans le cours du XIXe siècle, établissant*

> *dans toute la Grande-Bretagne le paysage de bocage qui lui est associé, avant que le remembrement ou le simple réaménagement des exploitants ne conduise, comme en France, à l'arrachement des haies devenues inutiles.* (Brunet *et alii, Les Mots de la Géographie*, p171.)

Tout en faisant écho à de lointaines préoccupations, les différentes logiques qui nous intéressent sont ainsi évoquées, en particulier celle de l'appropriation individuelle :

— La symbolique de l'affirmation et de la souveraineté d'une entité collective, ou d'une personne, sur un territoire dont elle assure la défense et la sécurité, débouchant sur un rôle éminemment politique de celle-ci.

— La concurrence spatiale mise en œuvre par ces fermetures, par le biais de la création d'une frontière, ou par les empiétements sur des terrains, des prérogatives, appartenant à la collectivité. En d'autre terme, l'impact de ces enclosures sur les communs et sur les résidents non-enclos…

— Le rôle essentiel des mutations économiques et des modes de gestion dans la prolifération de ces enclosures.

Et l'enclosure créée l'enclos, ou le clos, que la définition associe d'emblée aux enclos résidentiels et aux ville fermées :

> *« Clos : Parcelle enclose. De* kleu*, le crochet : ce qui était fermé par un loquet. C'est souvent un verger, une vigne (Clos Vougeot), et nombre de résidences secondaires s'en inspirent. Se dit aussi closerie, comme celle des Lilas aux franges de Montparnasse. V. enclos, enclosure. Les* villes closes *étaient défendues par des murs ; il en reste dans certains centres d'agglomérations, en Bretagne par exemple. »* (*ibid*, p.104)

Par leur nature profondément défensive, le château fort, la bastide royale ou la ville fortifiée semblent à bien des égards donner une certaine profondeur historique aux enclosures urbaines. Mais il s'agissait soit d'établissements militaires à but offensifs ou défensifs, souvent en position de marche ; soit de fortifications qui magnifiaient autant la symbolique du pouvoir d'une ville (comme les fortifications évoquant la puissance et la richesse de Babylone ou de Byzance), et qui servaient d'abris aussi bien aux résidents qu'aux paysans et vassaux (vivant extra-muros) en période de troubles et de guerre. Derrière les remparts des villes apparemment closes demeure toutefois l'idée de la ville. Si l'accès est contrôlé, l'espace à l'intérieur n'est pas fermé, mais au contraire favorise les affaires, les échanges et la sociabilité, symbolisés dans les rues commerçantes et les places où l'on se rassemblait tantôt pour les festivités, tantôt pour rendre justice… C'est de l'enclos monastique que ces *gated communities* se rapprochent alors probablement le plus. Les monastères cherchent refuge et recueillement dans la paix du « désert » ou dans l'enclos monastique en ville, et constituent l'archétype de l'enfermement volontaire d'une

communauté régulière derrière des murs, agissant comme séparation physique et morale de moines retirés du Monde. Ce qui ne les empêche pas, à l'interface de l'enclos, d'interagir avec leur environnement, sous forme par exemple de chartes d'exemptions et de prélèvements de richesses sur les domaines monastiques qui leur sont concédés…

Par comparaison, les *gated communities* érigent des clôtures dans la ville, et non pas autour. La comparaison s'arrête là. Même si certaines *gated communities* ont été municipalisées, sous la forme d'ailleurs très médiévale d'une charte d'incorporation municipale, cela fait-il d'elles pour autant de véritables villes, tant dans leurs fonctions que dans leur fonctionnement ?

Dans ce contexte, la question que nous pose l'érection d'enclos résidentiels dans la ville est triple. Elle relève tout d'abord de la nature de ces espaces produits par l'enclosure volontaire, et de la recherche de leurs spécificités, à la fois dans leurs aspects historiques et dans leurs modalités fonctionnelles. Les relations entre les *gated communities*, espace privé par excellence, et l'espace public constituent un second volet du problème.

Enfin, la question de la spécificité de ces enclaves relève de la discontinuité produite par la fermeture, qui encadrerait un « geste sécessionniste » de privilégiés s'abritant dans un espace homogène d'un point de vue social voire ethnique. Discontinuité qui apparaît aussi bien en termes de tissu urbain ou de fabrique sociale, qu'en termes de construction territoriale de nature juridique et, enfin, d'articulation entre ces territoires et le reste de la cité.

Par souci de clarté, on réservera l'utilisation du terme d'enclosure aux questions propres à la fonction symbolique de l'enceinte, lorsqu'on fait l'hypothèse qu'elle confère à la *gated community* un statut politique particulier, d'affirmation d'une souveraineté et de la défense juridique d'un territoire. On qualifiera le mur d'enceinte ou d'enclos ou simplement de fermeture quand on ne désigne que le caractère physique et séparateur du mur. Il s'agit bien alors de saisir la signification morphologique, politique et sociale de l'enceinte résidentielle, d'en distinguer les différentes dimensions, et les implications.

Toutefois, le terrain des *gated communities* est complexe à plus d'un titre, en particulier parce qu'il se trouve déjà investi par un discours riche et complexe, au risque peut être de surdéterminer l'objet. Mais la principale difficulté réside dans la fermeture même de la *gated community*, qui institue pour la recherche de terrain une difficulté

supplémentaire. Quand on ne peut franchir la clôture, l'approche de terrain de l'objet n'est alors qu'une forme de compromis.

3.2. *Sur le terrain : logiques individuelles, institutionnelles et immobilières.*

Le cliché (Figure I.3) a été pris lors d'une visite de Canyon Lake[29], après avoir obtenu le laissez-passer nécessaire auprès d'un agent immobilier complaisant (qu'elle soit ici remerciée). Non pas que cela ait systématiquement été impossible, mais il a bien fallu essuyer plusieurs refus de la part des associations de copropriétaires. A Hidden Hills, à Leisure World, à Rolling Hills enfin, c'est-à-dire trois grandes *gated communities*, l'entrée m'a été interdite. J'ai souvent trouvé une oreille plus attentive auprès des administrations municipales. Pourtant, du fait de leurs maigres compétences comparées à celles de l'association de copropriétaires, il aura fallu souvent se contenter de peu, biaiser, faire jouer des connaissances et certaines relations pour visiter, à l'occasion, certains quartiers, notamment près de Santa Barbara. Ou bien encore profiter d'une grille automatique accidentellement ouverte pour s'introduire (jeu dangereux …) ; apprendre les failles de la clôture, en passant par exemple par la mer (ne pas craindre alors d'être mouillé), ou par l'arrière-boutique d'un magasin à San Diego, sur les aimables conseils de sa gérante ; utiliser enfin les périodes d'ouverture au public pour la commercialisation du produit — finalement pratique, puisque ces périodes d'*Open Houses* permettent de rencontrer les agents immobiliers chargés de la commercialisation —.

Démarche en forme de compromis donc, puisqu'il aura souvent fallu faire avec des informations disparates. Et si le questionnement butte sur la clôture, c'est bien parce qu'elle pose problème, comme on l'aura relevé à travers les différentes analyses faites de ce phénomène. Les différents auteurs qui se sont penchés sur la question ont relevé les mêmes difficultés de recherche. M.G. Snyder a confirmé lors d'un entretien les difficultés qu'elle a rencontré, avec E. Blakely, lors de l'écriture de *Fortress America* (1997). Il leur aura finalement fallu passer par une enquête générale d'un institut privé de lobbying fédéral pour les associations de copropriétaires (le *Community Associations Institute*) pour rassembler des informations sur les modes de vie, les motivations et la satisfaction des habitants des *gated communities*. Malheureusement, l'accord de confidentialité signé avec cet Institut leur interdit de donner plus d'informations que ce qui a été publié dans

l'ouvrage, et leur enquête, de l'avis même des auteurs, s'est faite dans un cadre trop limité, dans un temps trop court, et avec un taux de retour national peu satisfaisant. Les conclusions de l'ouvrage sont néanmoins fondamentales et constituent notre point de départ. Une thèse (soutenue en 2000 à l'Université de Portland, Oregon) explore par des interviews de résidents les différents points de vue et discours autour des *gated communities* de Dana Point, petite localité au bord du Pacifique, au Sud d'*Orange County*. Constitué également par un corpus d'entretiens informels de 98 résidents (dont 28 résidents de *gated communities,* les autres vivant dans des quartiers alentours) et de quelques acteurs essentiel, elle pose notamment la question de l'intérêt et de l'impact des *gated communities* pour les habitants d'une municipalité (Bjarnason, 2000). Là encore, il ne s'agissait pas pour l'auteur d'entrer dans les communautés, mais pour l'essentiel de rencontres dans des lieux publics (plages, parcs, marina, centres commerciaux, bars, restaurants…).



Figure I.3 —*L'entrée dans Canyon Lake.*
Un exemple d'entrée de *gated community*. On y distingue à l'arrière plan le cabanon de contrôle d'identité, et au premier plan deux files. Une à droite pour les résidents, une à gauche pour les invités accrédités *(Cliché R. Le Goix).*

Comment alors formaliser une démarche sur un objet fermé, et qui semble *a priori* résister à l'analyse, comme le note S.J. Bjarnasson, justifiant ainsi une démarche informelle pour aborder la complexité des choses[29].

[29] Voir la carte de localisation de l'ensemble des *gated communities* et municipalités, à la fin de la thèse.

> *"Informal qualitative techniques are widely recommended for studies which seek to gain insight into complex opinions and behavior (…). And the greater flexibility that characterizes informal interview techniques is particularly suited to less-studied topics and issues (…)."* (Bjarnasson, 2000, p. 302)[30]

La méthode et la démarche se situent alors dans un entre-deux délicat. Ces quartiers constituent des entités parfaitement circonscrites et individualisables, ce qui peut paraître relativement confortable eu égard aux difficultés habituelles que l'on peut avoir pour définir un quartier ou un espace de vie dans une ville. Ici, la limite est *toujours déjà là*, et préexiste le plus souvent à la construction sociale du voisinage, puisque commercialisée comme telle par le promoteur immobilier, à l'exception toutefois de quelques rares enclaves qui se sont murées *a posteriori*. Du fait de la fermeture sécuritaire, il est difficile de les étudier de l'intérieur, par des enquêtes auprès de résidents notamment.

Il sera nécessaire de revenir sur la question des sources, selon les besoins et les moments du développement. Quelques précisions préalables sont nécessaires, parce que les sources forment un matériau composite et diversifié qui a notamment été rassemblé au cours de quatre campagnes de terrain[31]. Celles-ci furent organisées autour de trois axes. Il s'agissait d'une part de prendre connaissance des éléments physiques et fonctionnels de ces quartiers, en les repérant, en les visitant (quand cela fut possible), en enregistrant systématiquement leurs éléments de localisation, leur architecture, la morphologie urbaine de leur environnement, leurs spécificités. Nous avons cherché d'autre part à saisir les logiques propres aux acteurs immobiliers, dans leurs stratégies de marché, dans leur argumentation, dans la forme promotionnelle de ces quartiers. Un dernier point, enfin, a consisté à mettre en évidence les questions liées à l'insertion institutionnelle de ces enclaves dans leur municipalité d'appartenance, afin de saisir les enjeux locaux, politiques ou économiques, liés à la fermeture. Ces enjeux pouvaient être perçus au travers des jeux d'acteurs, entre un promoteur immobilier et une municipalité par exemple, ou plus prosaïquement, par les biais des conflits entre résidents et non-résidents liés au mur et à la privatisation des sites.

Le matériau qualitatif se répartit en trois catégories. Les entretiens tout d'abord, avec des résidents, des acteurs locaux ou des agents immobiliers apporteront un éclairage particulier. Une démarche d'entretiens systématiques avec des résidents ne semblait pas réalisable, eu égard à l'éloignement de Los Angeles, et aux difficultés rencontrées par

[30] « Les techniques qualitatives informelles sont largement recommandées pour les études qui cherchent à rendre compte de comportements et d'opinions complexes. Et la plus grande flexibilité qui caractérise ces techniques est particulièrement utile pour les sujets peu étudiés. »

[31] Avril 1999 (D.E.A.), février-mars 2000, octobre-décembre 2000, novembre-décembre 2001.

d'autres pour obtenir un taux significatif de réponse aux enquêtes dans le contexte des *gated communities* (Bjarnason, 2000; Blakely, Snyder, 1997). On a donc choisi de procéder à 25 entretiens informels ou formels[32] auprès de responsables locaux, municipaux, d'acteurs des communautés (essentiellement dans les plus grandes, comme Canyon Lake, Rolling Hills, Leisure World, à Calabasas, Palm Springs, Rancho Santa Margarita), et d'agents immobiliers. Quelques discussions avec des universitaires locaux ont à l'occasion fourni un éclairage juridique et institutionnel sur leur région. On a cherché à préciser lors de ces entretiens le rôle et les pratiques des milieux socio - professionnels impliqués dans la promotion et la gestion de ces quartiers (municipalités, agents immobiliers, grands promoteurs et association de copropriétaires). Dans le cadre des plus grandes *gated communities*, où l'espace public est largement privatisé, où la gouvernance locale se confond avec la copropriété, il s'agissait de comprendre et d'évaluer les modalités d'une telle confusion entre la sphère de la gestion municipale publique et la sphère des intérêts privés (promoteurs et copropriétaires). Il s'agissait également de faire émerger les diverses perceptions de ces *gated communities* aux différents niveaux de gestion locales concernés par leur implantation sur leur territoire de compétence. La rencontre avec des acteurs des municipalités environnant ces quartiers, a par ailleurs permis de saisir les différents enjeux et conflits éventuels nés de ces fermetures et privatisations du tissu urbain.

Cette information qualitative originale est venue compléter le dépouillement d'une quarantaine d'articles sélectionnés dans les journaux locaux (*Los Angeles Times* et ses éditions locales pour les années 1995 à 2001) qui évoquaient le sujet. On y a puisé les informations nécessaires à la compréhension du contexte politique local, des enjeux et des jeux d'acteurs, dont la presse s'est notamment fait l'écho à l'occasion des élections (en général courant novembre) où de nombreuses questions locales soumises à référendum soulèvent toujours des débats passionnés[33].

Enfin, on a collecté sur place un grand nombre de documents, qui forment un corpus important pour le propos. Des photographies[34], films vidéo réalisés sur le terrain, et photographies aériennes ou satellite à résolution fine ont fourni un matériau important pour apprécier la nature des quartiers, de leur fermeture et de leur environnement. Un corpus de contrats de copropriétés et de documents officiels (titres de propriété, documents

[32] Entretiens non directifs. Les questionnaires ayant servi de trame aux entretiens sont reproduits en annexes.
[33] La sélection s'est faite sur la base de l'interrogation des systèmes de recherche en ligne du journal pour les anciens numéros, et d'une lecture quotidienne et systématique lors des séjours de terrain dont les dates ont coïncidé à deux reprises avec des échéances électorales majeures, tant au plan local qu'au plan national.
[34] J'ai moi-même pris la plupart des photographie lors de différents séjours de terrain. Certaines cependant ont été fournies par Stéphane Degoutin, architecte-designer, qui m'a autorisé à les reproduire ici.

cadastraux, etc.) a permis d'entrer dans les détails juridiques et le fonctionnement quotidien (de la couleur des boîtes aux lettres à l'entretien des espaces verts) qui font sinon l'intérêt et le piment de ces *gated communities*. Les publicités des agents immobiliers et des promoteurs, enfin, par la richesse de leur documentation iconographique, et leurs présentations des quartiers (nombre d'unités d'habitation, nature du projet) et des services et équipements (piscine, golf, etc.), ont fourni un complément d'information central pour qualifier les *gated communities* les plus récentes, encore inconnues du cadastre ou des cartes routières. Ces sources publicitaires sont cependant délicates à utiliser. Elles font toutefois parfois l'impasse sur l'enceinte, et rien ne permet de dire qu'il s'agit bien d'une *gated community*.

3.3. La mesure d'un marché immobilier□les sources de la base de données.

Dans le prolongement des enquêtes de terrain, une base de données des *gated communities* a progressivement été réalisée. Du fait de la diversité du marché, et de la quasi-absence de recensement cohérent des *gated communities*[35], les sources utilisées sont une fois de plus disparates, émanant d'institutions et d'organismes divers, et délicates à mettre en cohérence dans une base de données uniformisée. La démarche qui a permis la constitution de celle-ci ressemble par bien des aspects au cheminement d'un acquéreur potentiel à la recherche d'une *gated community,* du fait des sources et des informations disponibles.

3.3.1. Identifier et dénombrer les gated communities.

195 *gated communities* ont été dénombrées dans l'aire métropolitaine de Los Angeles (définie comme *Consolidated Metropolitan Statistical Area*[36]), parmi les 219 recensées en Californie du Sud (CMSA de Los Angeles et comtés de Santa Barbara et de San Diego). Une base de données géocodée (coordonnées longitude et latitude) a été constituée sur ces 219 unités. Une dizaine d'autre *gated communities* en Californie du Nord (autour de San Francisco et Sacramento) ainsi qu'une cinquantaine dans d'autres

[35] La seule recension connue et publiée à ce jour est un comptage des projets de *gated communities* à Phoenix (Arizona) par K. Frantz, 2001. On peut également mentionner le travail de recension d'un étudiant de UCLA, dirigé par A. Loukaïtou-Sideris, qui nous a été fourni très partiellement. Il s'agissait d'une ébauche de base de données des *gated communities* sur Los Angeles dans le but de constituer un Système d'Informations Géographiques. Sans plus d'information, il n'a pas été possible de tirer profit des résultats de ce travail ici.
[36] La *CMSA* comprend les 5 comtés de Los Angeles, Orange, Riverside, Ventura, San Bernardino.

Etats, au gré de séjours (26 cas en Floride) ou d'une démarche exploratoire (Nevada, Texas) ont également été prises en compte.

En plus de enquêtes de terrains mentionnées, les *gated communities* ont été identifiées à partir de sources qui sont celles dont disposerait un acquéreur potentiel□ annonces immobilières, publicités d'agences, articles de presse, auxquelles s'ajoute parfois des ouvrages et articles ayant trait à l'état de la question[37] (Tableau I.1).

Tableau I.1 — *Sources de la base de données*
(nombre de gated communities repérées pour chaque type de sources, par comtés).

COUNTY	Nb.	% Total	TB Maps	Cadastre	*Realtor*	Immobilier	Terrain	Internet	Autre	Sources multiples
Los Angeles	77	35,2	34	49	18	1	26	8	6	52
Orange	50	22,8	39	38	24	3	32	7	8	41
Riverside	35	16,0	14	25	8	5	12	5	4	26
San Bernardino	21	9,6		12	17	2	2	1		12
San Diego	12	5,5				1	7	4	2	2
Santa Barbara	11	5,0			2		11			2
Ventura	12	5,5	8	12	1		5			12
Ventura & S.Barbara*	1	0,5			1		1		1	1
Total	219	100	95	136	70	12	95	25	20	147

TB Maps□ Atlas routiers Thomas Bros.
Cadastre□ Assesment Maps.
Realtor□ base en ligne Realtor.com®
Immobilier : Annonce ou publicité dans une brochure ou un guide immobilier.
Terrain□ entretiens, visites, photographies, vidéo et documents divers fournis sur place.
Autre□ publicités, presse, citation dans un ouvrage de l'état de la question.
* La *gated community* de Rincon est à cheval sur les comtés de Ventura et Santa Barbara.

L'Internet a ouvert l'accès à une information diverse, issue de l'interrogation des différents moteurs de recherches, permettant d'identifier des *gated communities* et différents matériaux (articles, contributions diverses) y afférant. L'ensemble n'est toutefois pas directement exploitable, compte tenu du «□fruit□ recueilli lors des recherches en ligne, mais on aura trouvé souvent un grand intérêt dans les différents sites des promoteurs immobiliers vantant en ligne les charmes de leur nouvelle communauté. Un service spécialisé d'annonces immobilières (*Realtor.com*®) a permis d'identifier un grand nombre d'unités grâce à son système d'interrogation. Ce service gratuit et grand public est destiné aux acquéreurs et permet d'obtenir les annonces disponibles dans un comté et une municipalité donnés selon un certain nombre de critère, parmi lesquels le choix entre maison individuelle et appartements, la présence d'infrastructures de loisirs et la présence ou non d'infrastructure de sécurité. Un tri des annonces faisant explicitement référence à

[37] Le détail des sources est fourni en annexes□ sources utilisées pour chaque *gated communities*, références cadastrales, etc., ainsi que les noms et professions des personnes avec lesquelles nous nous sommes entretenus.

une *gated community* a permis d'en identifier 70 sur les comtés étudiés, soit 32% de l'échantillon.

Ce service est complété par la possibilité d'interroger les ventes effectuées depuis 1990 dans un périmètre défini par l'utilisateur autour d'une adresse donnée (*Home Price Check Database*[38]), ce qui a permis de connaître la valeur des propriétés dans les *gated communities* qui y étaient référencées, sous réserve de connaître l'adresse précise d'un logement qui avait fait l'objet d'une mise en vente. Ce système présente l'avantage de rendre compte de l'information immobilière dont dispose le grand public. Il est soumis toutefois à la qualité des saisies de données réalisées directement par les agents immobiliers. On a pu, à l'usage, observer une plus ou moins grande fiabilité du système, meilleure pour les comtés périphériques d'Orange et de San Bernardino — où le marché immobilier est très dynamique — que dans les autres comtés. Ce système spécialisé s'avère toutefois plus efficace que les moteurs de recherche traditionnels, qui n'ont fourni qu'une part résiduelle (25 communautés) d'une information qui ne concerne souvent que les plus grands quartiers, dotés eux-mêmes d'un site sur l'Internet.

La lecture attentive des journaux locaux (*Los Angeles Times* et ses éditions locales dans chaque comté et *Santa Barbara News Press*), lors des déplacements sur le terrain fut tout aussi précieuse, puisqu'il s'agit d'un mode de communication fréquent des annonces immobilières et publicités pour les grandes opérations immobilières. Le dépouillement systématique des brochures gratuites, publiées par les agences immobilières fournit les données les plus récentes concernant les programmes immobiliers en cours de réalisation. Leur dépouillement ne constitue pas — malgré les apparences — une source idéale, parce que la présence d'une enceinte n'y est pas systématiquement avouée. Dans l'édition d'avril 2000 d'un guide des maisons neuves[39], le paragraphe sur San Raphaël (San Diego) d'une publicité du promoteur *Western Pacific Housing*, ne mentionne pas la fermeture□□*San Raphael, also located in distinguished Carmel Valley, offers an irresistible blend of tradition and innovation. This community displays three exciting floorplans with three or four bedrooms…"*. Après plusieurs pages, on peut enfin lire dans une notice

[38] La base de données *Home Price Check* contenait en 2001 plus de 21 millions d'enregistrements couvrant l'ensemble des Etats-Unis, indiquant chacun l'adresse, le prix d'achat, la date de l'achat (et parfois le nombre de pièces, de chambres…), le plus souvent sur les 5 dernières années, parfois sur 10 ans. La recherche s'effectue à partir d'une adresse connue, d'un code postal, d'un intervalle des dates recherchées. On obtient alors un échantillon des 50 premiers résultats dans la même rue, dans le même quartier ou dans le même ordre de prix. Service accessible sur l'Internet□http://realtor.com ou http://domania.com.

[39] *The New Home Buyers Guide*, *Southern California (NHBG)*, Avril 2000.

détaillée : "*Representing the kind of life you've always aspired to, San Raphael offers a spectacular Carmel Valley location in a private, gated community*"[40].

Une autre difficulté est liée à la redondance des annonces, décrivant des sous-ensembles d'une même grande *gated community*, réalisés par des promoteurs différents, sous des appellations commerciales différentes. Dans le même guide, on trouve 3 annonces différentes, sous trois noms différents (« Rosewood », « Silver Creek » et « The Summit at Coto de Caza : Oak View and Oak Knoll ») qui sont en fait situées dans une seule *gated community* du comté d'Orange, Coto de Caza. Il ne s'agit que de sous-ensembles, bâtis par deux promoteurs différents (*Lennar Homes* et *Toll Brothers*). De tels recoupements sont fréquents et il a fallu adopter une stratégie permettant d'éviter ces doublons. En cas de doute, les informations fournies par les cartes routières du devaient primer sur celles fournies par les guides.

La toponymie pose également problème, et deux types de dénomination des *gated communities* coexistent dans la base de données : celles qui correspondent à un projet identifié, à une communauté fermée complète (en majuscule) et celles pour lesquelles on disposait de plusieurs annonces distinctes, sans que l'on puisse clairement identifier lequel des différents toponymes se rattachait à celui de la *gated community*. On ne disposait alors parfois que d'un nom de rue, d'impasse, du nom du sous-projet d'un seul promoteur dans une communauté plus vaste (figurant en caractères minuscules dans la base).

Les *Thomas Guides*® (atlas routiers sur papier ou Cd Rom, éditions 1999/2000) couvrant les agglomérations étudiées ont fourni une information très fiable, homogène et relativement exhaustive. Identifiant les voies privées et les points de contrôles constitutifs des *gated communities* (Figure I.4), ils ont permis de repérer l'essentiel des quartiers identifiables dans la mesure où ils sont suffisamment grands (plusieurs rues ou blocs d'habitation), et d'éviter les doublons produits par l'information publicitaire et immobilière. Le dépouillement sur l'aire urbaine a permis de décompter 95 quartiers présentant les signes de la fermeture (portail et rues privées cartographiées).

[40] « San Raphael, également dans la vallée de Carmel, offre un mélange irrésistible de tradition et d'innovation. Cette communauté propose trois types de plans excitants, de 3 à 4 chambres… » p. 30-31 ; « Représentant le type de vie auquel vous avez toujours aspiré, San Raphael offre une localisation spectaculaire dans la vallée de Carmel, dans une *gated community* privée ». *NHBG*, Southern California Avril 2000.

Enfin, la consultation des cadastres (*Assesment Maps*) disponibles dans les administrations fiscales des différents comtés (*Office of the Assessor* ou *County Registrar* à Los Angeles, San Bernardino, Orange, Riverside et Ventura) a permis de connaître, pour les quartiers construits avant 1999[41], le nombre de parcelles, le type de logement (collectif ou individuel), ainsi qu'une estimation de la valeur du foncier et du bâti. Cette valeur est utilisée pour établir l'assiette de l'impôt foncier.

Le nombre de parcelles est utilisé comme une approximation de la taille de la *gated community* en nombre de propriétés, avec une marge d'erreur selon selon l'ancienneté du quartier (où l'ensemble des parcelles auront été construites) et la taille des lots (certains propriétaire ayant plusieurs parcelles contiguës pour y construire un seul logement). En tout état de cause, cette marge d'erreur reste difficile à évaluer. La majorité des quartiers étudiés ici ayant été lotis après les années 1970, on fait l'hypothèse que rares ont été les remaniements tels que le nombre de parcelles loties diffère radicalement du nombre de propriétés. Bien que les normes diffèrent selon les comtés, on peut la plupart du temps vérifier la nature exclusive des rues privées, indiquées comme telles sur les cartes cadastrales[42].

Ces différentes sources, croisées entre elles, permettent d'estimer à environ 200 le nombre de *gated communities* de taille importante (de 100 à 5000 unités d'habitations), repérables par des procédés cartographiques ou référencées par les professionnels de l'immobilier, ce qui rend bien compte de la portée actuelle du phénomène à Los Angeles. On a précisé, dans la base de données, la nature et les références précises des sources ayant permis l'identification des *gated communities*. On n'a pris toutefois en compte que les cas référencés dans la presse ou dans les annonces immobilières avant avril 2000, par souci de cohérence chronologique avec le recensement 2000 réalisé à cette date. Dans cette optique de cohérence entre la base et la réalité du terrain, les sources cartographiques ont été les plus précieuses, permettant de différencier ce qui existait vraiment, de ce qui n'était encore que plans et maisons témoins. On fera référence, occasionnellement, à des projets plus récents, qui pour les raisons évoquées ne sont pas présents dans la base.

[41] Soit 158 *gated communities* sur les 191 (soit 82% de couverture de la base de données). L'ensemble des grands développements (plus de 1000 logements) a pu être recensé.
[42] Un exemple de carte cadastrale est fourni au chapitre V, figure V-8.

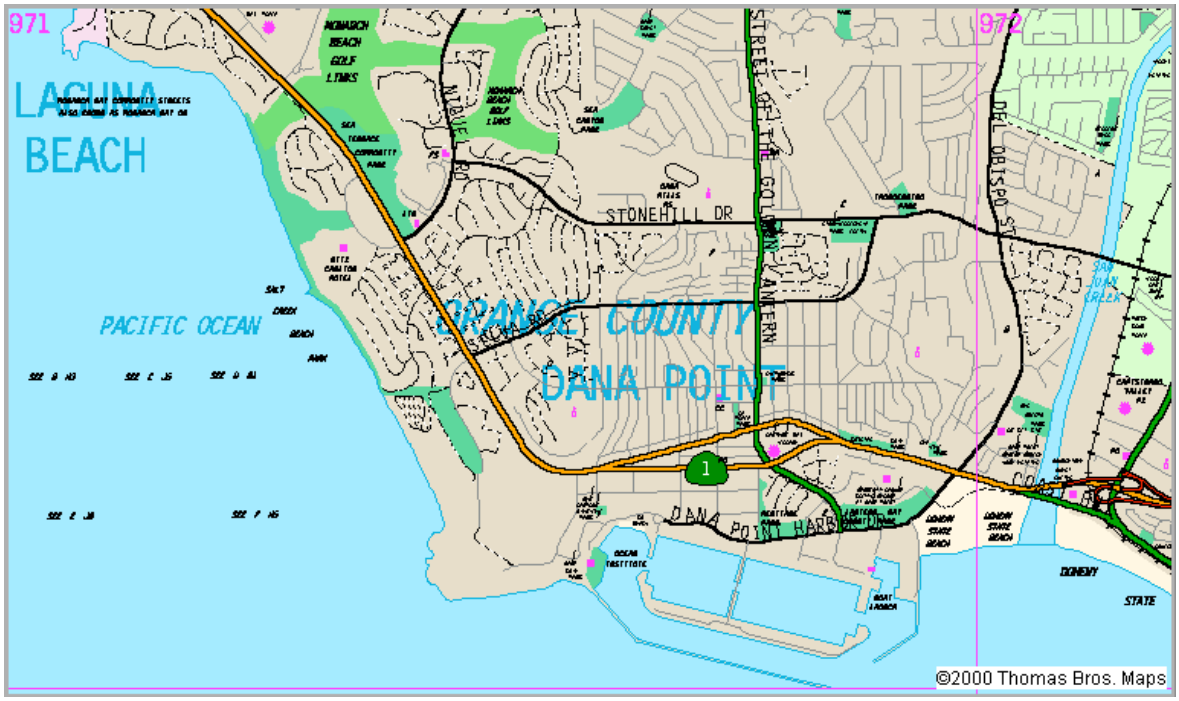


Figure I.4 — Extrait de l'atlas Thomas Guide (Edition Cd-Rom 2000).
En trait tireté noir, les *gated communities*, en trait plein gris clair, les lotissements ouverts. Extrait sur Dana Point, Orange County.

3.3.2. La qualité de l'échantillon et le nombre d'enceintes résidentielles.

Il ne s'agit pas de rendre compte ici de l'exhaustivité d'un phénomène dans une région urbaine de plus 16 millions d'habitants, et un terrain principal qui s'étend sur 320 km du nord-ouest au sud-est. La question est de déterminer ce que l'on a compté. L'approche de terrain a été une fois encore déterminante, puisque 95 *gated communities* (sur un total de 219, soit 43%) ont fait l'objet d'une visite, de photographies, de vidéos, voire d'entretiens et de recherche documentaire sur place, auprès des associations de propriétaires, des municipalités, ainsi qu'une vingtaine en Floride, à Orlando. Du seul point de vue de la base de données, la démarche visait à déterminer la marge d'erreur de la base de données, c'est-à-dire le nombre de *gated communities* identifiées comme telles par certaines sources, mais qui n'étaient pas effectivement fermées sur le terrain, le critère étant la présence d'un contrôle d'accès. Il n'est pas rare en effet dans les publicités qu'un agent immobilier qualifie de quartier exclusif une simple copropriété, mais dont l'accès demeure parfaitement libre. Une fois les données validées, on a également, sur le terrain, pu compléter les données, ajoutant des communautés croisées selon les hasards de la route. Les cartes routières, notamment, n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour suffisamment rapide pour couvrir l'ensemble de l'agglomération avec une totale exhaustivité.

Il est très probable toutefois que le nombre des *gated communities* ait été sous-estimé. Les guides routiers n'indiquent pas aussi systématiquement ces quartiers que la légende le laisse penser. Certains d'entre eux ont ainsi échappé à la recension. Calabasas, par exemple, est une municipalité de 20 000 habitants au nord-ouest de Los Angeles où les *gated communities* dominent aujourd'hui le parc résidentiel, mais où les estimations et les informations peuvent varier. En 1996, un auteur estimait à 45% le nombre de logements dans des *gated communities*, sans toutefois expliciter ce chiffre (Stewart, 1996). D'après la base de données, on recenserait également 2 400 logements dans les 6 *gated communities* sur un total de 5 089 maisons individuelles, soit 47,2% du stock (ou 32,9% des 7 485 logements, y compris les appartements et les *mobile homes*). Lors d'un entretien avec le *City Manager*, ce chiffre lui paraissait sous-estimé[43]. En tout état de cause, la réalité dépasse largement les deux seuls quartiers fermés effectivement signalés sur l'atlas routier. Toutefois, malgré des erreurs ponctuelles, les cartes du *Thomas Guide*® font autorité en matière de mise à jour et de précision. Elles sont d'ailleurs utilisées, à titre de référence, par les services du cadastre et par les professionnels de l'immobilier, et constituent malgré tout la meilleure source.

Ces sources impliquent cependant un autre risque de sous-estimation du nombre des *gated communities*. Les cartes, les repérages de terrain, ainsi que les registres cadastraux, permettent de repérer des quartiers fermés, des ensembles de rues encloses, mais ne permettent pas de distinguer les différentes associations de copropriétaires. On approche là une réalité essentielle du marché immobilier américain. Les grands développements font l'objet d'une planification précise et parfaitement pensée tant du point de vue de l'urbanisme que du marketing, et dépendent en général d'un unique développeur, propriétaire des sols (comme l'Irvine Corporation). Leur commercialisation passe le plus souvent par un découpage de ces domaines en une multitude de petits sous-quartiers, lotis, conçus et construits par plusieurs promoteurs différents, puis gérés par plusieurs associations de copropriétaires. Il est fréquent de voir *Lennar Homes*, *Western Pacific Housing et Kaufman & Broad*, pour ne citer que les plus grandes, se partager les parcelles d'une même *Master Planned Community* (communauté planifiée) dont certaines entités seront ouvertes, et d'autres encloses. Ainsi, Leisure World comporte trois

[43] Oralement, D. Duckworth, *City Manager* de Calabasas, estimait la part des *gated communities* à environ 90% du parc, mais sans avoir d'enquête ou de chiffres précis à communiquer. Il a précisé, comme une confirmation de tendance, que l'ensemble du parc construit depuis 1991 était fermé (entretien en décembre 2001).

associations différentes. Calabasas, toujours, comporte une vingtaine d'associations de copropriétaires, alors que la carte ne désigne que quatre grands ensembles résidentiels différents. Le projet de *gated communities* de Newport Coast, à Orange County, développé par l'Irvine Corporation, comporte en fait une dizaine de sous-quartiers plus ou moins indépendants les uns des autres, commercialisés chacun par des promoteurs différents. Les trois communautés référencées sous le nom de Trilogy, Monte Claire et San Rafael appartiennent au même grand projet immobilier appelé Carmel Valley sur les hauteurs au nord de San Diego, mais totalement indépendantes dans leur promotion et leur fonctionnement. L'ensemble forme pourtant une seule et même entitée urbanistique, surtout si on l'observe sous forme d'un relevé cartographique ou une photographie. On a observé le même type de morcellement des subdivisions dans les villes du désert de la région de Palm Springs : s'il est facile d'identifier un *block* (ensemble circonscrit par les avenues et les rues) constitué en *gated community*, il est tout à fait impossible de déterminer, dans les sources utilisées, le nombre d'associations et des sous-entités qu'il comprend. L'observation de la carte de Dana Point (Figure I.4) soulève les mêmes réserves, et de longues journées de terrain ont été nécessaires pour séparer, nommer et apprendre à connaître chacune des 15 *gated communities* de cette petite ville balnéaire.

On ne s'attardera pas ici sur le nombre d'associations qui importe peu dans notre propos, tout en acceptant l'approximation imposée par les sources mises en oeuvre. *Sont donc seuls comptabilisés les quartiers fermés, ensembles résidentiels enclos et sécurisés, nettement circonscrits par des rues ou avenues ouvertes au passage public, ou par des espaces naturels.*

3.4. Le recensement, source quantitative de contexte.

Les recensements, enfin, fournissent une source quantitative, propre à informer sur la situation sociale, ethnique et économique des résidents. Néanmoins, des difficultés d'ordre technique ne permettent pas d'associer directement les *gated communities* et les données du recensement : celui-ci renseigne plus sur le contexte socio-économique auquel elles appartiennent que sur leur contenu exact. On reviendra sur ces difficultés techniques au cas par cas, au moment de la mise en œuvre des données du recensement dans des analyses statistiques et quantitatives. On dispose aisément du recensement 1990, et depuis

peu du recensement 2000[44], ainsi que des éditions antérieures (1970, 1980) pour des besoins ponctuels de vérification d'informations.

Les recensements américains proposent deux échelons (le *census tract* et le *block group*) couramment utilisés pour l'analyse intra-urbaine. Mais l'échelon le plus fin (le *block group*), n'est pas toujours utilisé en raison de difficultés méthodologiques liées à la qualité des échantillons. Un échelon plus fin encore, le *block*, n'est que rarement utilisé dans les études urbaines parce que les fonds de carte ne sont pas disponibles, et parce qu'il pose des problèmes d'échantillons et de protection des données de la vie privée qui interdisent la publication des données complètes. L'échelle la plus couramment utilisée, le *census tract*, fait l'objet d'un découpage réalisé sous l'hypothèse de son homogénéité, du point de vue des critères socio-économiques (voir Encadré I.1).

On utilisera ici les deux échelons. Eu égard aux critères de définition des limites de recensement et des échantillons recensés, le *census tract* fait figure de référence. Pour ces différentes raisons, la plupart des auteurs préfèrent cet échelon (White,1987). Dans le cadre des 7 comtés de l'aire urbaine de Los Angeles (Los Angeles, Orange, San Bernardino, Ventura, Riverside), de Santa Barbara et de San Diego, ils définissent 4□64 unités spatiales pour le recensement 2000 (3□91 unités en 1990).

On n'aura recours au niveau du *blockgroup* (12□49 unités spatiales) que dans des cas précis, notamment lorsque le *census tract* s'avère insuffisamment prendre en compte les phénomènes à grande échelle, et que l'échantillonage et / ou les contraintes imposées par cette sectorisation pèsent peu (en utilisant les données au 100% par exemple). Les références des variables utilisées et leurs transformations depuis les tableaux bruts fournis par le *Bureau of Census* sont précisés en annexes.

[44] Ces données sont facilement accessibles sous forme numérique sur l'Internet (http://www.census.gov). Les recherches exploratoires ont été engagées avec le *1990 U.S. Census of Population and Housing*. Le recensement 2000 (*U.S. Census 2000)* n'a été disponible qu'au fur et à mesure de sa publication, qui s'est échelonnée entre juin 2001 et septembre 2002 pour les données utilisées. Les premiers travaux publiés (Le Goix, 2002) ont été produits sur les données 1990. Les cartes présentées ici prennent en compte, chaque fois que cela a été possible, les données les plus récentes.

2 niveaux d'analyse existent à l'échelon intra-urbain.

— le *census tract* est une subdivision statistique d'un comté conçue pour être comparable d'un recensement à l'autre (avec de nombreuses exceptions), conçues par un comité local. Les limites suivent des formes visibles ou des frontières politiques : limites de collectivités locales, routes, etc. Chaque *census tract* est conçu pour être relativement homogène eu égard aux caractéristiques sociales, économiques et aux conditions de vie de sa population, avec une moyenne de 4800 habitants en Californie du Sud.

— le *block group*, subdivision du *census tract* (connu dans les recensements antérieurs à 2000 sous le nom de *Block Numbering Area*), il est la plus petite entité pour laquelle les données échantillonnées soient fournies. On compte souvent 3 ou 4 *block groups* par *census tract*, mais tous les *census tracts* ne sont pas nécessairement subdivisés (1 500 habitants en moyenne).

2 niveaux d'échantillonnage des données :

Les données utilisées ici proviennent de deux échantillons différents :
— le 100% pour les données démographiques de base, fournies à toutes les échelles : Appartenance ethnique, âge, sexe, composition du foyer (Fichier STF1 en 1990, SF1 en 2000)
— un échantillon au 1/6e pour les données de nature socio-économique (profession, valeurs des logements…, fournies jusqu'au *Block group*). (Fichier STF3 en 1990, SF3 en 2000)

En général, pour les données échantillonnées, l'analyse est menée à l'échelle du *census tract*. Deux problèmes sont en effet posés par les procédures statistiques utilisées par le Bureau of Census. Les données manquantes (logements occupés mais pour lesquels on ne dispose pas de données par absence de réponse) sont *imputées*, c'est à dire que l'on affecte à ces foyers et personnes les valeurs du profil moyen de l'unité de recensement. D'autre part, les données sont corrigées par une procédure de *substitution*, afin d'éviter qu'un foyer, par trop exceptionnel dans un quartier donné, puisse être identifié. Le *Bureau of Census* procède ainsi, dans les faits, à un lissage des données.

La qualité intrinsèque du recensement, enfin, pose problème, et explique la plus grande confiance des analystes pour l'échelon du *census tract*. Le recensement est fondé sur le retour par courrier de formulaires déposés au domicile, puis sur des enquêtes partielles, réalisées dans un second temps par des agents. A l'échelle nationale, le taux de réponse est de 67 %, contre 65 % en 1990. Dans les 7 comtés de l'aire urbaine de Los Angeles, de Santa Barbara et de San Diego, les taux de réponse au recensement 2000 varient de 65 % à Riverside à 76 % à Los Angeles. Les taux de réponse les plus faibles peuvent localement affecter la validité du recensement, comme à Malibu (comté de Los Angeles) ou le taux de réponse final a été de 56 %. On note également de grosses irrégularités selon l'appartenance ethnique des personnes : les noirs du centre de Manhattan, à New York, n'ont répondu en moyenne qu'à 39 % au recensement.

Ainsi, l'échelle d'analyse la plus fréquemment utilisée est le *census tract*, sous l'hypothèse que cette entité est censée rendre compte de l'homogénéité des quartiers et des voisinages. On utilise avec une plus grande prudence les *block groups*, en particulier sur les données pour lesquels les échantillons sont faibles.

Encadré I.1 — *U.S. Census 2000 : Définitions et échantillons*.
Sources et références : White, 1987 ; Mollenkopf, 2000 ; U.S. Bureau of Census, 2000 ; Kershaw, 2000.

La démarche est en grande partie déterminée par les données d'un discours qui insère les *gated communities* dans les problèmes plus généraux de fragmentation urbaine voire de sécession des quartiers privilégiés du reste de la ville. La fermeture est bien souvent présentée comme l'aboutissement des logiques de fragmentation et de délire sécuritaire, qui aboutiraient à la remise en cause de la ville fondée sur la mixité sociale et la solidarité. Sur le terrain de Los Angeles en particulier, on considère souvent que ces processus sont très avancés, au point de faire de cette ville un «□aboratoire□ en matière de fragmentation urbaine. Dans ce contexte, il semble bien que ce soit la fermeture, l'enclosure comme mouvement d'appropriation d'un espace par la promotion immobilière pour un groupe de résidents qui soit au cœur du problème. On se penchera donc, par la suite, sur les origines, les formes, le développement et les conséquences de la fermeture résidentielle, qui définit des quartiers pas tout à fait comme les autres.

Chapitre II.
Genèse : Des utopies urbaines aux lotissements périurbains.

A quoi doit-on le développement d'un urbanisme sécuritaire aux Etats-Unis ? Le discours qui présente les *gated communities* comme des quartiers nouveaux, changeant radicalement le paysage des villes américaines, est largement dominant. Il s'agit souvent d'un présupposé qui considère le succès de ce mode de réclusion urbanistique comme un effet de l'insécurité constatée dans les villes à la fin du XXe siècle ; à supposer toutefois que celle-ci n'ait pas été plus forte autrefois (au XIXe siècle par exemple) qu'aujourd'hui. Le terme *gated communities* est certes nouveau, mis au jour par la presse et la promotion immobilière, mais le phénomène est ancien. Par rapport aux lectures faites de ce phénomène de *gated communities*, qui se serait largement diffusé aux Etats-Unis, en Amérique latine ou en Europe, on se propose de nuancer des propos très proches finalement de ceux de la promotion immobilière. Celle-ci est en effet toujours prompte à avancer l'argument de l'innovation, et voit le recours à la fermeture et à la sécurisation (digicodes…) comme un moyen de conquérir des parts de marchés supplémentaires, auprès, en particulier, des classes moyennes soucieuses de tranquillité, et de sécurité.

C'est donc sur l'origine des *gated communities* que nous interrogeons. Notre démarche cherche à qualifier ce qui différencie ces développements fermés des autres types de lotissement. On ne peut pas faire l'économie de cette réflexion sur les origines et sur les ferments de l'enceinte résidentielle, dont nous pensons qu'ils sont à chercher dans les concepts qui ont présidé à la construction de la banlieue américaine. Dès la fondation de la nation, ces concepts mettent en exergue un idéal de fermeture et de limites dans le développement urbain d'un pays neuf. Les architectes, idéologues et pères de la nation ne cherchent-ils pas à opposer la ville à la campagne, le public et le privé, les affaires et l'intime, le contingent et le spirituel ?

S'il fallait ainsi identifier un lieu d'origine au phénomène des *gated communities* aux Etats-Unis, celui-ci serait selon toute vraisemblance Llewellyn Park, dans le New Jersey, à quelques kilomètres à l'Ouest de Manhattan. Dans son ouvrage sur l'histoire de la périurbanisation aux Etats-Unis, *Crabgrass Frontier*, K.T. Jackson (1985) mentionne ce lotissement comme étant le premier, et l'un des rares effectivement fermés :

> *"The privacy and exclusivity of Llewellyn Park, New Jersey has been preserved by this gatehouse since the 1850s, and in 1985 a private police force continues to man this structure on a 24-h basis. The idea of a controlled-access community was adopted by only a few communities — Tuxedo Park, New York, and Sea Gate in Brooklyn among them before 1970. In recent years, however, many retirement and resort communities, as well as a few extremely rich towns in the South and the West, have resorted of the Llewellyn Park precedent of the gate house and have restricted access to the complex to invited guests."* (Jackson, 1985, Hors Texte IV)[45].

Il n'est pas tout à fait anecdotique que ce que les historiens considèrent comme étant le premier lotissement planifié des Etats-Unis ait été aussi une résidence privée enclose. L'ensemble des éléments idéologiques et urbanistiques qui vont percoler dans la banlieue américaine, jusqu'à leur développement industriel symbolisé par les *Levittown* en 1949, y sont déjà présents.

1. La fondation de la banlieue romantique.

Depuis les collines boisées du New Jersey, la vue sur Manhattan est saisissante. En 1854, sans gratte-ciel, l'allure de la presqu'île n'était pas aussi spectaculaire qu'aujourd'hui, mais à seulement 21 km du cœur de la métropole, le long de la ligne de chemin de fer de l'Ouest, le site fut choisit par un *businessman* qui s'était déjà illustré dans la création de Central Park. Fervent religieux, appartenant à la communauté protestante des « Perfectionnistes », Llewellyn S. Haskell souhaitait créer une retraite d'exception, accessible aux citoyens de New York désireux de se retirer dans de saines maisons de campagne[46]. Il choisit pour cela l'architecte le plus en vue du moment, Alexander Jackson

[45] « L'aspect privatif et exclusif de Llewellyn Park, NJ, a été préservé par le poste de garde depuis les années 1850, et un force de police privée continue d'animer cette structure en 1985, 24h/24. L'idée de communautés à l'accès contrôlé n'a été adoptée que par quelques quartiers avant 1970 (Tuxedo Park, NY et Sea Gate à Brooklyn). Plus récemment, néanmoins, de nombreuses communautés balnéaires et de retraités, ainsi que quelques villes extrêmement riches du sud et de l'ouest (référence à Hidden Hills et Rolling Hills, *NDT*) ont profité du précédent de Llewellyn Park et ont restreint l'accès du complexe aux seuls invités. »

[46] « With special reference to the wants of citizens doing business in the city of New York, and yet wishing accessible, retired, and healthful homes in the country », Haskell, cité par Jackson, 1985, p. 77.

Davis (1803-1892), formé à l'école romantique. Celui-ci s'était fait remarquer en publiant en 1837 *Rural Residences* où il proposait des dessins et architectures originales, inspirées par le romantisme européen : chalets suisses, villas italiennes ou folies gothiques, appelées « *baronial homes* ».

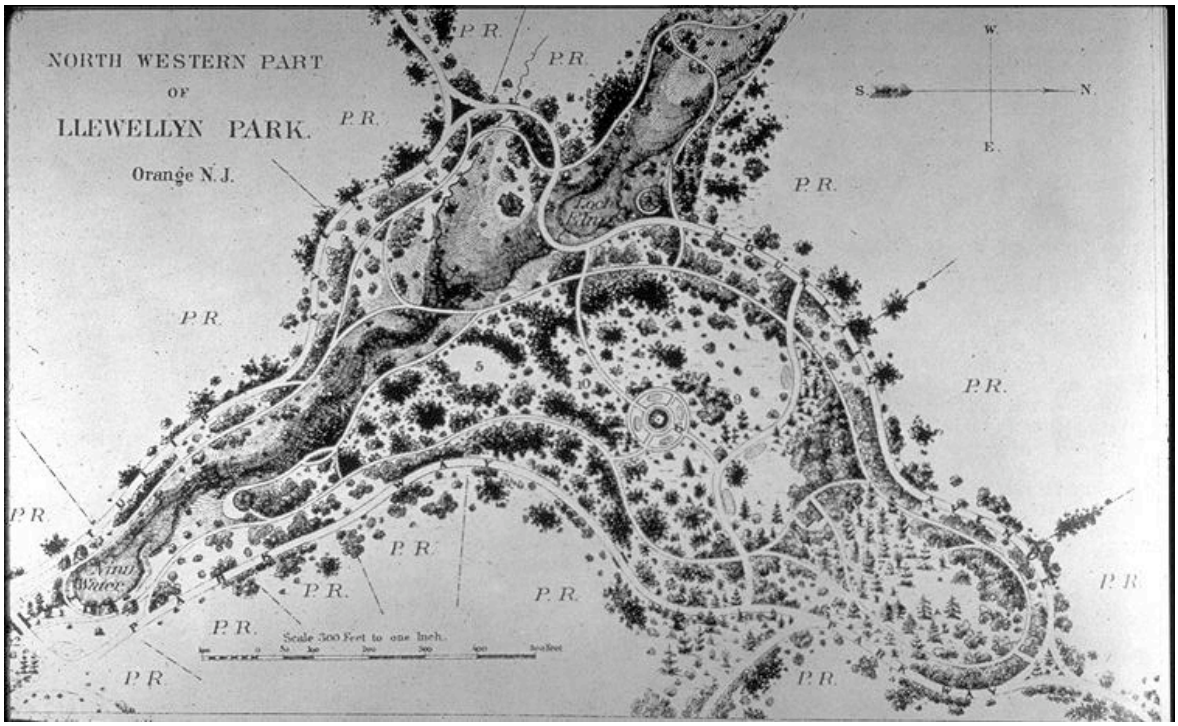


Figure II.1 — *Le plan original de Llewellyn Park (1859).*
Publié dans John W. Reps, *The Making of Urban America*, Princeton University Press: Princeton, New Jersey, 1965, p. 340.
Image diffusée par http://historyproject.ucdavis.edu/imageapplication/MarchandMajors.cfm

La conception de Llewellyn Park devait introduire un certain nombre de nouveautés, la plupart reprises depuis dans l'ensemble des banlieues *suburb*aines et dans les développements résidentiels. D'une part, le dessin des rues, curviligne, magnifie un idéal pastoral (cher à Jefferson qui fut le premier à introduire cette idée de dessin), tout en reliant l'ensemble du quartier à un espace naturel, au centre. La promenade (*ramble*), un espace boisé naturel entièrement conservé en l'état, et parcouru par un chemin le long d'un torrent constitue la seconde innovation, parce que pour la première fois, la propriété et la conservation d'un espace naturel furent placées sous la responsabilité d'une juridiction privée, *the Committee of Management*. Troisième innovation, le règlement précise qu'aucune activité industrielle, aucun magasin, ne peut s'installer dans les murs de la copropriété. Les aménagements paysagers des lots individuels, laissés à l'appréciation de chacun, ont également fait l'objet de nombreux efforts de coordination (Jackson, 1985).

Enfin, dernière nouveauté, la fermeture et la mention *«Private Entrance. Do Not Enter»*. Le parc résidentiel offrait à ses habitants un environnement sans nuisance, sans bruit, sans industrie… et sans pauvreté (Jackson, 1985). Villégiature idéale que Davis lui-même a rejoint, après sa retraite, mais également Thomas Edison, qui y a acquis une maison en 1886, nommée *Glenmont*. Les laboratoires de la compagnie d'Edison étaient d'ailleurs situés à proximité immédiate, à 1,5 km du parc.

La banlieue romantique idéale incorpore donc quatre éléments fondamentaux : un tracé des rues qui favorise de faibles densités et une insertion dans un espace naturel ; la mise en valeur de l'environnement naturel ; la réglementation qui garantit la stabilité et l'homogénéité sociale du quartier ; l'exclusivité et la sécurité de celui-ci, enfin.



Figure II.2 — *L'entrée de Llewellyn Park en 1859.*
Publié dans John W. Reps, *The Making of Urban America*, Princeton University Press: Princeton, New Jersey, 1965, p. 341.
Image diffusée par http://historyproject.ucdavis.edu/imageapplication/MarchandMajors.cfm

2. La théorisation du cadre de vie idéal.

Llewellyn Park est perçu par l'historiographie comme un prototype de banlieue romantique inspiré par une idéologie de la faible densité portée par les pères fondateurs (Thomas Jefferson), par des philosophes (Ralph Emerson), des écrivains (Henry James ou

les sœurs Beecher) et des architectes (Alexander Davis, Frederick Olmsted et plus récemment Frank Lloyd Wright) (White, 1962 ; Jackson, 1985). On distingue trois influences majeures dans ce qui est devenu le cadre de vie idéal de la famille américaine : le transcendantalisme, le féminisme et la pratique individuelle protestante (Ghorra-Gobin, 1993; Ghorra-Gobin, 1997).

2.1. Inspirations philosophiques et religieuses.

Dans le transcendantalisme, la nature ne s'oppose plus à la civilisation : la vie quotidienne s'organise autour des contraintes matérielles et des devoirs spirituels. D'après Ralph W. Emerson (*Nature*, 1936) et Henry D. Thoreau (*Walden ou la vie dans les bois*, rééd. 1906), largement influencés par la philosophie kantienne et le romantisme européen, la nature a une place déterminante comme fondement de la civilisation. « *L'être humain peut transcender sa condition physique, et la nature est là pour l'y aider. Etre en harmonie avec Dieu signifiait désormais être proche de la nature, source de vérités spirituelles et universelles qui nourrissent l'individu et la société.* » (Ghorra-Gobin, 2000, p. 67).

Face aux profonds changements apportés par l'industrialisation et l'urbanisation, les pasteurs ont également perçu la nécessité d'adapter les pratiques religieuses à une nouvelle société urbaine. Ainsi des pasteurs comme Horace Bushnell ont défendu l'idée d'un enseignement de la religion et des valeurs morales qui ne dépendrait plus seulement de la paroisse et de l'église de la communauté villageoise, mais reposerait de plus en plus sur la famille, le foyer devenant le lieu de l'enseignement d'une pratique religieuse individuelle (*home religion*). Cette façon de concevoir la pratique religieuse était parfaitement cohérente avec les exigences spirituelles protestantes d'une expérience individuelle de la foi.

On relève enfin dès cette fin du XIXe siècle l'influence du mouvement féministe, mouvement protéiforme mais déjà relativement puissant aux Etats-Unis, et qui a contribué à donner aux femmes le droit de vote en 1918. L'un de ses courants, le « féminisme domestique », accorde à la femme toute la responsabilité de l'éducation des enfants et de l'organisation du foyer familial. Les deux sœurs Catherine et Harriet Beecher (l'une est architecte, la seconde est l'auteur de *La Case de l'Oncle Tom*) publient en 1869 *The American Woman's Home*, où elles consacrent la division des tâches : les fonctions économiques incombent à l'homme, les fonctions domestiques à la femme.

> *«□les sœurs Beecher ont ainsi réussi à reporter les idéaux du village puritain du XVIIIe siècle sur la famille. Le cadre familial devait désormais remplir les fonctions détenues autrefois par le village. Il devient ainsi un espace d'éducation et de socialisation pour les jeunes, au même titre que l'espace public. La maison, à proximité de la nature, est consacrée par les sœurs Beecher comme un cadre de vie idéal contrôlé par la femme. En tant qu'architecte, Catherine Beecher décrit l'organisation du cadre familial, jusqu'à intégrer au modèle de la maison puritaine les récentes techniques liées au réseau d'adduction d'eau, de chauffage et d'éclairage□* (Ghorra-Gobin, 1993, p. 153).

L'habitat et l'aménagement intérieur doivent beaucoup à Augustin Taylor, qui a adopté en 1833 une technique légère et standardisée de construction sur charpentes claires (*balloon frame*), et à des architectes comme Catherine Beecher ou Andrew J. Downing (*Cottage Residences, 1842* et *The Architecture of Country Houses*, 1850), qui ont formalisé ce que devait être la maison idéale.

2.2. Un nouvel urbanisme.

Le centre-ville étant désormais dévolu aux activités économiques et à l'accueil des migrants, les courants intellectuels valorisèrent la banlieue, y reportant les valeurs puritaines du village et perpétuant l'idéal d'une nation pastorale de propriétaires fonciers théorisé par Jefferson. Les architectes Davis et Olmsted furent les pionniers de ce nouvel urbanisme. Olmsted s'était notamment illustré dans la réalisation de Central Park à Manhattan (avec Calvert Vaux, en 1858). Il mit en place le système des parcs nationaux, en aménageant Yosemite (1864). Il se distingua également en aménageant le campus de Berkeley et plusieurs lotissements résidentiels, dont la «□ommunauté planifiée□[47] de Riverside, Illinois (1868)[48], qui reprend les grands traits de Llewellyn Park, mais cette fois sans enceinte ni clôture.

Parmi les éléments paysagers les plus saillants de ces banlieues romantiques, on trouve le cottage comme modèle d'habitation, et la route curviligne qui, éloignant le paysage de l'environnement urbain, sont garants du maintien de faibles densités□

> *"Just as the grid was ideal for the row house, the undulating pattern was best suited to the suburban cottage being popularized by Beecher, Downing, and Vaux. First introduced in suburban areas in the 1850s as a design feature, a gentle turn was indicative of the pastoral and bucolic pace of the home rather than the busy and efficient system of the office and factory. Like the natural landscape, the curvilinear road was intended to be picturesque, because as practically every*

[47] On désigne en anglais par *planned communities* les opérations de construction de villages ou de villes nouvelles qui cherchent à fournir non seulement des logements, mais également des commerces et des activités, afin de créer une nouvelle communauté de vie locale. Elles ne sont pas dotées d'enceinte, de porte, ou d'un quelconque contrôle d'accès. On parlera alors en français de «□ommunauté planifiée□.

[48] Bien que citée par Blakely & Snyder (1997), rien n'indique que celle-ci fut un jour dotée d'une enceinte.

> *suburban developer would ultimately learn, the image of the bending road — not a short cut, not a thoroughfare, not a commercial strip, not a numbered street — was part and parcel of the suburban ideal. It offered the aesthetic order of unified design rather than the mechanistic order imposed by grid subdivision"* (Jackson, 1985, p.76)[49].

La route curviligne devait ainsi devenir la marque des beaux quartiers périphériques, alors que le plan quadrangulaire, tel qu'il s'est maintenu dans les quartiers suburbains d'après 1945, correspond à un développement rapide réalisée par des promoteurs immobiliers, qui ont repris la morphologie foncière imposée par le *township*. La vente de pavillons standardisés aux classes moyenne était pour eux une garantie de profits suffisante.

Dans ce cadre idéologique, le lotissement appartient à un mode de vie d'inspiration libérale, dans une *suburb* faite de grands espaces à faible densité, où se juxtaposent des espaces résidentiels homogènes, structurés par un semis régulier de zones commerciales stéréotypées (*fast-food*, station service et alimentation générale). La maison individuelle et le jardin privatif (*backyard*), éléments idéologiques fondamentaux de ces espaces, rendent compte de l'importance des pratiques individualistes (Nash, 1967□; Castells, 1983). Bien qu'avec des variantes, la vie *suburb*aine est envisagée comme un compromis entre la ville et la campagne. Avec son étalement et ses faibles densités de population, Los Angeles est vu par C. Ghorra-Gobin (1997) comme une ville à la recherche d'un idéal ruraliste (*urbs in rure)*, ou tout au moins d'un idéal anti-urbain (la ville à la campagne), par opposition aux villes de la côte Est, plus anciennes, qui revendiquent le jardin dans la ville (*rus in urbe).*

Llewellyn Park, comme Riverside, furent les prototypes des paysages et de l'urbanisme d'une *suburb* à la recherche des symboles de la ruralité. Sous la forme du pavillon individuel et du lotissement popularisés par le mythe de *l'American Way of Life*, et favorisés par les transports individuels et l'automobile dans la seconde moitié du XXe siècle, ce modèle a largement dépassé les frontières des Etats-Unis. Il est remarquable, de

[49] «□De même que les rues rectilignes sont idéales pour les maisons alignées, des formes ondulantes correspondaient mieux au cottage périurbain popularisé par Beecher, Downing et Vaux. Introduite dans les aires périurbaines dans les années 1850 comme un élément d'architecture, la courbe douce indiquait l'aspect pastoral et bucolique de la maison plutôt que le système actif et efficace du bureau et de l'usine. Comme les paysages natuels, le système curviligne se devait d'être pittoresque, parce que, comme tout développeur allait finalement l'apprendre, l'image de la route courbe — opposée au raccourci, à l'avenue, à l'artère commerciale, à la rue numérotée — entrait à part entière dans l'idéal périurbain. Elles offrait l'ordre esthétique d'un dessin universel plutôt que l'ordre mécanique imposé par les subdivisions quadrangulaires.□

notre point de vue, que la première banlieue romantique ait été enclose. S'agissait-il vraiment d'une innovation ?

3. Des origines européennes : ghettos dorés et utopies urbaines.

Pour Blakely et Snyder (1997), l'existence d'enceintes résidentielles justifiées par une séparation de classe pourrait remonter à 300 av. J.C., à l'époque où des soldats romains en fin de service et leurs familles s'installèrent sur des propriétés qui leur étaient offertes dans les terres de conquête. Les familles romaines se regroupaient autour d'une villa, érigeaient des murs non pour se protéger d'éventuelles invasions, mais des villageois locaux : *"Tribes people often rebelled against their masters for real and imagined grievances."* (Blakely & Snyder, 1997, p. 4)[50]. L'allusion renvoie-t-elle à quelque petit village résistant fièrement à l'envahisseur romain ? De même, ces auteurs attribuent la fortification médiévale des manoirs, des abbayes et des châteaux — en Grande-Bretagne et dans toute l'Europe — à la nécessité de protéger leurs habitants d'éventuelles invasions, mais aussi des révoltes des populations locales. Toutefois, le rôle à la fois militaire et stratégique de ces enceintes reste évident : elles marquent une souveraineté sur une terre (colonies romaines ou murs du château), et elles garantissent la sécurité d'un lieu de pouvoir ou d'un camp militaire.

Ce n'est que dans la ville industrielle du XIXe siècle que se formalise une enclosure de classe, sous la forme de ghettos dorés qui, par hybridation avec l'utopie urbaine de la cité-jardin, ouvrent la voie dans les années 1930 aux premières *gated communities* à proprement parler.

3.1. Parcs lotis, Villas et ghettos dorés.

La mise en œuvre de lotissements et de rues privées est avant tout une affaire de riches, en particulier dans l'Europe de la fin du XIXe siècle, et revêt les mêmes traits qu'aux Etats-Unis. Cultivant l'image du pavillon de chasse ou de la résidence à la campagne, des lotissements de luxe sont construits dans des bois, dans le parc d'un ancien château, ou dans une résidence verdoyante appelée villa. Parmi les lotissements de première génération, certains sont fermés. Ils correspondent à la vente et au lotissement de

[50] « Les tribus indigènes se rebellaient souvent contre leur maîtres pour de multiples raisons, certaines bonnes, d'autres imaginaires. ».

tout ou partie d'un domaine forestier ou du parc d'un château, ce dernier ayant pu être vendu ou détruit.

Le parc de Montretout à Saint-Cloud fait figure en 1832 de pionnier du genre. Il est issu du démantèlement et de la vente d'une partie du domaine du château de Saint-Cloud. A l'origine, le parc dépendait du château, et servait de résidence aux officiers et aux gardes. L'ensemble fut progressivement loti, vendu et placé sous le contrôle de l'Association syndicale des propriétaires du Parc de Montretout à partir de 1832[51]. Le parcellaire prévoyait 37 propriétés distinctes. Il y en a aujourd'hui une cinquantaine, abritant 400 personnes. Le règlement de 1855 comprend plusieurs dispositions destinées à préserver la valeur foncière du bien, comme l'obligation de bâtir dans les trois années qui suivent l'achat, et l'interdiction des commerces, des cafés et des bals. En 1932, les dispositions suivantes complètent ce règlement : interdiction de diviser en lots de moins de 1□00m^2, d'y construire des bâtiments provisoires et des enseignes, des immeubles collectifs ou d'y mener des activités industrielles et commerciales. Deux immeubles collectifs de standing ont cependant été construits dans les années 1970, en infraction avec le règlement de copropriété.

La sécurité ne constitue pas un élément saillant du projet initial, et seule la mention d'un concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laisse entrevoir ce souci[52]. En l'absence de mention plus précise, on peut penser que la fermeture se justifiait par la continuité de l'usage : il s'agissait d'un parc loti, hébergeant des officiers, donc fermé, comme le sont souvent les parcs, ainsi que les casernes. Rôle militaire et position stratégique sur la voie de l'ouest de Paris (avant le creusement du tunnel de Saint-Cloud) qui n'ont pas échappé aux Allemands pendant la Seconde Guerre mondiale. Ces derniers ont exproprié les habitants juifs ou étrangers pour y installer certains de leurs dignitaires et une garnison. De cette époque, il reste aujourd'hui un blockhaus, qui bloque la rue Pozzo di Borgo et la route de Paris, appelé la Redoute de Montretout. La sécurisation du site, bien qu'elle ne semble pas particulièrement nécessaire (un seul cambriolage, il y a cinq ans environ, y a été recensé), devint cependant un enjeu important, du fait de l'arrivée d'une nouvelle classe de propriétaires. Les anciens habitants se satisfaisaient de la simple présence du concierge et du portail□ les nouveaux, parmi lesquels J.-M. Le Pen (héritier désigné de la résidence de la famille Simon-Lambert) dans

[51] Association créée le 5 juin 1832, d'après le Règlement de copropriété enregistré chez Me Leroy, notaire à Saint Cloud le 28 septembre 1855. Ce règlement est toujours en vigueur aujourd'hui, à quelques amendements près.

[52] Article III du règlement de copropriété de 1855.

les années 1970, et plus récemment une fortune de la grande distribution et des cadres d'industrie, ont demandé et obtenu de la copropriété l'installation d'une barrière. Dans les faits, celle-ci est purement dissuasive, puisqu'elle se lève automatiquement si une voiture se présente. L'installation, souhaitée, de caméras vidéo s'est avéré juridiquement impossible, parce qu'elles auraient également enregistré les passages sur un lieu public, l'entrée du Parc de Saint-Cloud. Quant à l'ambiance campagnarde que cherche à maintenir la copropriété, celle-ci est régulièrement mise à mal par l'arrivée de journalistes et d'équipes de télévision, convoquées par le leader d'extrême droite qui y a établi son quartier général[53].

On trouve également à Paris *intra-muros* des rues privées et des parcs lotis appelés villas. Ceux-ci peuvent prendre la forme d'un ensemble d'immeubles bourgeois et de petites maisons situées dans une ruelle fermée à la circulation, disposant d'un petit square, à l'image de la Villa Adrienne, avenue du Général Leclerc dans le XIVe arrondissement. Il y aurait, d'après *la Nomenclature officielle des voies de Paris*, 274 villas à Paris, c'est à dire des copropriétés disposant d'une voie à usage privatif. La Villa Montmorency, dans le XVIe, est certainement la forme la plus aboutie d'enclosure dans Paris intra-muros. Il s'agit d'un lotissement réalisé en 1853, lors de la construction du chemin de fer d'Auteuil (voie de la petite ceinture), à proximité de la gare et de la porte d'Auteuil, du bois de Boulogne et de l'hippodrome. Elle occupe l'emplacement, selon les sources, de l'ancien parc du château de la duchesse de Montmorency[54] ou d'une ancienne propriété de la comtesse de Boufflers[55]. Retenons qu'il s'agit, comme à Saint-Cloud, d'un ancien domaine loti. Composée d'une centaine de logements[56], dont plusieurs résidences de luxe et hôtels particuliers, elle servit de résidence notamment à André Gide et au philosophe Henri Bergson. Le souci de sécurité y est aujourd'hui plus fort qu'à Montretout, puisque des caméras de surveillance y ont été installées, et des panneaux interdisent formellement l'entrée aux non-résidents, sous peine de poursuites (Figure II.4).

[53] Entretien de septembre 2000 avec un propriétaire du parc, qui souhaite ne pas être cité nommément ici.
[54] Nomenclature Officielle des Voies de Paris, disponible sur internet□ http://www.mairie-paris.fr/carto/nomenclature/6518.nom.html
[55] Le Guide Bleu, Paris, Editions Hachettes, 1995, p. 172.
[56] D'après une visite de terrain et une photographie aérienne de1995.

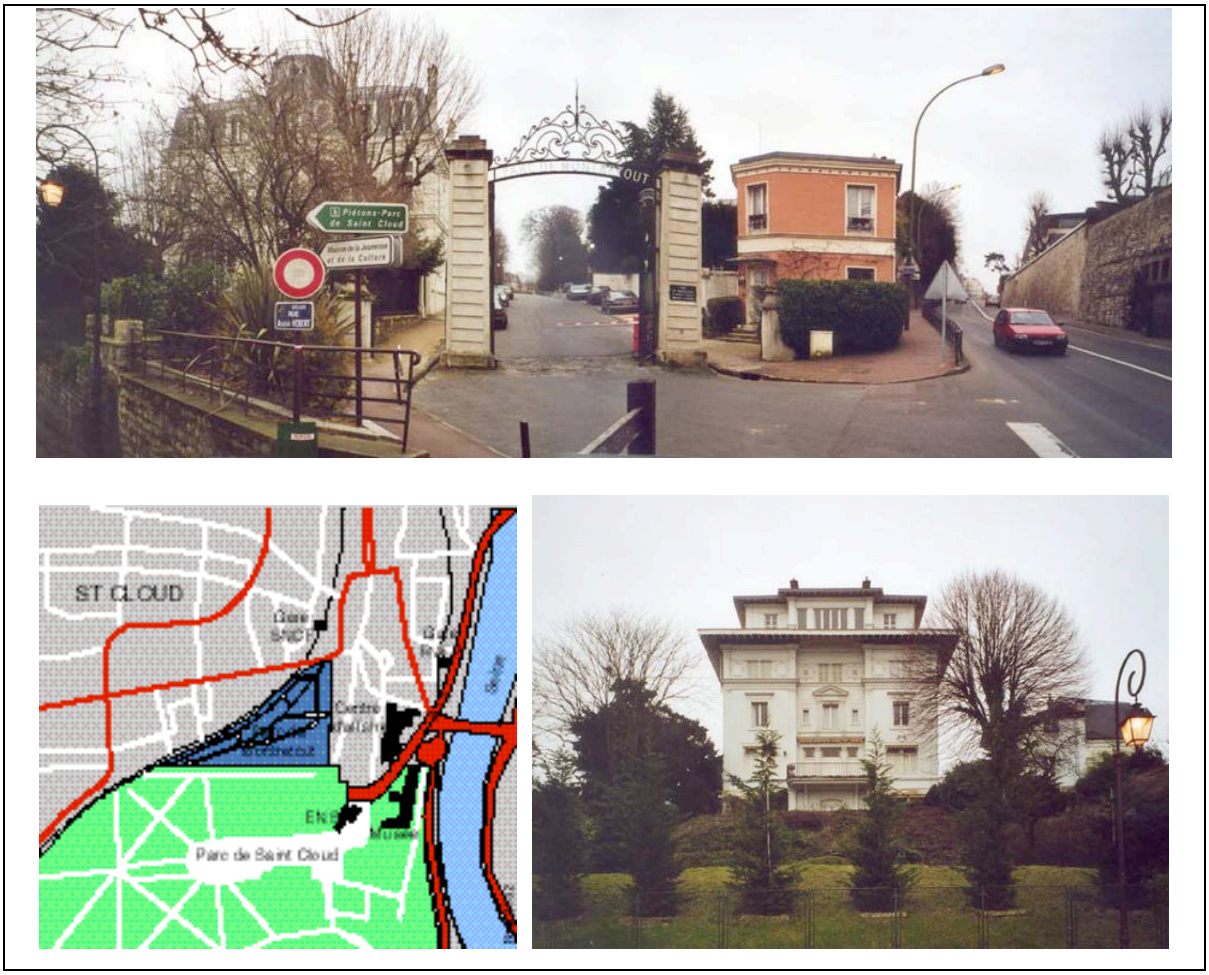


Figure II.3 — *Le parc de Montretout à Saint-Cloud.*
En haut : L'entrée du parc, avec le portail historique et la barrière automatique récente. Sur la droite, la D907, vers Paris et la maison du concierge. L'accès au parc de Saint Cloud se fait en longeant le mur, sur la gauche. En bas à droite : la villa Mexicaine, propriété de l'Ambassade du Mexique et ancienne résidence de l'Ambassadeur, actuellement inoccupée. Un des plus beaux exemples des maisons construites dans le parc.
Clichés de Stéphane Degoutin©, avec sa permission (nogoland.com).
Le parc jouit d'un site exceptionnel. Délimité par la voie ferrée et le parc de Saint-Cloud, à proximité de la gare, il domine Boulogne, le méandre de la Seine, et l'ensemble de l'Ouest de Pairs.
D'après la carte IGN Top 25 (échelle 1:25.000ème) de Saint-Cloud.

La diffusion des rues privées accompagne le développement des lotissements résidentiels dès la fin du XIXe siècle en banlieue parisienne. A cette époque sont construits de petits lotissements en bordure de la vallée de la Seine et en petite couronne, portant également le nom de villas. Ces lotissements présentent la particularité d'être destinés à une clientèle populaire, beaucoup moins fortunée que celle des ghettos dorés. L'un d'eux, la Villa des Gravilliers sur le plateau d'Athis est construite à partir de 1897 (75 habitants en 1911). Propriété d'une société mutuelle d'ouvriers et d'employés d'une fabrique du IIIe arrondissement de Paris, les lots sont tirés au sort, et font l'objet d'un bail avec promesse de vente de 7 ans. La société a fait construire rues et les clôtures de cette résidence privée (Bastie, 1964). Ce type de villas demeure modeste dans ses dimensions, et il s'agit souvent d'une rue privée, simplement fermée par une barrière. On trouve encore certaines de ces

villas construites dans la première moitié du XXe siècle le long de la départementale D906 à Châtillon. De petite taille (une dizaine de lots), elles abritent dans des rues privées de petits pavillons en meulière et silex, la plupart construits par des accédants à la propriété sous le régime Ribaud-Loucheur (Figure II.4). Ainsi, la diffusion de l'enclosure des lotissements dans les classes populaires commence à Paris dès le début du XXe siècle.

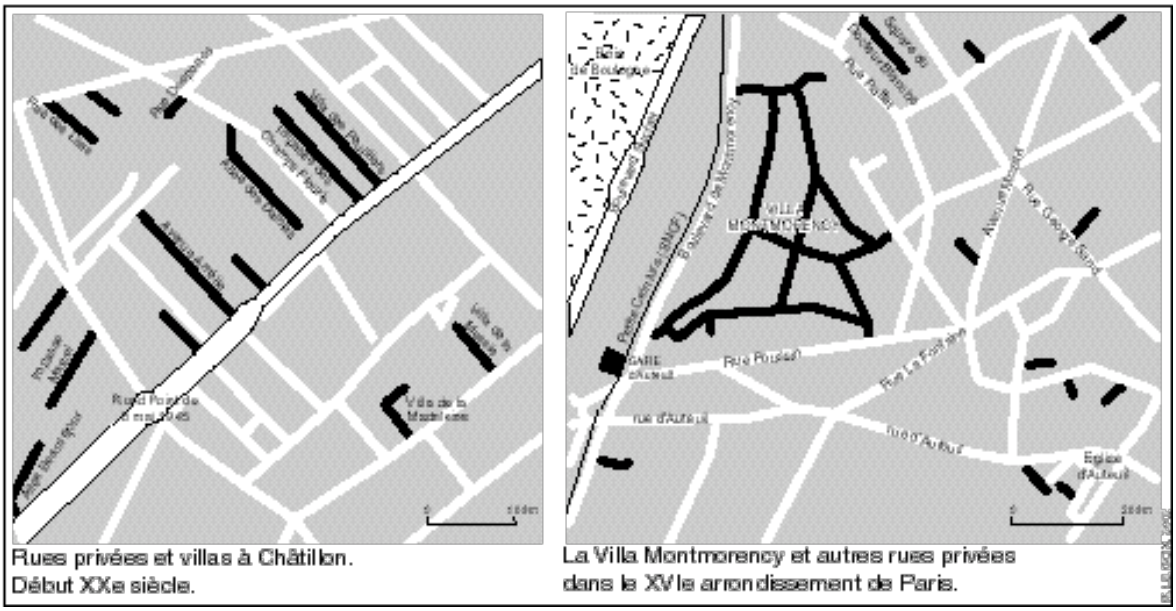


Figure II.4 — *Exemples de Villas et rues privées en région parisienne.*
Cartographie d'après le site Internet http://voilà.mappy.com (2002) et Nomenclature officielle des voies de Paris (2002).

L'émergence des ghettos dorés et des voies privées marquant une différence de classe n'est pas exclusivement américaine. L'exemple parisien montre que les lotissements privés issus de grands domaines fonciers ont une certaine antériorité en Europe sur les enclosures américaines. Toutefois, ces ghettos dorés ne sont pas encore empreints de l'idéal social et urbain qui a marqué les quartiers fermés réalisées aux Etats-Unis au début du XXe siècle, inspirées par le discours utopique et réformateur.

3.2. L'idéal-type des Garden-Cities.

C'est en Grande Bretagne qu'Ebezener Howard introduit en 1898 le modèle des cités-jardins, dans un ouvrage, *Tomorrow□A Peaceful Path to Real Reform*[57]. Journaliste, socialiste, lecteur de Thomas More, de John Ruskin et de William Morris, il fut marqué par l'idée du phalanstère de Fourier et de la cité de Claude-Nicolas Ledoux, fondateur de l'utopie urbaine industrielle (Arc-et-Senans, 1804). Observant la dégradation des villes

industrielles, il voulait concevoir des villes de taille modeste, implantées dans un milieu rural, indépendantes de toute métropole. Le livre, sous le titre modifié *Garden Cities of Tomorrow*[58], se présente comme un véritable manuel pour réaliser une communauté planifiée.

Selon l'idéal-type, une cité-jardin devait se situer en pleine campagne, loin de toute agglomération, pour pouvoir accueillir de 30 000-50 000 habitants, dans une économie autosuffisante, une ceinture verte permettant de subvenir aux besoins alimentaires de la population. Cette utopie urbaine comprend donc deux volets : un volet de planification urbaine, décrivant les plans d'une cité idéale, jamais bien éloignée dans sa conception de la Jérusalem Céleste[59] comme figure récurrente de la ville idéale, et un volet économique et politique. Il s'agit, d'après L. Mumford, de « *tracer les grandes lignes d'une communauté équilibrée* » (1965).

Dans la conception d'Howard, planification et contrôle de la cohérence et de l'homogénéité de l'urbanisme sont indispensables, afin d'éviter le chaos qu'il dénonce dans la ville industrielle. De même, il décrit un plan qui pose les fondements d'une séparation des fonctions selon les espaces. Le plan, circulaire, sépare les différents quartiers par six boulevards qui vont du centre vers la périphérie. Au centre, un grand parc (*Central Park)* et les bâtiments publics. Cette zone centrale devait être fermée par une halle couverte (*Cristal Palace*) servant de lieu public, de rencontre, et de commerce. Autour, une série d'avenues circulaires desservent les quartiers d'habitation verdoyants, avec maisons, jardins et écoles. Aux limites de la ville devaient être localisées les industries et usines, le long d'une voie ferrée. En dehors de ce périmètre, une ceinture verte (*green belt)* de champs et de fermes fournit l'approvisionnement en produits agricoles, et limite la zone d'expansion de la ville. Cette ceinture, de plus, sépare et isole la ville des autres unités urbaines, évitant qu'elles ne se rejoignent par effet de débordement. L'expansion urbaine se voit ainsi contrôlée et planifiée par le biais d'une fermeture définie par la ceinture verte.

Le volet économique et politique introduit un certain nombre d'innovations : une propriété collective des terrains, une forme de gouvernement local originale, et un système économique fondé sur des monopoles régulés par l'autorité publique : le gouvernement

[57] Howard, E. (1898), *To-morrow, A Peaceful Path to Real Reform*, Londres : Swan Sonnenshein.
[58] Howard, E. (1902), *Garden-Cities of Tomorrow,* 2ème édition corrigée par l'auteur, Londres : Swan Sonnenshein.
[59] Howard cite d'ailleurs, en *incipit* du premier chapitre, un poème de William Blake : « Mon esprit ne cessera pas la lutte / Et mon épée ne s'endormira pas dans ma main / Tant que nous n'aurons pas édifié Jérusalem / Sur la verte, sur la plaisante terre d'Angleterre. » (Howard, 1902, rééd. 1998, p. 37)

encadre le marché, octroie les patentes aux différents commerçants, contrôle les prix et organise ainsi des quasi-monopoles dans la cité[60]. Du point de vue foncier, les terrains appartiennent à la municipalité, à laquelle les résidents payent un loyer, destiné à rembourser les emprunts, et à financer l'équipement, les pensions de retraite et les soins médicaux. Le gouvernement local, composé d'experts, ressemblait beaucoup à la gestion d'une entreprise privée, ce que McKenzie (1994) décrit comme une technocratie d'affaires démocratiquement contrôlée (*"a democratically controlled corporate technocracy"*, p. 5)□

> *«□a Cité-Jardin fonctionne comme une grosse affaire bien organisée, divisée en plusieurs services, dont chacun doit en permanence justifier sa nécessité, le personnel étant choisi (…) pour sa compétence particulière dans le secteur dont il doit s'occuper*□ (Howard, 1902, rééd. 1998, p. 105).

Les directeurs et directeurs adjoints de chaque service forment le conseil central, gouvernement de la ville. Pour Howard, dans une démocratie locale, l'idéologie politique doit être remplacée par un choix de compétence. Lors des élections des directeurs, il s'agira alors, simplement, de voter pour le meilleur électricien, le meilleur libraire ou le meilleur instituteur, pour diriger les différents départements. En retour, ce gouvernement, démocratiquement élu, se trouve doté d'un pouvoir exceptionnel, puisqu'il est également le propriétaire en titre des terrains□dont les résidents ne sont que locataires :

> *«□'est ce conseil (ou ses délégués) qui est investi des droits et des pouvoirs de la communauté, il est le seul propriétaire de la Cité-jardin. (…) en tant qu'organisme semi-public il cumule les droits d'un propriétaire privé, il s'est revêtu de pouvoirs beaucoup plus étendus que les autres organismes locaux pour exécuter la volonté de la population, et résout ainsi dans une large mesure le problème de l'autonomie locale*□ (Howard, *op. cit.*, p. 106).

L'écho de cet ouvrage fut considérable. En Grande-Bretagne, le projet se concrétisa à Letchworth, en 1903, à 65 km au nord de Londres (30□000 hab. en 1939), et Welwyn, en 1919, à 40 km au Nord de Londres (18 000 hab.). Ces cités-jardins sont remarquables par la monumentalité du plan et de l'architecture, la localisation des administrations et bâtiments publics sur un axe majeur, l'intégration des réseaux de transport□et la qualité de l'environnement paysager de la ville et des lotissements de brique rouge. L'importance du partenariat avec le secteur privé est essentielle dans ces réalisations, puisque la *First Garden City Limited* est la société propriétaire du terrain□ dans la pratique, le gouvernement local voulu par Howard fonctionne comme une société privée.

[60] Ces principes sont en partie repris dans les copropriétés d'aujourd'hui (McKenzie, 1994) dans leurs contrats avec les prestataires de services, limitant le choix des résidents en matière de société de nettoyage ou de sécurité.

L'idée fut popularisée auprès des aménageurs et développeurs américains, notamment par Lewis Mumford[61], qui a marqué, après la Seconde Guerre mondiale, son opposition à la mégalopole et souhaite le retour à une organisation de la ville qui favorise le développement de l'idéal communautaire et de la démocratie :

> « *Nous retrouvons, dans cette civilisation des grandes métropoles, une contradiction fondamentale, née de la double origine de la cité et de la perpétuelle ambivalence de ses objectifs. Dans l'ascendance du village se situe un milieu favorable au développement de la vie, rassurant et stable, fondé sur les relations des hommes avec d'autres organismes et d'autres groupements communautaires, ainsi que les idéaux et les procédures de la véritable démocratie, où chaque membre de la communauté remplit un rôle approprié à son âge et à ses capacités. En contrepartie, la constitution de la cité, et plus encore son agrandissement, procèdent de l'effort concerté de groupes sociaux, imposant leur hégémonie à d'autres groupements, et s' assurant, par l'emploi de la puissance collective, d'une domination effective de l'environnement.* » (Mumford, 1964 ; rééd. 1992, p. 598).

Au début du XXe siècle, la proposition d'Howard a inspiré des réalisations, comme Radburn dans le New Jersey (1924), ou le *Greenbelt Town Program*, un programme de l'administration Roosevelt de construction de trois villes nouvelles dans les années 1930, abandonné en 1938 (Jackson, 1985). D'autres cités-jardins et villes nouvelles, inspirées par ce modèle, ont été conçues dans la plupart des pays industrialisés.

Les cités-jardins peuvent avoir inspiré le développement des *gated communities* sur deux points majeurs : la fermeture contenue dans le projet de cité idéale, et la conception de la politique locale. Il s'agit d'une forme très aboutie d'utopie urbaine, prenant en compte à la fois des dimensions architecturales, sociales et politiques. D'abord genre littéraire et artistique développé par Thomas More en 1516, l'utopie décrit une société idéale dans une géographie imaginaire, et critique — par le recours à la fiction — l'ordre existant. A partir du XIXe siècle, l'utopie devient sociale, portée par les grands mouvements révolutionnaires, porteuse d'un projet politique, au risque de verser dans le totalitarisme[62].

---

[61] Howard, E. (1965), *Garden-Cities of Tomorrow*, Préface de Lewis Mumford, « The Garden City Idea and Modern Planning », Cambridge, Mass : MIT Press.

[62] Il n'est pas possible de fournir ici une bibliographie exhaustive sur l'utopie urbaine. Toutefois, les éléments utilisés ici sont issus de l'iconographie présentée lors de l'exposition *Utopie, La Quête de la société idéale en Occident,* Bibliothèque Nationale de France et New York Public Library, 2000. Le catalogue de cette exposition livre une iconographie riche et largement commentée : Collectif (2000) *Utopie. La quête de la société idéale en Occident*. Paris: Bibiliothèque Nationale de France / Fayard, 368p.

Parmi les formes qu'elle a contribué à engendrer, la fermeture est une composante récurrente de l'utopie, et la cité idéale est souvent partiellement ou complètement fermée, à l'instar de la Jérusalem, image de la cité idéale ceinte de hauts murs (voir Figure III.4). Le plan des cités-jardins met l'accent sur la séparation et la création d'un isolement par une ceinture verte. Le Phalanstère, ou les Salins d'Arc-et-Senans sont par bien des aspects des ensembles socialement fermés et physiquement enclos et isolés. De même, une gravure de 1734 de la ville de Savannah, colonie de Géorgie, montre la construction d'un mur pour enclore une cité planifiée, construite selon un plan en damier[63]. Toutefois, il y a dans l'utopie urbaine une dimension industrielle et productiviste totalement absente dans les *gated communities*, mondes de loisir.

L'utopie dont est issue le projet des cités-jardins véhicule un fort contenu politique, et soumet l'organisation du travail et de la société à une forme architecturale et urbanistique. Déjà présente dans l'utopie sociale (une reconstruction de l'ordre moral et social sur les bases de la science positive) envisagée par Saint-Simon ou Fourier, l'utopie se radicalise après 1848 autour des thèmes de la lutte des classes. Les anarchistes (Proudhon, Bakounine) revendiquent ainsi la substitution à l'autorité de l'Etat de collectifs d'individus librement associés. Outre la Commune de Paris (1871), l'idée d'une «□ommunauté□, d'une association maîtresse de son propre destin politique chemine à travers plusieurs expériences, notamment celle des cités-jardins. Ce qui explique en partie le succès de la planification urbaine au service d'une idéologie. Le précédent des cités-jardins a conceptualisé un mode de gestion et de démocratie locale (par le biais de l'association de propriétaires) qui va servir de base à la conception des villes privées.

3.3. Villes privées et communautés idéales.

Le mouvement prend son essor dans les années 1930. Outre les cités-jardins britanniques, on trouve en France un prototype de «□ité idéale□ fermée bâtie sur ce modèle. La Cité Sanitaire de Clairvivre est une résidence construite en 1933 en Dordogne (à Savagnac à l'est de Périgueux), sur une initiative du Ministère des Anciens Combattants, pour accueillir des anciens combattants de la Grande Guerre blessés aux poumons. Construite selon l'inspiration du socialisme utopique, d'une grande modernité architecturale, cette réalisation tient à la fois du phalanstère (les résidents travaillent sur

[63] Voir, pour ces documents, le catalogue de l'exposition BNF/NYPL, 2000.

place, et sont payés par un système de bons) et de la communauté fermée. Elle est conçue comme un village fermé de 177 pavillons, disposant de deux groupes scolaires, d'un hôtel-sanatorium, d'un magasin, d'une imprimerie, d'un abattoir, d'un hôpital-dispensaire et d'une centrale électrique. Cette résidence dispose également de services sportifs, culturels et d'un système de soins (Desthomas, Joudinaud, 1999; Forestier, 1935). Elle a été transformée en 1980 en Etablissement Public, et sert de Centre d'aide par le travail et de Centre de rééducation professionnelle.

De nombreuses réalisations ont suivi, et l'expansion périurbaine des villes américaines s'est révélée être un terreau remarquable pour ce type de développement. Radburn et les projets du *Greenbelt Town Program*, fortement inspiré par le programme des cités-jardins, n'étaient toutefois pas encloses. Les années 1930 marquent un tournant majeur, puisque les banques puis les entreprises pétrolières se lancent dans le développement immobilier, mobilisant de grandes quantités de capitaux pour la création de nouveaux quartiers résidentiels.

Sur la côte Ouest, Rolling Hills est en gestation depuis 1930, et représente la première *gated community* qui fasse la synthèse des aspects utopiques, de l'idéal rural communautaire, et de l'efficacité du capitalisme immobilier[64]. A.E. Hanson, le développeur de Rolling Hills, appartient à cette classe d'hommes à la fois *self-made-men* inspirés par le destin des Rockefeller, homme d'affaire et architecte paysagiste formé à l'école de l'architecture romantique. Il rencontre en 1930 Franck A. Vanderlip, banquier New Yorkais, président et propriétaire d'un grand ranch d'élevage et d'agriculture au sud de Los Angeles, la *Palos Verdes Corporation*, située sur la péninsule du même nom. La corporation possédait les terres exploitées par des immigrés japonais ou des «□aucasiens□ (blancs) fraîchement arrivés. Vanderlip possède, sur ces terrains, un ranch privé dont il a fait une maison de vacances isolée sur la péninsule, et confie à Hanson l'architecture paysagère du lieu.

Dans une Californie du sud en plein boom immobilier, Vanderlip était convaincu de l'intérêt qu'il y avait à développer Palos Verdes, et avait en tête un projet de villas et de résidences de luxe, sur le modèle des rivieras française et italienne qui avait été adopté avec succès dans les années 1920 à Bel Air à Los Angeles, ou à Montecito, un quartier du sud de Santa Barbara. Convaincu par l'idée, Hansen se fait embaucher en 1931 comme

[64] Entretien le 12/12/2002 avec M. Kern, Deputy City Clerk, et récits écrits de HANSON A. E. (1978). *Rolling Hills, The Early Years (February 1930 through December 7, 1941).* Rolling Hills, CA: City of Rolling Hills, 112 p.

directeur général de la corporation. Toutefois, les répliques de la crise de 1929 se faisant encore sentir sur le marché immobilier, Vanderlip avait donné la consigne de diriger la corporation en limitant les dépenses et les risques pour les actionnaires. Ainsi, pour construire la route d'accès nécessaire au développement du projet, Hanson parvint aux termes d'un accord avec le comté, à réaliser dans le cadre de la politique de grands travaux de l'administration Hoover une route faisant le tour complet de la péninsule, sur laquelle allaient se situer les accès au nouveau lotissement. Cette route permettait également la desserte de l'école, de la bibliothèque et d'un quartier résidentiel construit dès 1923, plus à l'ouest, *Palos Verdes Estates*. La route, appelée *Palos Verdes Drive* fut achevée en 1935 et la corporation prit à sa charge l'installation des arbres le long de celle-ci.

Dans le même temps, le projet avait pris corps. Autour de la reconstruction du ranch d'origine (*Rancho Elastico*) destiné à la famille Hanson et à ses chevaux, la corporation mit en vente une douzaine de lots en 1935. Les dépliants publicitaires et les annonces de presse de l'époque ventent l'idéal des grands espaces et du ranching, valeur traditionnelle de l'ouest, dans la péninsule : *"these lovely rolling hills are your front lawn"* (Hanson, 1978, p. 39)[65]. Le nom était ainsi trouvé, au détour d'une formule publicitaire (Figure II.5).

En 1935, Harry Cheney, un urbaniste de renom déjà impliqué dans la réalisation et la gestion de *Palos Verdes Estates,* jeta les bases du règlement de copropriétés (les CC&Rs) réglant les questions relatives au financement des parties communes, et à la fermeture du lotissement. Parce que la garantie de l'exclusivité et de l'intimité leur semblait essentielle, la communauté serait fermée et surveillée 24 heures sur 24. En juin 1935, l'entrée et les terrains de tennis étaient achevés (Figure II.6 et **Figure II.7**). La *Rolling Hills Community Association* entra en activité en mai 1936, alors que deux ventes seulement avaient été réalisées. Dans un pays toujours en récession, les débuts furent donc difficiles, mais les ventes commencèrent à décoller à la fin des années 1930 avec la mise en chantier d'une nouvelle phase en 1938, un lotissement inspiré par le style colonial, *Williamsburg Lane* (Figure 1).

[65] « Ces adorables collines ondoyantes seront votre carré de pelouse ».

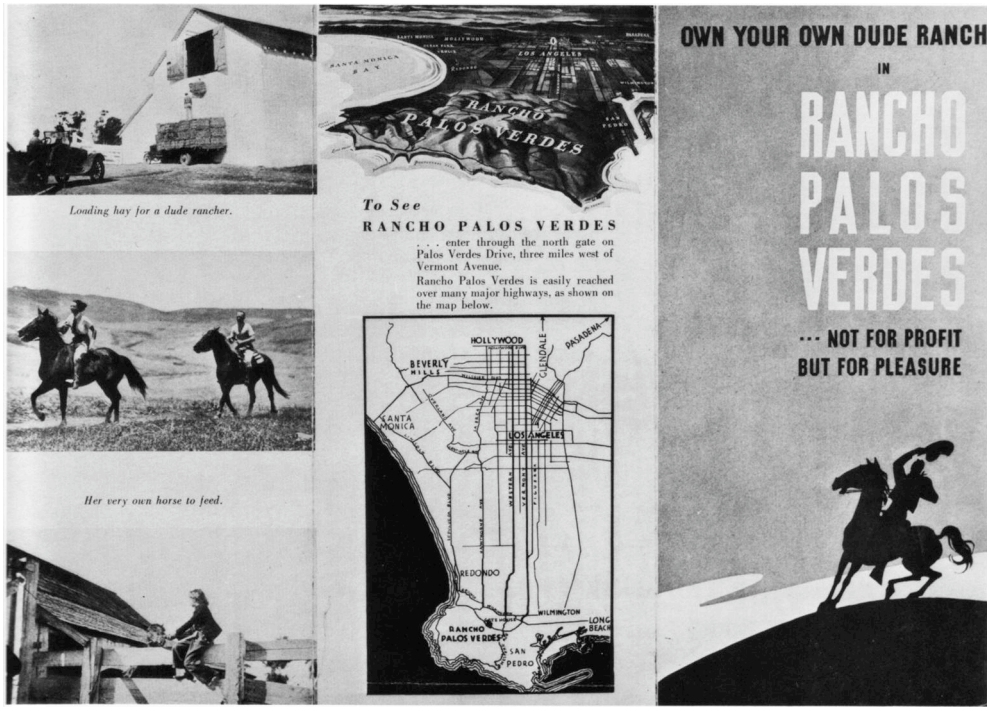


Figure II.5 — *Document publicitaire pour Rolling Hills (1935).*
« Achetez votre propre Ranch à Rancho Palos Verdes… pas pour le profit, mais pour le plaisir ». Photographies de loisirs équestres, carte de localisation (au sud de Los Angeles) et vue stylisée de L.A. décrivent une vision commerciale de la campagne à la ville. *Source : HANSON A. E. (1978). Rolling Hills, The Early Years (February 1930 through December 7, 1941). Rolling Hills: City of Rolling Hills, 112 p.*



Figure II.6 — *Photographie de l'avancement des travaux à Rolling Hills en 1940.*
A l'intersection des routes principales se situe l'entrée de la communauté. Sur la droite au premier plan, l'hôtel de ville (*town hall* lieu de rassemblement existant avant l'incorporation), le bureau de poste et magasin d'alimentation. Au niveau de l'entrée, à gauche de la route centrale (*Portuguese Bend Road*) se situe le bureau de la Palos Verdes Corporation, sur la droite le bureau de vente et le terrain de tennis. Au second plan, les premières résidences, notamment sur Williamsburg Lane (à droite). Au fond, plein sud, l'Océan Pacifique.
Source : Hanson, 1978.

La promotion jouait sur trois thèmes : la nostalgie du vieux sud, les prix cassés (crise oblige) et l'exclusivité : "*A slice of Old Virginia is being reborn in Rolling Hills… the exclusive suburb of Long Beach and the Harbor District (…) Remember, only fourteen families can buy the homes which are priced no more than ordinary homes on ordinary lots in ordinary communities!*".[66] Rolling Hills, aujourd'hui devenue une municipalité à part entière, compte 2076 habitants.

Rolling Hills apparaît comme un précédent remarquable à tous points de vue : un projet mineur (en taille), soutenu par le *Welfare State*, ouvrait la voie à la réalisation d'une des banlieues les plus riches et les plus exclusives de Los Angeles.

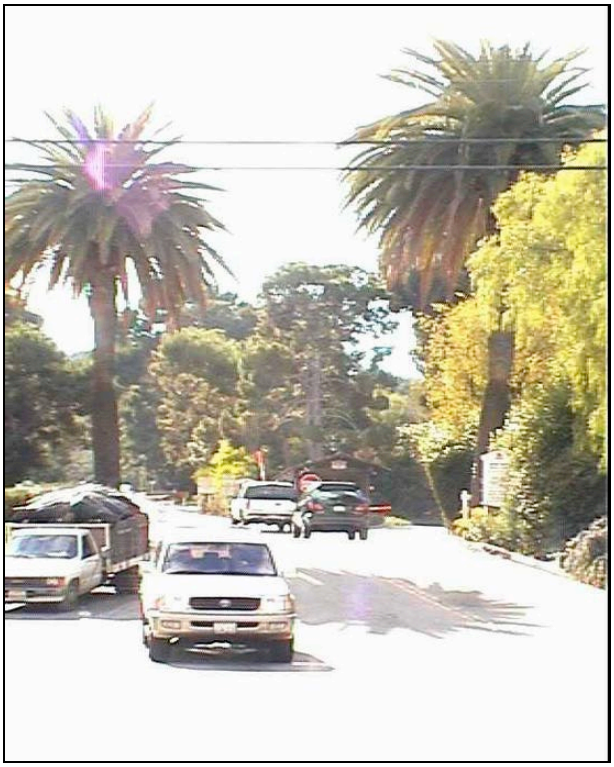


Figure II.7 — *L'entrée de Rolling Hills.*
Cliché R. Le Goix, 2000.

[66] « Un bout de la Vieille Virginie est en train de renaître à Rolling Hills, la banlieue exclusive de Long Beach et du port (…) Retenez bien, seules quatorze familles peuvent acheter ces maisons qui ne coûtent pas plus cher qu'une maison ordinaire sur un terrain ordinaire d'une banlieue ordinaire», Brochure publicitaire pour Williamsburg Lane, reproduite dans Hanson, 1978, p. 77.

Les bases du produit immobilier *gated community* étaient ainsi jetées□ un idéal familial et communautaire, un style de vie basé sur les loisirs, une situation urbaine accommodée par une réification de l'idéal romantique, ruraliste, et utopique communautaire, sur un site exceptionnel, en toute exclusivité. Le tout étant soutenu par la puissance financière du capitalisme industriel et bancaire.

Il est certain que cet idéal ne fut à ses débuts l'apanage des plus riches. Mais dès la première moitié du XXe siècle se développent les quartiers résidentiels périurbains qui reprennent en grande partie cet idéal de la vie périurbaine. Ces derniers sont cependant ouverts, et planifiés sur la base de plans quadrangulaires, plus efficaces et plus rentables en termes d'occupation du sol. Il faudra attendre les années 1960 pour assister à la création des premières banlieues romantiques pour la classe moyenne, et assister à l'arrivée des routes curvilignes, des culs-de-sac, et des *gated communities* au sein d'une clientèle nouvelle, qui a assuré le succès et la popularité du concept. Dans cette forte croissance du périurbain, la question posée est bien celle de la spécificité de la *gated community* dans les formes résidentielles qui se sont développées aux Etats-Unis, essentiellement après la Seconde Guerre mondiale.

Chapitre III.
La *gated community*, un produit immobilier et un lotissement résidentiel.

Dans les années 1930 en Californie, l'industrie immobilière définit à Rolling Hills les canons de ce qui allait être connu sous l'appellation de « *gated communities* ». Les exemples historiques déjà évoqués portent d'autres noms : parc résidentiel (Llewellyn Park), communauté religieuse et de loisirs (Ocean Grove), ranch (Rolling Hills). L'appellation « *gated communities* » et ses variantes « *gated enclaves* », « *fortified enclaves* », « *gated neighborhoods* », etc., ne font toutefois leur apparition que dans les années 1980-90, dans les publicités d'abord, puis dans la presse et dans la littérature scientifique. Ce terme doit probablement son succès à sa richesse sémantique. La notion de communauté renvoie à une multitude de registres de la vie, de la politique et de la gouvernance locale. La signification de l'enclosure fait directement référence aux registres de la sécurité et du contrôle sur la ville.

Comprendre l'origine et le statut de l'enceinte résidentielle implique de retracer l'histoire de chacun des mouvements qui ont inspiré, dans la morphologie de la périurbanisation, dans l'urbanisme, dans les modes de vie, dans l'émergence d'une sécurisation de l'espace résidentiel, les différentes caractéristiques dont la *gated community* offre une synthèse. Il faut en effet le répéter, quitte à banaliser dans un premier temps le phénomène : *la gated community est d'abord et avant tout un lotissement comme un autre*. Ses différentes caractéristiques, prises chacune individuellement, ne font pas rupture dans le cadre périurbain aux Etats-Unis. *L'histoire des gated communities s'écrit en parallèle de celle du développement résidentiel et des structures juridiques des copropriétés, dont elles partagent l'essentiel des caractéristiques.*

L'histoire commune de la suburbanisation a par ailleurs été largement développée. Ses articulations principales en sont retracées ici. Seule l'enceinte résidentielle obéit à une chronologie qui lui est propre. *Il est nécessaire de séparer ici le contenant, c'est-à-dire l'enceinte et son système de valeur (exclusivité et sécurité) du contenu (un lotissement résidentiel)*. L'histoire de l'enceinte s'enracine dans les beaux quartiers de la ville industrielle, puis prend son essor dans le cadre de quartiers résidentiels de loisirs et de villégiature. A la fin des années 1970 s'opère ainsi le métissage entre le quartier périurbain des classes moyennes et l'enclosure résidentielle, popularisée sous le nom de *gated community*.

On tente d'identifier les différentes facettes des *gated communities*, issues de tendances de fond qui, au cours du XXe siècle, ont produit le périurbain. *Les* gated communities *offrent une synthèse de ce dernier, en un seul lieu, en un seul produit, sorte de package de services (sécurité, loisirs) et d'idéologie (communauté, idéal anti-urbain, gestion privée)*. En tant que copropriétés tout d'abord, en tant que communautés autoproclamées ensuite, elles forment des quartiers dont la singularité réside dans l'exclusivité qu'implique leur fermeture, ainsi que dans leur sécurisation extrême.

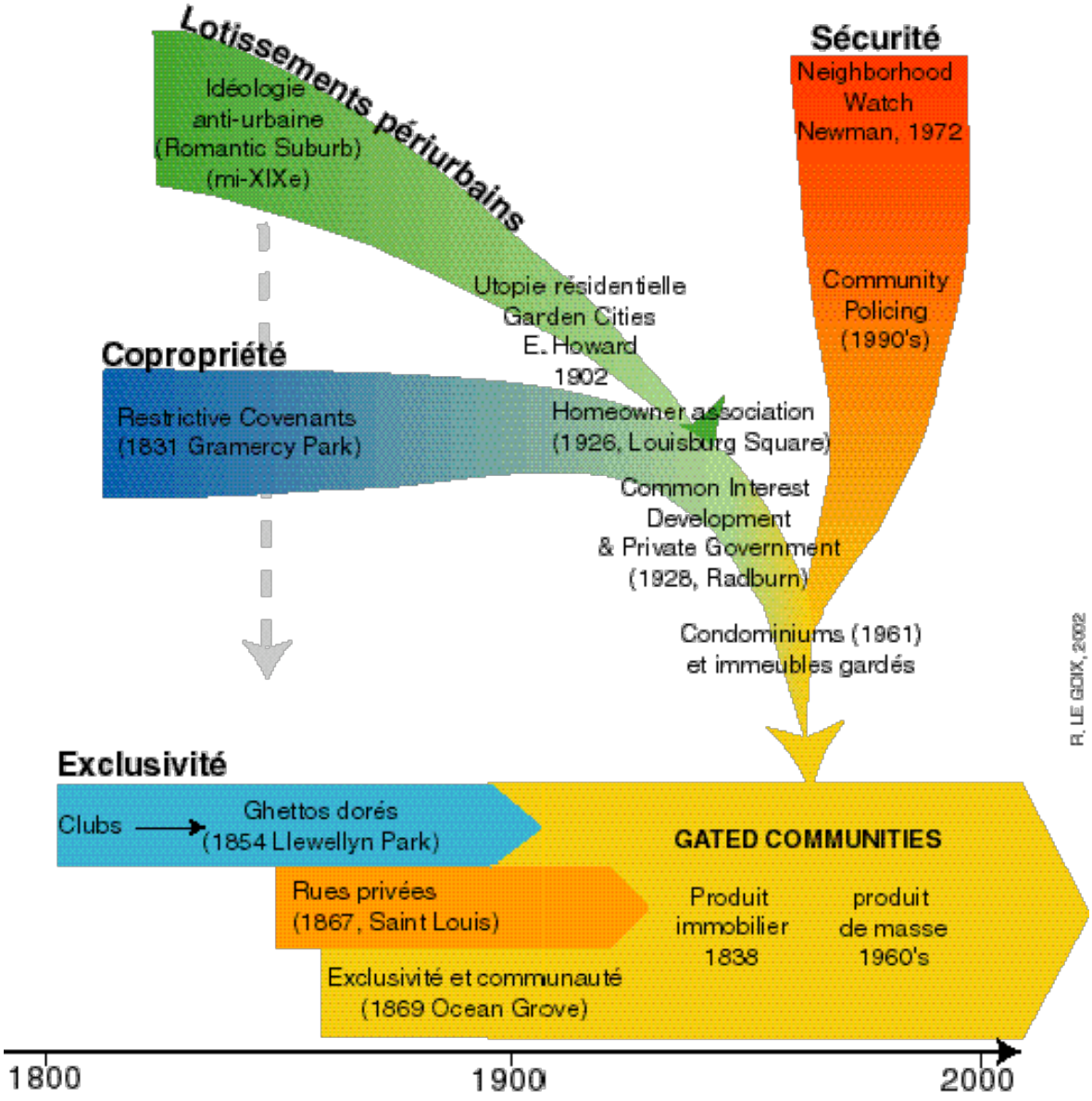


Figure III.1 — ***Filiations et genèse des gated communities aux Etats Unis : le lotissement, la copropriété, la sécurité et l'exclusivité.***

Quatre mouvements et idéologies sont principalement à l'origine de ces quartiers.

Le périurbain. Les valeurs philosophiques et religieuses protestantes inspirent le développement de la banlieue résidentielle (Jackson, 1985 ; Ghorra-Gobin, 1997). La première banlieue romantique, et la première *gated community*, Llewellyn Park (1854), sont fortement inspirés des ghettos dorés et parcs lotis fermés européens.

La structure juridique. Les *gated communities* sont, d'un point de vue juridique, des copropriétés, qui appliquent des règlements de droit privé (les *restrictive covenants* sont introduits en 1831 aux Etats-Unis) au sein d'une association de propriétaires (*Homeowners Association*). Ce modèle de gestion des lotissements émerge en 1926, et se généralise dans les années 1950 à l'ensemble des lotissements neufs.

Le désir securitaire. Théorisé en 1972 (*Defensible Space,* Newman, 1972), plusieurs applications émergent dans les années 1990, notamment l'enclosure résidentielle, le *neighborhood watch* (surveillance du voisinage) ou le *community policing*, (un ensemble de mesures, dont la police de proximité).

Le caractère exclusif : Ce caractère recouvre différentes réalités de nature économique ou idéologique : le club (caractère aristocratique ou valeur snob) ; la communauté religieuse exclusive, associant loisirs et pratiques religieuses (Ocean Grove, en 1869). Des *gated communities* comme Leisure World (réservée aux plus de 55 ans), en constituent les formes contemporaines, associant loisirs et désir d'entre soi communautaire. On parle alors de *Lifestyle gated communities*. La rue privée, enfin, revendique l'exclusivité d'une rue parce qu'on en est propriétaire, et que des fonds privés prennent en charge sa construction et son entretien (à Saint Louis, 1867).

On assiste à l'émergence des *gated communities* la fin des années 1930, et surtout au développement massif de ces quartiers avec la périurbanisation de masse dans les années 1960 – 70.

1. Le statut d'une copropriété.

Les nouveaux développements et lotissements en copropriété représentant 80% du marché immobilier du neuf aux Etats-Unis (Michaels, 1996). Parmi ces lotissements figurent les *gated communities,* qui sont également gérées par une entité privée, une association de copropriétaires (*Homeowners Association*, HOA, ou *Property Owners Association*, POA).

Le secteur privé détient une place déterminante dans l'histoire de la ville et de l'urbanisation aux Etats-Unis. Ewan McKenzie (1994), dans *Privatopia, Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Governments*, relève d'une part que l'historiographie considère la croissance urbaine comme le fait d'institutions privées plus que celui des politiques publiques, et démontre d'autre part comment les copropriétés ont contribué à créer des gouvernements privés pour gérer des pans entiers des villes comme des entreprises. En un sens, il s'agit bien d'un prolongement du mode de gestion décrit pour les cités-jardins, et McKenzie note que Howard s'est probablement inspiré des expériences menées dans les nouveaux quartiers construits au XIXe siècle aux Etats-Unis. Ce dernier fut, d'après Lewis Mumford, impressionné par le spectacle permanent des nouvelles «□ommunautés□ (au sens de quartiers résidentiels) construites par les grands propriétaires fonciers devenus promoteurs, des quartiers entiers (et non des villes entières) gérés par une association de résidents propriétaires de leurs infrastructures, comme à Llewellyn Park ou Riverside. On peut considérer, dans une certaine mesure, que l'émergence de formes contemporaines de villes privées, *gated communities*, etc., fut le fruit d'une série d'allers-et-retours d'idées et de concept à travers l'Atlantique (McKenzie, 1994).

Cependant, si Howard formalise ainsi l'idée d'une gestion privée dans la ville, l'association de propriétaires fut d'abord un mode de gestion d'origine européenne, importé aux Etats-Unis au début du XIXe siècle. Il n'y avait pas à proprement parler de propriété commune (copropriété), mais l'association était propriétaire en titre, et les résidants adhéraient à l'association. Cela suppose l'adoption d'un règlement de copropriété (*Covenants, Conditions & Restrictions, CC&R's)*, l'adhésion de plein gré de l'acquéreur à ce règlement, et le paiement de frais. Il existe aujourd'hui aux Etats-Unis une très grande diversité des statuts d'associations de propriétaires, dont les lotissement (et donc les *gated communities)* peuvent relever.

1.1. L'émergence des copropriétés aux Etats-Unis à partir de 1831.

Si l'idée d'une association de propriétaires gérant un espace privatif est introduite dès le XIXe siècle, la notion de copropriété est plus tardive. D'après McKenzie (1994) et Natelson (1989), l'origine de la copropriété remonte au XIIe siècle, dans les immeubles des villes allemandes (*Stockwerkseigentum*, ou «□propriété des étages□). Il s'agissait d'une propriété individuelle des étages, sols et caves, et d'une propriété collective des murs, des escaliers, du toit, etc.). Cette notion de copropriété est reconnue en France en 1804, et au début du XXe siècle dans les autres pays européens. Admis en Amérique Latine en 1928, et à Porto Rico en 1951, le régime fut importé aux Etats-Unis par des immigrés Porto-Ricains, et finalement reconnu par le Congrès en 1961, sous le terme espagnol de *condominium*. Jusqu'à cette époque, la réglementation des copropriétés restait inexistante, et la vie des lotissements n'était gérée que par un système de contrats, appelés *Covenants* ou *Restrictive Covenants*.

La notion de « *Restrictive Covenants*□ (restriction contractuelle) sur une propriété privée trouve son origine dans le droit traditionnel anglo-saxon pratiqué en Grande-Bretagne, et dans une grande partie de l'Europe du Nord. Dès le XVIe siècle avec la rapide désuétude de l'usage collectif des communs en Angleterre accompagnant la généralisation des enclosures, apparut la nécessité juridique de maintenir, sur les terres nouvellement clôturées et en propriété privées, des servitudes de passage et restrictions d'usage. La question de la transmission des restrictions et obligations associées à une terre lors de la vente ou cession de celle-ci a donné lieu à une jurisprudence extrêmement complexe dans le pays. Au XVIIIe siècle sont apparues en Grande-Bretagne les premières restrictions concernant des parcs ou des équipements de loisirs. En 1743, l'accès au *Leicester Square*, à Londres, fait l'objet d'une taxe applicable aux seuls résidents du périmètre du Square qui ont l'exclusivité de l'accès. La taxe doit permettre d'en payer l'entretien. Après plusieurs reventes du parc et des bâtiments, une cour de Londres statue en 1808[67] que la restriction demeure en vigueur, et que l'obligation d'entretien du parc est attachée aux propriétés, et automatiquement transmise à tout nouveau propriétaire (McKenzie, 1994).

[67] *Tulk vs. Moxhay, 1808.*

Un tel usage fut transplanté à l'identique aux Etats-Unis en 1831, à Gramercy Park à Manhattan□ un square privé dont les résidents du voisinage possèdent les clés. La propriété du parc revient à un administrateur (*trustee*) agissant pour le compte des 66 propriétaires résidentiels désignés. Il s'agit de la première association résidentielle aux Etats-Unis, mais ce n'est qu'en 1844 qu'est créée à Boston la première association de propriétaires à proprement parler. Contrairement aux copropriétés actuelles, cette association fut créée volontairement par l'ensemble des propriétaires. Dès la seconde moitié du XIXe siècle, le promoteur se charge de créer l'association, et l'achat d'une propriété entraîne l'adhésion automatique du propriétaire. Llewellyn Park, en 1859 et Roland Park à Baltimore en 1891 (1230 lots, construits par F.L. Olmsted et son associé, E. Boulton) sont les premiers représentants des grandes copropriétés où une association est dotée de responsabilités équivalentes à l'administration d'une ville (Brower, 1992; Mckenzie, 1994). En Europe continentale, la copropriété semble atteindre sa maturité beaucoup plus tôt qu'outre-Atlantique. Montretout et son premier règlement de 1832 ne sont qu'un premier avatar d'une forme de partage de la propriété des parties communes qui a trouvé toute son expression dans les immeubles Haussmanniens du Second Empire. Toutefois, avec Roland Park, un seuil est franchi, puisque des associations de propriétaires d'un millier de membres et des banlieues planifiées apparaissent dès la fin XIXe siècle, reléguant les copropriétés européennes au rang d'expérimentations.

Ce sont donc, aux Etats-Unis, la taille et la rapidité du développement de ces vastes associations résidentielles qui frappent. McKenzie retient deux moments majeurs dans l'évolution de la copropriété vers un mode de gouvernement local, évolution à laquelle les *gated communities*, par filiation directe, se trouvent liées. Il cite Jesse Clyde Nichols, qui a construit 10% des logements de Kansas City, et a créé dans les années 1930 le *Kansas City's Country Club District*, un ensemble de développements résidentiels rassemblés autour d'un centre regroupant des équipements de loisirs et de rencontre. Il innova en demandant à la municipalité de prendre en charge l'ensemble des infrastructures de transport (rail, route), afin de maintenir les coûts de développement le plus bas possible pour lui, tout en assurant à la communauté résidentielle une parfaite maîtrise de son destin. Son premier objectif fut de créer une association de résidents sur la base du volontariat. Dès 1914, conscient des difficultés de la gestion privée, il créa à Mission Hills dans le Missouri, une association résidentielle au règlement très rigide, et où l'adhésion devenait automatique et obligatoire pour chaque nouveau propriétaire. La *Mission Hills Homes*

Company devenait ainsi responsable de l'application du règlement de copropriété, de l'entretien des rues, de l'adduction d'eau, de l'assainissement et de la collecte des déchets. La construction de Radburn dans le New Jersey (la *Garden-City* américaine) en 1928 marque le second temps, puisqu'elle inaugure le transfert à une entité privée réunissant des professionnels salariés (une association à but non lucratif) la gestion de services de nature municipale (permis de construire, santé publique, sécurité et police, aide sociale, etc.).

L'explosion du nombre de copropriétés accompagne le boom périurbain d'avant - guerre, et surtout l'expansion des banlieues résidentielles des années 1960-70 où vivre en quartiers résidentiels allait devenir la norme. Ces réalisations sont le fait de grands développeurs immobiliers, alliés à l'industrie du bâtiment, qui acquièrent de grandes superficies foncières pour les développer. Les réalisations sont, dans les années 1960, massives, puisqu'il s'agit de véritables villes nouvelles, de grands lotissements planifiées appelée «□*ommunities*□. On compte en 1992, d'après le *Community Associations Institute (CAI)*, 150 000 associations de propriétaires aux Etats-Unis, et 10 000 de plus chaque année.

1.2. La gestion par contrat et le respect des règlements.

L'achat d'une propriété dans un lotissement régi par une association de propriétaires suppose donc l'acceptation des règles de la copropriété (*Covenants, Conditions & Restrictions*). En contrepartie, chaque propriétaire possède un droit de vote attaché à sa propriété. Les parties communes peuvent appartenir à l'association, dont le propriétaire est considéré comme un sociétaire mutualiste ou un actionnaire (*shareholder / stockholder*), ou bien simplement partagée en copropriété.

Selon le principe que tout gouvernement est légitimé par le consentement des administrés à être gouvernés, le contrat d'achat, lié à une restriction d'usage attachée à la propriété foncière (CC&Rs) équivaut un tel consentement (McKenzie, 1994). L'acheteur du bien devient automatiquement membre de l'association. Le propriétaire se soumet aux obligations suivantes : celle de rester membre de l'association et de payer des frais destinés au fonctionnement de la copropriété, et celle de se plier à un règlement de copropriété qui encadre et limite sa liberté individuelle.

La direction de la copropriété est assurée par un conseil d'administration (*Board of Directors*), dont les membres sont des résidents volontaires élus par les autres résidents au suffrage universel. L'association a la charge des parties communes (rues, piscine, golf, parc, etc.). D'autres part, elle fournit les différents services, spécifiés dans le contrat (Figure III.2). Si la grande majorité offrent des services d'entretien et d'aménagement des parties communes (plus de 65%), moins de 40% offrent des infrastructures de loisirs autres qu'une piscine. Le *clubhouse*, lieu de rencontre et de sociabilité, est l'équipement de loisir le plus courant, puis viennent les équipements sportifs classiques (tennis, 34%, terrain de basket-ball, 15%). On notera que la bibliothèque, équipement culturel, figure en dernière position de cette enquête, avec moins de 12% des associations.

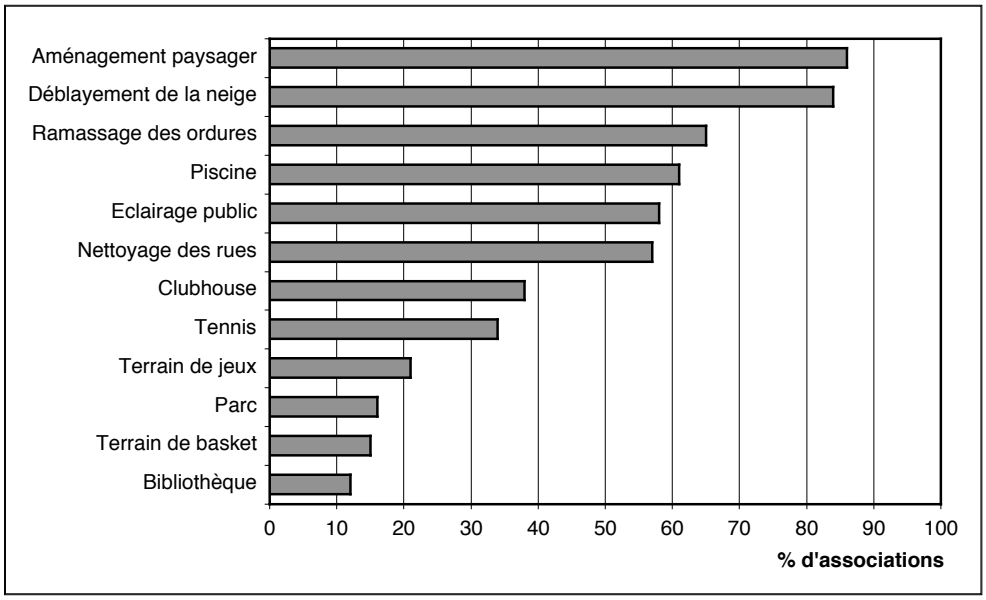


Figure III.2 — *Les services fournis par les associations résidentielles*
Enquête nationale réalisée sur un échantillon de 2100 associations, dont 19% de gated communitie.
Source : Heisler, Klein, 1996, cité par Blakely, Snyder, 1997.

Outre le conseil d'administration, les associations emploient très souvent du personnel : secrétaires, personnels d'entretien, gardes et agents de sécurité, mais aussi des cadres supérieurs, gestionnaires et managers, qui gèrent l'association en professionnels, comme une entreprise, sous le contrôle du conseil. Ainsi, d'après le CAI, 52% des associations font appel à un service professionnel de gestion (l'équivalent d'une agence de syndic), 29% sont gérées par une équipe de bénévoles volontaires, et 19% emploient directement une équipe de gestion professionnelle. Pour cela, la copropriété lève une taxe, composée de frais de copropriétés (*fees* ou *regular assessment*). En cas de nécessité, elle peut organiser une levée exceptionnelle de fonds (*special assessment*) pour couvrir des

réparations urgentes par exemple. En moyenne, en 1995, ces frais dans une *gated community* sont de 177$ par an (Heisler, Klein, 1996). Ils atteignent toutefois, dans les plus grandes, fréquemment plus de 1000$ par an, et cette somme dépend essentiellement du niveau des services fournis.

Le principal objectif du règlement et des contraintes architecturales consiste à protéger l'aspect esthétique, le cadre de vie, et ce faisant, la valeur des propriétés : *"preservation of property values is the highest social goal, to which other aspects of community life are subordinated"* (McKenzie, 1994, p.189)[68]. Ainsi, les CC&Rs autorisent l'association à imposer des restrictions (couleur de boîte aux lettres, de toitures, interdiction de garer des caravanes, etc.) sur l'exercice des libertés individuelles pour protéger l'intérêt collectif des résidents (Dilger, 1992; McKenzie, 1994). Des clauses à caractère racistes et discriminatoire, aujourd'hui illégales, ont longtemps été incluses dans les contrats, interdisant aux personnes de couleur d'acquérir une propriété. Aujourd'hui l'accès à la propriété peut être limité sur les seuls critères d'âges dans les résidences pour retraités. Ces aspects, qui contribuent à définir la nature de l'enclosure sociale et l'impact des *gated communities* dans la trame sociale, sont développés au chapitre VI.

Une fonction enfin, et non des moindres, des associations de propriétaires consiste à exercer leur *lobbying* sur les gouvernements locaux et sur l'Etat. Sur le plan local, les copropriétés se tiennent dans une posture dépolitisée (Bjarnason, 2000), tendues vers le seul but de maximiser la valeur des propriétés. Elles sont toutefois engagées dans un intense *lobbying* local : d'après une enquête de 1990, 70% des administrateurs d'une copropriété disent surveiller les actions des collectivités locales dans le cadre de leur activité ; et 78% d'entre-eux ont contacté un élu local au nom de leur copropriété. Sans compter que ces associations ont les moyens financiers de payer les professionnels nécessaires (avocats, architectes, aménageurs, services de communication) pour mobiliser leurs résidents, les faire participer aux réunions publiques des collectivités locales, et faire peser les pressions nécessaires sur celles-ci (Dilger, 1992).

Au plan national, le *lobbying* est pris en charge par une fédération des associations de propriétaires. Le CAI (*Community Associations Institute*) est une création de l'industrie immobilière datant de 1973. Le régime de copropriété étant extrêmement rentables pour les

[68] « préserver la valeur immobilière est le principal but social, auquel tous les aspects de la vie en communauté sont subordonnés ».

développeurs et constructeurs, il fallait d'une part populariser le concept et réussir à en faire un produit de consommation courante. Il fallait d'autre part éduquer les consommateurs, fournir aux associations de copropriétaires des outils de gestion adéquats, en raison de nombreuses difficultés de gestion pouvant apparaître dans des associations plus anciennes où les coûts d'entretien et les charges pesaient gravement sur l'équilibre financier de la copropriété. Le CAI a progressivement évolué en organe de *lobbying*, partie prenante en Californie de la rédaction de la loi sur les copropriétés (*Davis-Stirling Act*, 1993), et soutient régulièrement au niveau fédéral l'adoption d'une loi uniforme sur les copropriétés (*Uniform Unincorporated Nonprofit Association Act*), permettant de doter ce mode de développement résidentiel d'une uniformité juridique du produit, propre à faciliter sa commercialisation (McKenzie, 1994).

1.3. La diversité des statuts des associations de propriétaires

Dans le détail, les associations de propriétaires (donc les *gated communities*), peuvent relever de trois grands types de statuts de copropriétés. Le terme *condominium* ne désigne pas un type de bâtiments (immeuble d'appartement) mais une copropriété, statut fréquemment utilisé pour les immeubles mais pouvant également s'appliquer à un lotissement. Chaque acheteur acquiert une part indivise des parties communes, en plus de son lot individuel. L'association gère les parties communes. Ce statut est celui qui se rapproche le plus des syndics de copropriétés français. Les lotissements de maisons individuelles relèvent le plus souvent du statut de *Planned Unit Development* (PUD). L'association est le propriétaire désigné des parties communes. Les propriétaires sont membres de droit de l'association et possèdent collectivement les infrastructures et équipements communs. Un troisième type de statut ne s'applique en général qu'aux appartements : le propriétaire est sociétaire d'une coopérative d'appartement, ce qui lui donne le droit de jouissance d'une unité individuelle et des parties communes, ou bien actionnaire du développement lui même. Ce type de contrat de copropriété est plus courant sur la côte Est (McKenzie, 1994).

L'ensemble de ces termes désignant des développements résidentiels sont généralement regroupés sous l'appellation de CIDs (*Common Interest Developments*), et les associations qui les dirigent sous le nom de RCA (*Residential Community Association*), ou plus couramment de HOA/POA (*Homeowners Associations / Property Owners Associations*).

On trouve, parmi les *gated communities* étudiées, l'ensemble de ces statuts, à des dégrés divers. Ils n'indiquent en rien une réelle spécificité de ces communautés. Canyon Lake, par exemple, relève du statut de *Planned Unit Development*. Le promoteur, la *Corona Land Corporation* a créé le 3 mai 1968 la *Canyon Lake Property Owners Association*, une association à but non lucratif[69] afin de prendre en charge la gestion coopérative de cette communauté résidentielle, et de protéger la valeur des propriétés, comme le précisent les statuts :

> *"(…) it is desirable that a cooperative maintenance system be established, governed and operated by the owners of the residential lots in the Project in such a manner as to promote the creation and preservation of peaceful enjoyment of the property and the protection of property values in the Project". Canyon Lake Property Owners Manual*, §2.101 [70].

La construction juridique de Leisure World, la grande communauté de personnes âgées de 19 500 habitants du comté d'Orange (Figure II.6) est encore plus complexe. La communauté se compose de trois associations différentes, chacune gérant une partie de la copropriété, selon les phases de construction. Le statut issu de la première phase, achevée dans les années 1970, est celui d'une coopérative de 6323 logements, mode de gestion déjà peu courant sur la côte Ouest, et fait encore plus rare, appliqué à des logements de type pavillonnaire. Son intérêt réside dans les aides fédérales à la construction dont ces structures ont pu bénéficier. Le titre de propriété est composé de parts dans la société *United Coop*. L'ensemble des bâtiments est en copropriété, ce qui ne facilite pas les prises de décision pour l'entretien et le réaménagement de lots parfois vieillissants. Les phases achevées ultérieurement, également sous forme de pavillons individuels, sont placées sous le régime du *condominium*, gérées par l'association *Third Condominium* (6102 unités). Enfin, à un immeuble de 311 appartements correspond une troisième association, le *Mutual Fifty Tower Condominium*. Chaque propriétaire est donc membre de l'une de ces associations, qui sont responsables des structures résidentielles, des murs communs et des terrains qui leur sont directement attachés. La *Golden Rain Foundation (GRF)* chapeaute ces associations à l'échelle de la *gated community*. Il s'agit d'une association à but non lucratif, et ses administrateurs sont désignés et élus parmi les administrateurs de chacune des trois associations, par un système de comptage des voix pondéré par le nombre de lots

---

[69] « *not for profit corporation without capital stock under the provisions of the General Non-profit Corporation Law of California*. *§ 2.101, CL Property Owners Manual.*

[70] « Il est souhaitable qu'un système de gestion coopératif soit mis en place, gouverné et pris en charge par les propriétaires des lots résidentiels du projet, afin de promouvoir la création et la préservation d'un environnement de jouissance paisible [NdT : jouissance bourgeoise est le strict équivalent dans les contrats français] de la propriété et de préservation de la valeur des propriétés. »

dans chaque association. La GRF est propriétaire et gère tous les équipements publics de la *gated community*□les transports en commun, les barrières d'entrée, les 6 *club-houses* avec piscines, les deux golfs, les étables, etc. La GRF emploie un millier de personnes, et utilise les services d'une société spécialisée dans la gestion de communautés résidentielles (*Professional Community Management Inc.*) pour administrer et assurer la direction générale de l'ensemble, sous le contrôle des administrateurs élus.

Les copropriétés, et avec elles les *gated communities*, peuvent donc être perçues, de ce point de vue, comme l'expression d'une démocratie directe locale très poussée. Toutefois, leur but n'est ni politique, ni inscrit dans la gouvernance à long terme d'une ville, mais vise à préserver les intérêts des propriétaires, à garantir la valeur de leur investissement. Dans ce contexte, l'enclosure résidentielle peut se comprendre comme un service de plus dans ceux de la copropriété, une aménité parmi d'autre.

2. La recherche de l'exclusivité.

Pour être «□aisible□[71], la jouissance d'une propriété doit être exclusive. Dès les années 1930, la fermeture devient un élément de marketing, comme en attestent les documents commerciaux qui accompagnent la construction de Rolling Hills. Dans le tournant des années 1960-70, qui marque la généralisation des lotissements (les *Planned Unit Developments)* dans les modes d'habitat périurbain, l'enceinte devient un argument commercial, un service : la jouissance exclusive d'un site et de ses équipements, en plus de la sécurité□ Dans un tel contexte, on s'interroge sur la nature du groupe social, de la «□ommunauté□ ainsi créée sur les conseils d'un agent immobilier, et sur l'injonction d'un règlement de copropriété. On remarque qu'ici, le terme «□*ommunity* » ne désigne pas seulement le lotissement, mais bien un groupe social, porté par des intérêts communs et, probablement, une identité commune. On butera souvent sur cette polysémie du terme, qu'on a déjà relevée, et qui peut prendre une acception sociale (un groupe porté par une identité commune), une acception politique (la municipalité) ou une acception spatiale (le quartier, le lotissement planifié…).

[71] Pour reprendre les termes utilisés dans le règlement de Canyon Lake.

2.1. La notion de «communauté» en question.

Les exemples qui précédent montrent que la recherche de l'exclusivité et de l'enfermement résidentiels ne sont ni proprement américain dans l'esprit, ni fondamentalement nouveaux.

2.1.1. Eléments de définition.

Parmi les thématiques des sciences sociales, celles qui se rattachent à la définition de la «communauté» et du communautarisme dans la culture nord-américaine a fourni une littérature des plus vastes. Tocqueville a identifié la «communauté» comme le moteur de la société américaine. L'Ecole de Chicago en a fait un élément majeur dans la définition sociologique de la ville où la «communauté urbaine» correspond à un mode de vie, une mentalité, et un modèle spatial. Comme l'expose L. Wirth (1938), la ville est une «communauté urbaine», dont les caractéristiques les plus significatives sont la dimension, la densité, et les fonctions économiques urbaines (commerce, port, industrie, etc.). Ces caractéristiques impliquent un fonctionnement social fondé sur une grande proximité spatiale entre les habitants, et une division des tâches et du travail. Du fait des fortes densités, les contacts physiques sont étroits alors que les contacts sociaux sont souvent distants : les lieux de travail, de commerce et d'habitation sont séparés, et les différents quartiers sont spécialisés en fonction de leur valeur foncière, des loyers, de l'accessibilité, du prestige. Le phénomène urbain est vu comme une forme d'organisation sociale : les mosaïques sociales de la ville sont le fruit des rassemblements des personnes de statuts et besoins homogènes. L'hétérogénéité sociale apparaît alors comme une composante de la communauté urbaine. Elle implique d'une part un isolement relatif de l'individu dans la masse des habitants, et une nécessaire indifférence des habitants qui ne peuvent limiter leur réseau de relations sociales qu'aux personnes dont ils se sentent socialement les plus proches (Park, 1928). Plus la communauté urbaine s'agrandit, plus la sélection des habitants se renforce, au point de créer des groupes sociaux naturels. L'écologie urbaine a donc décrit des «aires naturelles» qui sont les produits à la fois de l'arrivée de migrations internationales qui tendent à se regrouper dans les quartiers centraux et anciens, et des mobilités résidentielles des classes sociales les plus aisées vers les banlieues périphériques. Le *ghetto*, *Chinatown* et *Little Sicily* sont des types particuliers d'aires naturelles. Or, dans la ville américaine décrite par les auteurs de Chicago, ces

groupes sociaux à l'origine des aires naturelles sont fondés sur une identité religieuse, ethnique, culturelle, du fait notamment des migrations qui les ont constituées.

Dans la sociologie contemporaine toutefois, la notion de « communauté » ne fait pas seulement référence à la communauté urbaine dans son ensemble, mais à l'éclatement communautaire de la ville, où chaque « communauté d'intérêt », groupe ethnique ou religieux, produit une identification communautaire : la nation américaine est composée de communautés. Il s'agit d'une conception également classique de cette notion, indéfectiblement attachée à celle de citoyenneté. Aux origines de la nation américaine, les pères fondateurs ont voulu qu'une « communauté » ne puisse asseoir ses droits sur un territoire qu'en le demandant à l'Etat, qui accorde alors le droit de première occupation, garantit les titres de propriété ou encore confère à une communauté le statut de municipalité. En Nouvelle-Angleterre, aux origines de la colonisation, un territoire a été attribué aux communautés confessionnelles déjà constituées. Dans le reste des Etats-Unis, le gouvernement, dans un souci de garantir la liberté de conscience, organise la communauté sur une base territoriale en lui offrant un cadre standardisé : dans chaque *township* octroyé, un lot est prévu pour l'école ; les colons construisent le reste, l'église, le *saloon*, et se rassemblent sur la base d'un choix volontaire (même confession, même idéal de conquête, etc…) (Claval, 1989).

Le terme *community* demeure vague, chargé d'histoire, connoté de valeurs morales, religieuses, et empreint de nostalgie (Blakely, Snyder, 1997). Mais surtout, il relève à la fois d'une signification identitaire (couleur, religion, niveau social...) et d'une signification politique, puisqu'il désigne aussi souvent la simple municipalité. Mais la frontière entre les deux définitions est indécise : faire partie de la même municipalité suppose une communauté d'intérêt, une identité commune, un intérêt commun pour la gestion locale. L'action politique se confond alors avec une démarche identitaire (Abbot, 1987; Burghardt, 1982). La communauté, bâtie sur un consensus, est vue comme un moyen collectif de l'action politique. De nombreux auteurs ont souligné que les symptômes de la fragmentation politique des villes américaines sont à chercher dans une montée du communautarisme (Body-Gendrot, 1984 ; Davis, 1990 ; Billard, 1999). Celui-ci tend à recentrer le pouvoir sur l'échelle locale et identitaire, à travers par exemple le programme d'action communautaire en 1964 (*Community Action Program*) et les subventions d'aide au développement communautaire en 1974 (*Community Development Block Grants*). En l'occurrence, l'appellation *gated community* n'est pas neutre. Elle revendique une

démarche identitaire qui peut déboucher sur une action politique, ce qui nuance fortement l'hypothèse «□a-politique□» de l'association de propriétaires formulée précédemment.

Blakely et Snyder (1997), dans une démarche de sociologie urbaine, ont repris les différents éléments qui permettent de définir une communauté d'un point de vue fonctionnel, dans le cadre des *gated communities*. Ils retiennent cinq éléments principaux partagés en communs par les membres de la communauté :

- Un territoire commun et délimité par des frontières (un quartier, un village défini par un toponyme ou bien enclos par des murs)□;
- Des valeurs communes, qui définissent une identité (appartenance ethnique, religieuse, sociale, histoire commune) ;
- Un domaine public partagé, offrant des lieux de sociabilité et de rencontres (parcs, rues, équipements publics) ;
- Des structures d'entraide partagées, mutuelles et associatives (églises, associations diverses…) ;
- Une destinée commune, une volonté de protéger ou de guider un intérêt commun (protéger la valeur immobilière par l'action d'une association de propriétaires et l'application du règlement).

Cette définition implique à la fois un «□sentiment de communauté□», mais aussi une participation à la vie sociale, politique et économique du groupe, dominée par une destinée commune ou un désir commun au sein d'un territoire donné. Elle s'applique à différentes échelles□: à celle de la nation américaine en entier comme à celle du quartier et à celle du lotissement. Elle s'applique également à des échelles plus grandes, comme la rue qui définit le voisinage élémentaire, où l'ensemble de ces appartenances peuvent être vécues conjointement.

2.1.2. Enclore la communauté pour la préserver.

Mais cette communauté, ainsi définie, est fragile et demande à être protégée. Elle l'est par l'Etat qui la reconnaît, par Dieu qui souvent la protège et la bénit. Elle l'est aussi par la clôture, outil prophylactique contre les agressions terrestres.

La communauté planifiée d'*Ocean Grove*, fondée en 1869 (Parnes, 1978), fournit un exemple de fermeture destinée à protéger la vie spirituelle d'une communauté de loisirs balnéaires inspirée par le protestantisme (l'Eglise Méthodiste - Episcopale). Ses fondateurs, venus des milieux d'affaire protestants et de ministres du culte New Yorkais,

ne désiraient pas tant traduire une utopie urbaine qu'assurer une retraite pieuse, permettant le rassemblement lors de congés et week-ends. Le principe d'une communauté religieuse de vacances aurait vu le jour lors d'un camp d'été. Ocean Grove devait conserver cet aspect fermé, reclus et isolé d'un camp de vacances. Les habitants et les planificateurs y ont développé une idéologie de la ville où la religion définit les règles de vie, d'urbanisme, et les activités de loisirs. Une ville séculière soumise à la règle, ainsi que le rapport Annuel de 1881 la décrit : "first *a religion [religious community] and* then *a town… It is a town, but town and all its secularities are subsidized to the religious thought*", et dans le Journal local d'Ocean Grove en juin 1875 *"Religion and recreation should go hand in hand. Separate them, and religion grows morose, and recreation will soon be sinful. Blended, both become more beautiful."* (Cité par Parnes, 1978, p. 34)[72]. Les membres de l'association de propriétaires devaient appartenir à l'Eglise Methodiste-Episcopale, et demeurer en bons termes avec l'Eglise, en suivre les principes. Ils pouvaient être exclus d'Ocean Grove en cas de manquement à cette règle. Ce que certains contemporains ont décrit comme une forteresse médiévale gouvernée par un autocrate (référence à James A. Bradley, le fondateur), était vu par ses membres comme un environnement protégé, où les règlements garantissaient l'homogénéité et le caractère religieux de l'établissement.

La fermeture d'*Ocean Grove*, visible sur une gravure de 1885 (Figure III.3), apportait sa garantie physique à cette protection de la règle. Au nord et au sud, deux lacs, propriétés de la communauté, et l'Océan Atlantique, à l'est, offraient des lieux de récréation, de pêche et de promenade, tout en formant une frontière naturelle permettant de contrôler les accès. Les portes (à l'ouest) et les ponts, étaient fermés le dimanche, en vertu d'une règle qui excluait ce jour toute autre activité que religieuse. Seuls les piétons se rendant à l'Eglise pouvaient passer, et les intrus mis à l'amende (10$). Jusqu'en 1910, les trains ne marquaient pas l'arrêt le dimanche à la gare d'Ocean Grove—Asbury Park. Le Président Ulysse Grant, propriétaire d'une maison à Ocean Grove, s'est vu signifier poliment l'interdiction de rentrer en voiture à chevaux dans la communauté s'il venait au culte un dimanche.

L'activité religieuse était une occupation à part entière à *Ocean Grove*. Outre la fermeture du dimanche se tenait en été une retraite d'une dizaine de jours. Le dernier jour,

[72] « *D'abord* une communauté religieuse et *ensuite* une ville… C'est une ville, mais tous les aspects séculiers de la ville sont soumis à la pensée religieuse » (italiques dans l'original); « Religion et loisirs doivent aller de paire. Séparons les, et la religion devient morose, et le loisir devient bientôt pêché. Mêlés, ils deviennent ensemble plus beaux ».

une procession conduisait de l'Eglise à une grande maquette de Jérusalem. Le symbole véhiculé par cette ville, dont l'enceinte et les murs revêtent une importance particulière, n'est pas anodin dans une communauté dont l'enclosure physique et la fermeture sociale garantissent la pratique religieuse (Figure III.4).

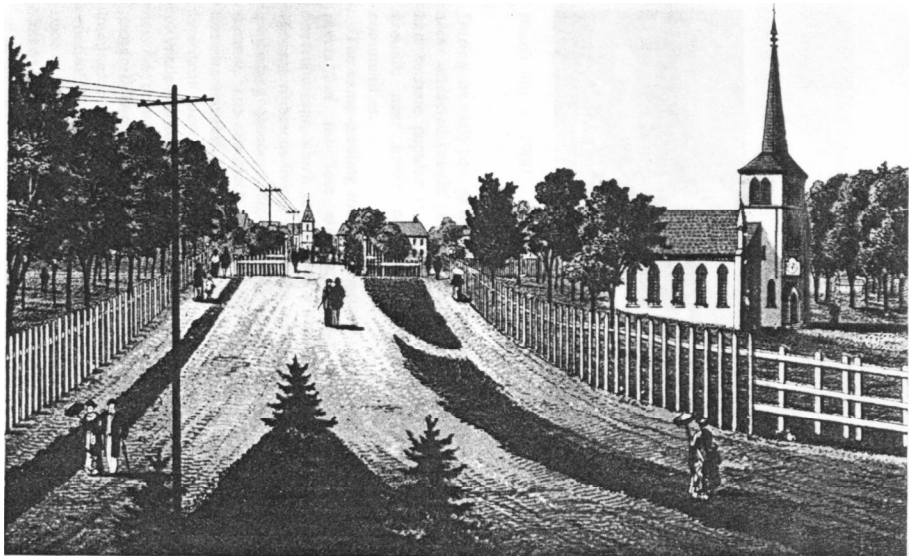


Figure III.3 — *L'église et le portail, à l'entrée d'Ocean Grove.*
Gravure (c. 1885), *publiée par Parnes, 1978*.

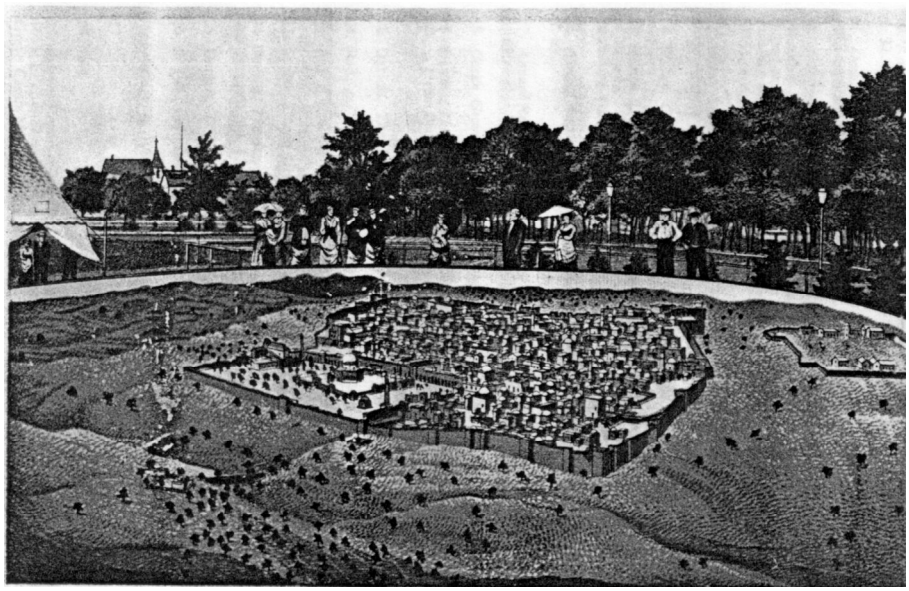


Figure III.4 — *La maquette de Jérusalem, modèle et icône d'Océan Grove.* Gravure (non datée, fin XIXe), *publiée par Parnes, 1978*.

A *Ocean Grove*, l'enclosure protège une ambiance, une homogénéité, l'exclusivité d'un site balnéaire, et la pérennité d'une association de personnes réunies dans une pratique religieuse commune. Elle renforce le sens de la communauté, plus qu'elle n'assure la sécurité des biens et des personnes.

2.1.3. Interpréter la fermeture

Les liens entre l'enceinte et la communauté peuvent faire l'objet de trois interprétations complémentaires. D'un point de vue idéologique, l'enceinte est justifiée par la définition même du communautarisme tel qu'il est pratiqué à *Ocean Grove*, *Llewellyn Park* ou *Rolling Hills*. On y relève les éléments décrits précédemment : un territoire commun, défini et délimité, des valeurs communes qu'il s'agit de préserver une structure associative relevant de la protection d'intérêts communs. La fermeture, dans ce cas, protège la communauté autant qu'elle la définit. Ces éléments s'inscrivent dans la continuité de la pensée philosophique qui a inspiré les paysages de la banlieue américaine, et dans le mythe de la communauté rurale idéale.

A cette interprétation idéologique, il convient d'ajouter une interprétation structurelle. D'une part, la maison individuelle puritaine est un espace privé très ouvert sur l'espace public. Elle ne possède ni clôture, ni jardin privatif qui la protège directement du domaine public. Elle est ouverte sur la rue par un carré de pelouse (*front yard*), et l'espace privatif est relégué en arrière de l'habitation, dans une arrière-cour fermée par une haie ou un mur (*back yard*), lieu familial et de réception des proches. Dans un tel contexte, on peut comprendre la fermeture du quartier résidentiel comme une manière de protéger cet espace public partagé entre voisins (la rue, le trottoir et le *front yard*), pour en faire un espace semi-privé sous contrôle du voisinage. L'ensemble du quartier ainsi enclos devient un vaste *front-yard* où l'espace public — au contact immédiat de l'habitation — est contrôlé par la communauté des habitants.

Cette structure ouverte de l'habitation est à comparer à la fermeture traditionnelle du domaine privé dans les pays méditerranéens en particulier où la maison individuelle est systématiquement murée derrière sa clôture. En France, la construction de la clôture est inscrite dans la loi comme une obligation du propriétaire. D'ailleurs, dans les résidences fermées du Parc de Montretout et de la Villa Montmorency, chaque maison possède également sa propre clôture individuelle. La clôture autour de la maison est une affaire éminemment culturelle.

On peut s'interroger sur la valeur culturelle des clôtures autour des quartiers résidentiels. Elle peut correspondre à une pratique liée à la prégnance des structures communautaires dans la société, et au besoin de contrôler un espace public très ouvert. Mais on remarquera que les *gated communities* ont enregistré leur plus fort développement dans les régions des Etats-Unis où la clôture autour de la propriété individuelle est un

élément classique du paysage depuis la colonisation espagnole (Texas, Californie). De nombreuses propriétés individuelles, inspirées par l'architecture espagnole et européenne, sont ceintes de hauts murs en adobe ou en maçonnerie. Les plus beaux exemples en Californie se trouvent à Bel Air et à Beverly Hills, ou bien encore à Montecito, au Sud de Santa Barbara, où les architectes ont cultivé les références à l'architecture des missions catholiques et des *pueblos* espagnols. Nombre de célébrités du cinéma (dont l'un fut également Président des Etats-Unis) y ont trouvé un refuge à l'abri des regards. L'enclosure résidentielle, telle qu'elle est pratiquée en France et en Californie à Bel Air peut tout à fait coexister avec une clôture de la maison individuelle.

Le contexte culturel (la communauté) et l'ouverture sur la rue de la maison n'expliquent donc pas tout. Une intéprétation sémiologique de la fermeture a été proposée pour les grands centre-commerciaux fermés (*shopping malls*) et les *gated communities*, qui ramène les formes architecturales aux catégories sémiologiques proposées par Roland Barthes[73] (Gottdiener, Lagopoulos, 1986). A chaque objet architectural correspond un code technique (béton armé, dalle, etc…), un code syntaxique (une fenêtre et une porte sont des trous dans le mur aux propriétés différentes), et un code sémantique (ce que signifie l'objet). On distingue ainsi pour chaque objet la part de ce qui est dénoté (la fonction), et connoté (un usage ou une idéologie). Umberto Eco (cité par Gottdiener) rappelle ainsi qu'une grotte préhistorique dénote une fonction d'abri, et connote les valeurs de groupement familial, de sécurité, etc. Ainsi, l'enceinte, étudiée dans la médina de Tunis où les rues, les souks, les fondouks et les remparts forment un système emboîté de fermetures successives, relève d'une succession de marques de privilèges et d'exclusivités. Le rempart de la médina marque le privilège d'être citadin, et la ville est d'abord un enclos□«□elle contient, elle exclut, comme le souk qui lui appartient□»[74].

On peut rapprocher chez Gottdiener la *gated community* du centre commercial. Dans la *suburb*, la vie quotidienne est structurée par la séparation des activités et la spécialisation fonctionnelle des lieux (lieux de travail, de résidence, de chalandise), réduisant la sphère publique de socialisation incarnée par la place centrale et le centre-ville. Le centre commercial, enclos, contrôlé, aseptisé, fournit un nouveau lieu de communion et d'exposition sociale. Lieu de pratiques consuméristes, il est peu à peu devenu lieu de loisirs, lieu ludique, lieu de circulation piétonne et de rencontres. Les *gated communities* cherchent, de la même façon, à offrir à l'intérieur des murs une certaine

[73] Voir BARTHES R. (1970). "Sémiologie et urbanisme." *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 153, pp. 11-13.
[74] BERARDI R. (1970). «□lecture d'une ville□la médina de Tunis□, n°153, pp. 38-43. Cité par Gottdiener et alii, 1986.

fonction et un certain usage à un espace public, la rue, qui avait disparu, tout en limitant son accès à des membres qui en ont l'usage exclusif. Le mur est alors l'expression d'un privilège.

Cette approche paradoxale de l'espace public, à l'usage exclusif de membres désignés, donne toutefois un sens à la notion de communauté telle qu'elle peut être vécue dans les *gated communities*□ une marque de privilège, une valeur snob, et la jouissance d'un espace fermé, limité, exclusif.

2.1.4. Une culture et une économie de club privé.

Ce que disent de la notion de communauté les premiers intéressés, c'est-à-dire les personnes vivant dans une *gated community*, est tout à fait révélateur de cet état d'esprit. Ainsi, une jeune résidente de Canyon Lake (Amy), avoue ne pas avoir cherché à vivre dans une *gated community*, et était même réticente à cette idée. Après la mutation de son mari en Californie, ils ont cherché un logement, et Canyon Lake semblait fournir un cadre de vie intéressant à un prix abordable et disponible immédiatement. Elle est aujourd'hui satisfaite de ce choix. Quand on lui demande de définir ce qu'est pour elle une communauté, elle répond en termes de satisfaction des besoins :

> *"a safe environment to raise my family, an involvement I could share, a flexibility for my child to grow up, that can accommodate our needs"*[75].

Sa principale activité consiste à participer à des associations éducatives locales, et elle est particulièrement fière d'avoir collecté 13□00$ pour construire un terrain de jeu.

Robert Wilson est directeur du principal équipement de Canyon Lake, un centre de loisirs équipé d'une piscine, de salles de réunions, d'un restaurant. L'ensemble permet aux associations de se réunir et d'y avoir leur siège social. Cet équipement peut également être loué pour des évènements particuliers (mariage, fêtes privées…). Sa définition de la communauté comprend deux volets, l'un politique (un cadre local et démocratique à l'action collective), l'autre économique (des équipements communs) :

> *"When I think of community, I think of, as Amy mentioned, an environment that is shared in common by everybody. It is respect that everyone has together, one for another. In a community, we are allowed to express ourselves openly and know that our opinion matters in that community, as far as a decision goes. A community is what planned this lodge and swimming pool, what it would look*

[75] «□Un environnement sûr pour élever ma famille, la possibilité de s'investir, une flexibilité adaptée à nos besoins pour élever mes enfants□». Entretien du 10 décembre 2000.

> *like, what type of clientele it would serve, when it would be opened: the community was able to work together.*
> *So a community is everyone together in a common cause, and having respect one for another."*[76]

A les écouter, l'engagement communautaire est avant tout un engagement d'action politique locale. Il permet la construction, l'entretien et l'utilisation d'équipements et d'espaces communs, où rencontrer des gens qui leur ressemblent.

Le contenu social de la notion de communauté paraît donc pauvre. Les précédentes recherches, essentiellement sociologiques et basées sur des entretiens avec des résidents, ont très clairement démontré que le niveau d'implication dans la gouvernance locale (l'association de propriétaires) et dans les associations diverses (culturelles, sportives, caritatives, etc.) était relativement faible. Blakely & Snyder (1997) ont mené en association avec le *Community Associations Institute* une enquête, où cinq questions portaient sur le sens de la communauté développé dans les *gated communities.* Dans 6□% des communautés interrogées, le niveau d'investissement dans la gouvernance locale est jugé fort ; il est faible dans la grande majorité des cas (55□%). Le constat est à peine plus contrasté pour les associations locales, ou une participation forte à la vie associative apparaît dans 13□% des *gated communities*, alors que 46□% d'entre-elles n'ont aucune vie associative. Les auteurs notent que les problèmes quotidiens de gestion liés à l'apathie des membres et à leur désintérêt sont identiques dans les *gated communities*, et dans les quartiers normaux, avec respectivement 21 et 22 % des cas (Blakely, Snyder, 1997). Une comparaison entre des quartiers fermés et non fermés à Dana Point (au sud du comté d'Orange), sur la base d'entretiens individuels, montre que les résidents ne considèrent pas que l'enclosure puisse favoriser un meilleur «□sens de la communauté□» que dans les quartiers enclos, et une interaction sociale qui diffère peu ou pas des quartiers traditionnels. Ce résultat contredit le discours de la promotion immobilière, qui proclame que les *gated communities* construisent des espaces de sociabilité privilégiée (Bjarnason, 2000).

[76] «□Quand je pense à la communauté, je pense — comme l'a mentionné Amy — à un environnement qui est partagé en commun par chacun. Cela signifie le respect de tous et de chacun. Dans une communauté, nous sommes autorisés à nous exprimer ouvertement et nous savons que notre opinion compte, aussi loin qu'aille la décision. Une communauté, c'est ce qui a permis de construire ce club-house, cette piscine, de quoi ça aurait l'air, pour quelle clientèle, et quand cela allait ouvrir□: la communauté a été capable de travailler ensemble. Donc, une communauté signifie être tous ensemble pour une cause commune, dans les respect les uns des autres□». Entretien du 10 décembre 2000.

Un retour sur les aspects historiques des enclosures résidentielles rappelle la motivation essentielle de celles-ci : la jouissance exclusive d'un site, d'un lieu et des services qui y sont associés. La *gated community* fonctionne en somme sur le mode d'un club, dont les membres payent pour accéder à certains services, et en sont propriétaires à titre collectif. A Saint Louis (Missouri), 47 rues ont été fermées entre 1867 (*Benton Place*) et les années 1920 (*University Hills, Portland Place, Westmoreland Place*). Construit en 1922, *University Hills* est une subdivision de 187 unités au fonctionnement original : les 9 portails sont actionnés manuellement ; un seul étant ouvert chaque jour, toute la journée, et sans surveillance particulière selon un agenda permettant aux résidents et visiteurs de savoir par où passer. Ainsi, l'entrée n'est pas formellement interdite mais le trafic s'en trouve considérablement réduit. Dans les premières décennies du XXe siècle, le phénomène a atteint les premières banlieues de Saint Louis, toujours sous la forme de rues et de petits districts fermés. Il semble que les résidents aient opté pour la fermeture afin de contrôler le type de zoning et d'éviter les utilisations du sol qui auraient dégradé la valeur immobilière. Les études réalisées sur ces quartiers démontrent surtout que la construction d'une enceinte résulte d'une incapacité de la ville de Saint Louis à fournir les infrastructures publiques lors de la construction de ces quartiers, obligeant les résidents à des arrangements privés pour disposer de ces infrastructures (Lacour-Little, Malpezzi, 2001). Il s'agit bien de garantir l'exclusivité d'une infrastructure financée en commun par les habitants, associés au sein du syndic de copropriété comme dans un club.

Enfin, une étude de la structure juridique de la propriété et des droits d'usage permet de définir la *gated community* comme un club (Webster, 2002). Un club n'est ni tout à fait un domaine privé (où la propriété d'un bien est exclusive), ni un domaine complètement public (où la jouissance d'un bien collectif est partagée par tous les citoyens et peut faire l'objet de *free-riders*, des non-citoyens profitant néanmoins de l'équipement). Dans un club, la propriété et le droit d'usage d'un bien ou d'un service collectif sont partagés au sein d'un groupe défini. Cela implique qu'il existe un groupe d'individus qui se voient refuser l'accès du club et la jouissance. Cette jouissance collective d'un bien partagé, en toute exclusivité, constitue l'attribut principal des *gated communities*. L'appartenance à la communauté signifie avant tout l'appartenance au groupe de personnes admises à jouir d'un bien collectif, et de certains espaces «□ublics□□ rues, parcs, équipements de loisirs, etc. L'achat d'une propriété entraîne l'adhésion automatique à l'association (le club), et le propriétaire devient membre d'une *gated community*.

2.2. Des parcs à thèmes résidentiels.

L'analogie entre les *gated communities* et les clubs se renforce si l'on considère les activités et types de loisirs proposés au sein de ces quartiers, fonctionnant autour d'un club de golf et de son *country club*. L'intégration des fonctions de loisirs dans l'urbanisme y est poussée au point de justifier une analogie fonctionnelle avec les parcs à thèmes.

2.2.1. Un modèle d'urbanisme de loisirs exclusif.

La propriété des équipements et des infrastructures étant partagée entre les résidents, il paraît logique que ceux-ci puissent en désirer la jouissance exclusive. Ainsi, l'émergence des ghettos dorés enclos accompagne celle des clubs de loisirs. La construction de grands golfs et de *country clubs* a dès les années 1920 été associée au développement des quartiers résidentiels les plus huppés, certains étant fermés. Le *Bel Air Country Club* (1925) fait figure de modèle du genre, avec son golf a dix trous enclavé dans les collines au Nord de Beverly Hills. Autour du club se structure la vie du quartier, et les décisions de l'association des propriétaires, pour l'essentiel des célébrités d'Hollywood, des fortunes de l'industrie pétrolière, des médecins et des hommes politiques. Le quartier fut d'ailleurs fermé, et l'ancien portail subsiste aujourd'hui sur l'entrée de Sunset Boulevard[77]. Un grand nombre de golfs sont associés à des quartiers enclos, notamment à Palm Springs où les *gated communities* entourent chaque club de golf. A Santa Barbara, le golf du *Valley Club of Montecito* est lui aussi associé à deux grandes *gated communities*, Birnam Wood et Ennisbrook.dont les origines remontent à la première moitié du XXe siècle.

2.2.2. Les lotissements planifiés de loisirs, un tournant de la promotion immobilière des années 1960-70.

Inspirées par le modèle des ghettos dorés, les réalisations des années 1960-70 marquent un tournant dans la définition de lotissements résidentiels en général. Ces nouvelles réalisations ne sont pas nécessairement fermées, ou dotées d'une enceinte complète et d'un service de sécurité, mais elles s'inspirent des modèles d'exclusivité développés dans le cadre des clubs résidentiels et de loisirs huppés. Un grand nombre de *gated communities* sont issues de cette généralisation d'un modèle d'urbanisme de loisir.

[77] L'abandon de la fermeture serait lié à un problème de circulation sur Sunset Boulevard□ contrôler les entrées et sortie de Bel Air occasionnait aux heures de pointes trop de difficultés de circulation. Les services de sécurité privés, liés au Bel Air *Country club*, subsistent toutefois.

Ce tournant dans la conception des quartiers résidentiels s'amorce à la toute fin des années 1960, quand les développeurs immobiliers se rendent compte que le plus gros potentiel de développement pour leur industrie se situe dans le bas et le moyen de gamme, et plus seulement dans le très haut de gamme. Au même moment, de grandes entreprises (*Goodyear, Westinghouse, General Electric, Gulf Oil*, etc.), attirées par le profit potentiel d'une industrie du logement de masse investissent dans le développement immobilier. La communauté « mode de vie (*lifestyle community*) est depuis devenue le type de développement résidentiel le plus courant, en particulier dans les régions de la *Sunbelt*. Et elle n'est pas nécessairement fermée au sens strict du terme : la présence d'un portail ou de services de sécurité n'est pas systématique. Elle est néanmoins toujours une entité privée, une copropriété, et comporte fréquemment des marques de fermeture : faux portail d'entrée, indications de la propriété privée du site, voire un périmètre muré mais pas de contrôle d'accès. Elles associent au développement résidentiel des équipements de loisirs et de sport, dont le nombre et la qualité dépendent de la clientèle visée, et qui vont de la piscine aux grands golfs de qualité professionnelle. La rapidité de leur développement s'explique par l'aide fédérale qui a été octroyée à leurs promoteurs dans les années 1970, puisque le ministère en charge du logement (*Department of Housing and Urban Development*) a garanti les prêts pour 13 projets de villes nouvelles construites sur le modèle d'Irvine (*Urban Growth and New Communities Act,* 1970). Le résultat de ce développement planifié fut la création de vastes ensembles résidentiels, ouverts ou fermés, sous la forme de lotissements (PUD), qui au lieu de devenir des villes nouvelles rassemblant emplois, activités, équipements culturels, etc., ne sont devenus que des « villes de loisirs », fournissant aux classes moyennes un cadre plaisant agrémenté d'une série d'équipements de loisirs (Mckenzie, 1994).

Irvine fut toutefois développée à partir de capitaux exclusivement privés. Dans certains cas en effet, le propriétaire de grandes terres agricoles d'élevage extensif (*ranching*) se lance lui-même dans la promotion immobilière. Ainsi, *l'Irvine Company* (1961), la *Laguna Niguel Corporation* ou la *Mission Viejo Company*, trois grands propriétaires du sud de Los Angeles (Orange County), créent sur leurs terres des ville planifiées toujours inspirées par le modèle des cités-jardin. L'urbaniste Pereira a imaginé une ville, centrée autour d'une université (la compagnie a offert les terrains aux Universités de Californie pour bâtir *UC Irvine*), des quartiers résidentiels et d'appartements, des commerces, une zone commerciale et un complexe d'immeubles de bureau à proximité de

l'aéroport du comté. La compagnie poursuit aujourd'hui le développement de la ville d'Irvine, devenue une municipalité à part entière. L'ensemble des quartiers résidentiels réalisés sont régis par une association, mise en place par la compagnie (Baldassare, 1986; Kling, Olin, Poster, 1991; Schiesl, 1991). Au sud du comté d'Orange, la *Laguna Niguel Corporation* a planifié la construction de lotissement résidentiels en bordure du Pacifique, sur le domaine latifundiaire de la famille Moulton-Daguerre. Il s'agissait d'un projet s'étalant de 1960 à 1970, pour 40 000 habitants, planifié en fonction de la construction d'une autoroute prévue en 1959. Le projet prévoyait la construction d'une communauté sur une vision utopique : *"a utopian community with recreational facilities — beach, lakes, parks, golf course and riding stables; industrial and research sites; custom homes with high quality design standards maintained by deed restrictions and architectural review; and schools, churches and shopping areas all conveniently located."* (Decker, Decker, 1990).

Dans un tel contexte du développement conjoint d'une société consumériste de loisirs et d'une industrie du lotissement résidentiel, le développement des *gated communities* connaît un essor remarquable puisque ce modèle garantit l'exclusivité des investissements. Ainsi, le premier quartier résidentiel achevé à Laguna Niguel est une *gated community* de bord de mer, Niguel Shores, qui compte aujourd'hui 1 100 unités d'habitations.

2.2.3. Un produit standardisé.



Figure III.5 — *Image d'un produit : Celebration (Floride).*
Le centre-ville de Celebration, ville-Disney, où magasins de proximité, appartements et cinéma à l'architecture « glamour » des années 1950 sont disposés autour d'un petit port de plaisance sur un lac. Cliché : R. Le Goix, 2000.

Du point de vue du contenu, la *gated community* n'est qu'un lotissement, et il n'est pas surprenant qu'on ait affaire à des réalisations hyper-standardisées, du fait de l'architecture homogène des maisons voulue par le développeur, et garantie ensuite par les

règlements de copropriété qui limitent sévèrement les modifications que l'on peut y apporter. Cette standardisation permet d'importantes économies d'échelle sur les coûts de conception et construction, et l'homogénéité architecturale semble pour le consommateur être la meilleure garantie pour la pérennité de son investissement.

La standardisation provient aussi d'une fusion entre la morphologie du quartier résidentiel et les espaces urbains idéalisés des parcs de loisirs. Les *lifestyle communities* commercialisent une fonction résidentielle fondée sur un monde de loisirs, mais elles fonctionnent comme un parc à thème, où elles puisent leurs références architecturales, et où l'on doit payer pour accéder à un espace de loisirs organisés. Sorkin (1992) analyse ainsi la disparition de l'espace public dans les villes comme une variation sur le modèle du parc à thème, où chaque élément de la ville (le centre commercial, le quartier résidentiel) fonctionne désormais comme un espace ludique, payant, associant loisirs et consommation de masse. Comme le relève S. Didier (2000) à propos des développements résidentiels dans le comté d'Orange (à Irvine et Mission Viejo) inspirés de l'urbanisme idéalisé des parcs de loisirs, «*les techniques Disney de scénographie urbaine sont ici reproduites à l'échelle des développements résidentiels*» (Didier, 2000, p. 88), référence aux manières de recréer une ville idéale empreinte de nostalgie. Dans les parcs Disney, Main Street représente la grand-rue des bourgs d'antan, et ce motif est désormais récurrent dans l'architecture des centres commerciaux.

La ville de Celebration, en Floride, est à ce titre exemplaire. Fondée en 1994 par la *Disney Corporation*, elle est la première incursion du groupe dans la planification d'une ville entière, destinée à recevoir à terme 20 000 habitants. Localisée dans la banlieue d'Orlando, à proximité immédiate de Disneyworld, elle incarne le modèle de la standardisation de la ville comme produit de consommation. Gérée par une corporation privée, filiale de la multinationale, on y trouve à la fois des activités professionnelles avec un centre d'affaire très moderne, un cadre de vie et de loisirs avec golf, parcs, et des services comme des écoles et un hôpital. Cette ville est une déclinaison résidentielle du discours de la multinationale : petites maisons évoquant l'architecture du vieux Sud, reconstitution de l'ambiance provinciale d'une petite ville portuaire du Sud dans les années 1960 avec son cinéma d'époque, promotion des valeurs familiales et du voisinage. Bien que cette ville nouvelle ne soit pas une *gated community*, elle représente l'archétype de la transformation de l'espace urbain et du quartier résidentiel sous les effets conjugués du marketing et de l'investissement de multinationales.

2.3. La conception d'un produit□la communauté fermée comme industrie de la sociabilité.

Dans les quartiers conçus par leurs promoteurs pour mettre en avant un mode de vie et de loisirs, les fonctions de sociabilité et de partage d'équipements de loisirs communs sont déterminantes. Cette sociabilité participe à la définition de la communauté dans le mode de vie états-unien, et constitue une dimension fondamentale de l'entre soi.

2.3.1. Un monde de sociabilité.

Dans le cas de Celebration, la multinationale a tout fait pour promouvoir un esprit de groupe, de communauté, autour d'éléments de sociabilité (cinéma, salle commune, école et crèche, et surtout *country-club* et centre de loisirs). Ces équipements sont situés soit en position centrale dans le développement, soit décentralisés en plusieurs endroits pour garantir à chacun des résidents une accessibilité maximale de ces lieux de rencontre.

De ce point de vue, Leisure World est probablement le meilleur exemple de l'intégration des services et équipements de loisirs pour l'intégration sociale dans le cadre d'une *gated community*. Dès sa conception, le produit conçu par le développeur Ross Cortese soumet l'intégration communautaire à la présence de lieux de sociabilité où se retrouver, partager un moment, s'occuper. Autant de préoccupations vitales s'agissant d'un quartier en construction, et qui n'était destiné qu'à l'accueil de personnes retraitées ou proches de la retraite (plus de 55 ans). Il fallait le plus rapidement possible fournir du lien social. Aussi, dès les années 1960 et les premières phases de la planification, Cortese a proposé à plusieurs églises de leur offrir le terrain, sous réserve qu'un lieu de culte y soit bâti dans les deux ans et qu'un ministre du culte y demeure, afin de fournir aux résidents l'infrastructure cultuelle et relationnelle de base. Sept églises (2 synagogues et 5 temples de confessions différentes) sont donc actuellement représentées. Cette conception du relationnel, de la sociabilité et de l'entre soi par l'église est essentielle aux Etats-Unis, parce que l'identité religieuse est une dimension — parmi d'autres — de l'appartenance communautaire.

D'autre part, la *gated community* comprend aujourd'hui une série d'équipements de loisirs collectifs, qui sont autant de lieux de sociabilité. Le grand *country club*, à proximité de l'administration centrale de l'association gestionnaire (la *Golden Rain Foundation)*, sert de siège aux différentes réunions publiques, dont les assemblées générales et les meetings électoraux (pour les élections aux postes à responsabilité dans l'association) sont les points forts.Cinq autres *country club*s, et cinq piscines ont été construits, chacun au centre de

chacune des phases qui ont progressivement été construites entre 1964 et 1980 pour constituer le projet dans sa totalité (Figure III.6). Chacun des *country club*s est plus ou moins spécialisé dans quelques activités (spectacles et théâtre□ travail manuel; informatique□ salles de réception…), afin de favoriser la circulation et les interactions entre tous les résidents. Les activités qui connaissent actuellement la plus forte fréquentation sont les activités d'artisanat et de travail manuel (Peinture, poterie, couture et sculpture, dont les cours connaissent une très forte fréquentation et une impressionnante production), l'informatique (dont un club produisant le site web officiel est très dynamique), les jeux (surtout le Bridge), et les activités sportives, parmi lesquelles le golf (27 trous et 9 trous), le tennis et la musculation arrivent en tête. Les activités sportives ont d'ailleurs évolué□ le *shufflepuck*, le croquet et le bowling semblent passés de mode, et leurs très vastes installations sont aujourd'hui désertées au profit des sports plus adaptés à une clientèle désireuse d'entretenir sa jeunesse, comme le fitness, devenue discipline reine pour laquelle trois nouvelles salles viennent d'être construites[78]. La sociabilité s'y organise autour de réunions, de fêtes et d'évènements (bals, concours de cuisine et des meilleurs *cookies*) organisés par les 200 clubs qui s'y réunissent□ club de musique, groupes religieux, groupes d'aide sociale (*Red Cross*), modélistes, anciens combattants, clubs de sport, de bridge, club des amis de la France, club Gay et Lesbien, francs-maçons, mélomanes, etc[79].

L'équipement de loisir, dans de telles communautés – mode de vie[80] est à la base du fonctionnement de l'entre soi. Dans les *gated communities*, son existence s'accompagne en plus d'une garantie d'exclusivité, en évitant tant que faire se peut la présence de personnes étrangères dans ces équipements puisqu'il faut y avoir été invité pour pouvoir y accéder. Dans les plus petits de ses quartiers, la vie s'organise autour d'une piscine, d'un sauna collectif, ou d'une salle de réunion.

[78] Visite et entretiens avec Robert Ring, décembre 2001.
[79] Source□*Leisure World, Laguna Woods Facts Sheet*, ed. 2000.
[80] Voir définition p. 102.

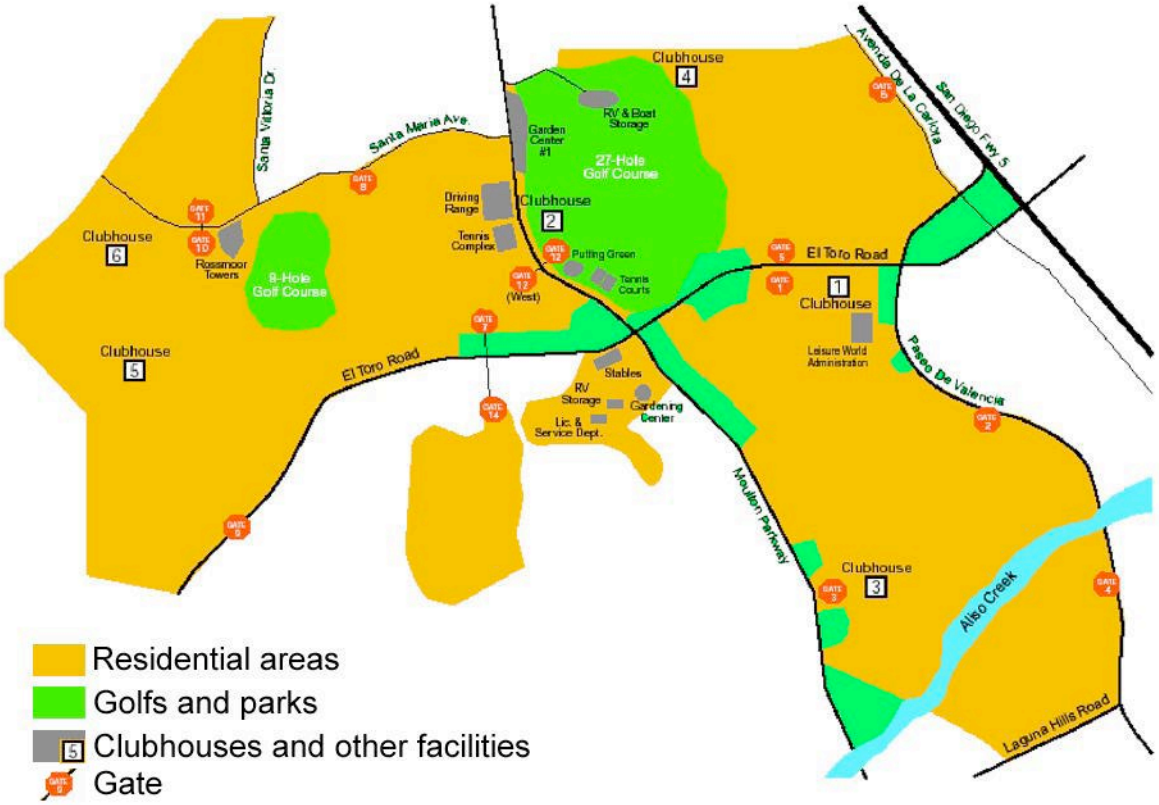


Figure III.6 — *Carte de Leisure World / Laguna Woods.*
Cette carte issue des documents de marketing de la *gated community* de retraite met en avant d'une part la localisation (à proximité de l'autoroute 5), les équipements de sport et de loisirs (golf, clubhouses, tennis…), ainsi que les équipements administratifs et les portails d'entrée des quartiers résidentiels. La *gated community* est séparée en trois ensembles distincts par deux routes publiques à 4 voies, sur lesquelles les entrées principales sont situées. Source : *Leisure World Golden Rain Foundation 1999-2000 Progress Report*.







Figure III.7 — *Vues de Leisure World.*
En haut à gauche : Le *country club* n°1, le plus gros équipement collectif de l'association. Il héberge également les salles de réunions pour la gestion de l'association, ainsi que les studios de télévision interne.
A droite : Le nouveau bâtiment de la *Golden Rain Foundation*, équipé pour doter l'association d'une infrastructure répondant aux besoins d'une ville de 20 000 habitants.
A gauche : pavillons résidentiels de la 1ère phase (années 1960) et immeuble d'habitation.
Clichés : R. Le Goix, 2001.

2.3.2. Du discours à la réalité.

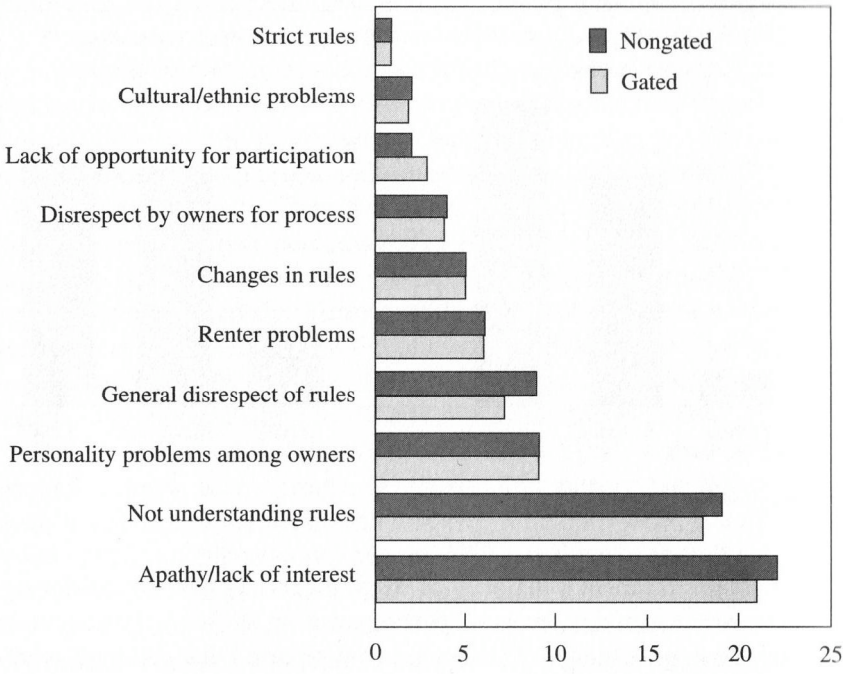
Les différents éléments de discours décrivent un entre soi exclusif et l'exploration de nouveaux modes de sociabilité qui risquent de mettre à mal la fabrique urbaine (Jaillet, 1999). Les discours des promoteurs proposent au contraire la *gated community* comme un monde de sociabilité clé en main, où l'on se voit — grâce à l'enclavement et l'exclusivité —proposer un lieu de vie où l'on connaît ses voisins, où l'on partage une « vraie vie de communautaire », rappelant l'état d'esprit des communautés villageoises idéales d'une manière probablement plus fantasmée que réelle.

Il faut préciser que les modes de sociabilité tels qu'ils sont vécus ne définissent pas une appartenance communautaire unidimensionnelle. On voit que le grand nombre d'églises à Leisure World permet une certaine diversité de pratiques confessionnelles, et que cette la religion n'est qu'une dimension de l'appartenance — plus vaste — à la grande communauté de Leisure World. Sur l'ensemble du projet initial, un seul sous-ensemble de 177 logements, appelé The Willows at Leisure World, où l'appartenance confessionnelle aux Adventistes du Septième Jour est de règle, a tenu à marquer sa différence et s'est séparé du destin du reste des 19 000 habitants de LeisureWorld au point de ne pas participer à l'incorporation municipale de la *gated community*[81].

Il y a donc dans ce monde idéalisé un certain nombre de dysfonctionnements, qui ont fait l'objet d'investigations sur le vécu des résidents des associations résidentielles et ceux des *gated communities* (Bjarnason, 2000; Blakely, Snyder, 1997; Heisler, Klein, 1996). Il apparaît que la fermeture influence peu les modes de vies, puisque les problèmes relevés par les auteurs dans les lotissements fermés et ouverts sont sensiblement identiques, et tiennent plus du respect ou du non respect du règlement de la copropriété et de la vie en société qu'aux problèmes propres à l'enceinte. Ces problèmes vont, par ordre d'importance, d'un manque d'intérêt des résidents pour la gestion des problèmes de la copropriété, jusqu'aux manquements aux règles les plus strictes (Figure III.8). Les problèmes les plus fréquemment rencontrés sont de l'ordre de la désobéissance aux règles, de problèmes de voisinage entre propriétaires, de conflits entre propriétaires et locataires, etc. On remarque tout juste une légère sous représentation de ces questions, banales dans la vie d'une copropriété, dans les *gated communities*. Les résidants optant volontairement pour une *gated community* accepteraient une plus grande rigidité des règles collectives et

[81] Personne, dans les entretiens réalisés n'a pu fournir une explication plus précise à ce séparatisme, qui reste donc pour le moment une interrogation…

de leur application. Mais cette différence est à peine perceptible, et le principal problème reste, comme partout, le manque d'implication des résidents dans la vie locale de la communauté, ce que la plupart de nos interlocuteurs ont confirmé sans hésiter.



Source: Heisler and Klein, *Inside Look.*
a. Other factors given as choices, all indicated by less than 10 percent of respondents, related to HOA boards and management.

Figure III.8 — *Les facteurs contribuant aux problèmes quotidiens. Comparaison entre les* gated communities *et les lotissements ouverts.*
Source : Blakely, Snyder, 1997.

2.3.3. Les problèmes liés au contrôle d'accès.

Finalement, le seul problème original dans les *gated communties*, et fréquemment évoqué dans les enquêtes (Bjarnason, 2000) et sur le terrain est lié aux limites posées à la libre circulation des personnes. Il est fréquent de relever des contraventions au non-respect des barrières et intrusions□ en octobre 2000 à Canyon Lake, les portails ont été endommagés quatre fois, et la patrouille a arrêté 36 véhicules qui n'avaient pas de «□pass□ valide[82]. Beaucoup de *gated communities* ont ainsi opté pour des barrières en plastique, moins coûteuses à remplacer que les barrières métalliques, fréquemment détériorées par des automobilistes impatients ou distraits. De même, les plus jeunes semblent mal accepter l'obligation de faire enregistrer leurs listes d'invités, démarche pourtant obligatoire pour que ceux-ci puissent franchir la barrière. Nous avons ainsi assisté, à Canyon Lake, à une

[82] D'après le journal interne de Canyon Lake, *The Friday Flyer*, décembre 2000, p. A-15.

scène où des adolescents ne comprenaient pas à qui (de l'association de propriétaires, ou de la société privée de sécurité) ils devaient fournir une liste des invités, et les raisons pour lesquelles ils devaient le faire.

Autant de petits problèmes qui tiennent à la fois du respect de règles plus rigoureuses que dans les autres copropriétés, et de la nature privée de l'espace dans lequel les résidents évoluent. Vaste question du respect d'une réglementation librement consentie lors de l'adhésion à l'association de copropriétaire, qui ne crée pas plus de difficultés, d'après les différentes enquêtes, dans les *gated communities* que dans les autres quartiers.

Mais ces questions liées à la restriction de circulation sont plus profondes que le simple respect ou non-respect d'une règle par les résidents. Il s'agira d'apprécier les droits d'une entité privée (l'association) et des contraintes qu'elle impose en terme de restriction des libertés individuelles. Au fond, il s'agira de voir en quoi les *gated communities* appliquent certaines prérogatives d'une autorité publique, comme le maintien de l'ordre et la sécurité des biens et des personnes, confiée à une milice privée (sur ces questions de nature juridique, voir les chapitres VI et VII).

3. La promotion de la sécurité.

La *gated community* est un produit dans lequel les services de sécurité occupent une part importante du discours commercial, des coûts d'investissement (la construction et de l'entretien des équipements, du portail, des dispositifs électroniques, des véhicules) et de fonctionnement (les vigiles et les sociétés de surveillance).

L'argument de Mike Davis (1991), qui considère les *gated communities* comme un aboutissement des logiques sécuritaires dans la ville américaine, constitue un élément de base du discours sur la question, et l'un des présupposés majeurs de la thèse. Toutefois, cette position doit être nuancée, parce que la sécurité quotidienne a fait l'objet aux Etats-Unis de développements théoriques et pratiques importants, offrant ainsi aux développeurs et aménageurs des outils et des arguments pour la conception et la commercialisation des *gated communities*.

La sécurité des biens et des personnes est ainsi devenue, progressivement, un argument de vente essentiel, sinon le premier, tout entier contenu dans les expressions *"gated communty", "secluded estate"* ou *"24h gated and guarded neighborhood"* des panneaux publicitaires. Cette argumentation s'inscrit dans une solide tradition

d'autodéfense, et des logiques plus récentes de contrôle du voisinage, appelés par exemple *community policing* ou *neighborhood watch*[83].

3.1. Un élément parmi d'autres dans les logiques de sécurisation urbaine et de pratiques communautaires.

Face à une violence réelle et perçue dans les grandes villes, les aménageurs et les autorités ont été de plus en plus confrontées au désir des résidents de limiter, de segmenter, de séparer les espaces, au nom de la sécurité. Les *gated communities*, au même titre que la sécurisation des centres commerciaux par des sociétés de gardiennage, sont également le reflet d'une défiance vis-à-vis des autorités publiques pour prendre en charge la sécurité des biens et des personnes. Cette défiance a bien été démontrée pour les développements fermés et sécurisés qui se développent dans les pays en voie de développement, où les propriétaires préfèrent faire appel à des services privés pour garantir leur sécurité, comme en Argentine ou au Brésil (Caldeira, 1996 1999), mais également aux Etats-Unis (Davis, 1990 1992) ou en France (Querrien, Lassave, 1999). La fermeture correspond dans tous les cas à un désir sécuritaire, mais les raisons avancées pour expliquer leur développement peuvent varier racisme en Afrique du Sud, peur des plus pauvres en Amérique latine, peur des kidnappings et des vols à Mexico, peur de l'homicide à Nairobi (raisons avancées par des acteurs locaux, relevées par Low, 2001). La problématique reste identique à ce que décrivait Mike Davis (1990, 1992) à Los Angeles, où la militarisation des espaces résidentiels et des espaces publics et commerciaux correspond à une stratégie de contrôle des plus pauvres et des minorités ethniques jugées les plus dangereuses et violentes.

L'autodéfense et la surveillance de son voisinage sont traditionnellement des réflexes très répandus aux Etats-Unis, comme en témoigne le succès de la *National Rifle Association (NRA)*, dirigée actuellement par l'acteur Charlton Heston, qui exerce un véritable lobbying pour la possession d'armes à feu et pour le droit à l'autodéfense (IIème et IVème amendements de la Constitution). Mais une grande partie du réflexe de défense repose sur la surveillance collective pratiquée dans les petites communautés rurales qu'un certain nombre d'initiatives récentes tentent de réactiver en milieu urbain. Le terme de *community policing,* police communautaire ou encore de proximité, recouvre selon les lieux une grande variété d'approches. Très en vogue dans les années 1990, pour re-légitimer des services de police parfois corrompus et prisonniers des grosses machines

[83] Que l'on peut traduire par Police de Proximité et Surveillance du Voisinage.

politiques municipales, il s'agit à la fois d'assurer le maintien de l'ordre, de réactiver les mécanismes de contrôle social informel, de cibler les conduites asociales ou violentes («□incivilités□»), de prendre en compte les spécificités d'un quartier pour s'inscrire dans une «□coproduction de sécurité□» par l'ensemble des acteurs.

Cette réforme de la police consiste à revaloriser le rôle et le pouvoir d'appréciation et de décision du policier de terrain□; et celui-ci se tient à disposition des initiatives éventuelles des résidents. Appliquée par exemple à Chicago au début des années 1990, cette réforme fait l'objet d'une entente entre la police et les résidents afin d'assurer un certain nombre de tâches de surveillance□: rondes dans les ensembles d'habitation, délation des petits délits, surveillance par les voisins. Des policiers sont invités à surveiller les entrées d'écoles, pour éviter que des armes à feu y soient introduites. Ce type de réformes, aux Etats-Unis comme en Grande-Bretagne, semble n'avoir remporté qu'un succès mitigé dans la lutte contre la criminalité. Selon certains policiers, ce ne serait qu'une vitrine souvent exhibée par la hiérarchie, alors que les pratiques répressives (tolérance-zéro), plus traditionnelles, sont réclamées par les opinions publiques (Body-Gendrot, 1998; 2001)□: «□*affectation sur une longue période (limitée à dix ans) d'agents sur une même zone n'a pas débouché sur des résultats spectaculaires et ce, qu'ils jouent les 'agents de relations publiques', les éducateurs de rue ou les indicateurs en quête d'information.*□» (Body-Gendrot, 2001, p.101).

La expériences de police communautaire, ainsi que les *gated communities*, posent la question de la participation de la société civile aux actions de sécurité. En France, il est vrai que l'usage des termes de milice et de délation qu'ils sont fortement connotés, et sont utilisés comme «□*une manière de désavouer la coproduction de la sécurité qui, dans d'autres cultures, passe pour une vertu*□» (Body-Gendrot, 2001, p.105). Les politiques de *Neighborhood Watch*, ou de surveillance du voisinage sont ainsi largement répandues aux Etats-Unis, puisque 30 millions de ménages participent à ces programmes. Mis en place à partir des années 1960, il s'agit d'encourager la constitution de réseaux d'informateurs, certains habitants devenant ainsi les yeux et les oreilles de la police dans les espaces publics□: parcs, rues, etc. Les associations de *Neighborhood Watch* organisent également des enquêtes d'opinion sur la sécurité des habitants et des campagnes de préventions. Les policiers y forment les habitants à exercer leur surveillance sur les habitations, commerces et véhicules circulant dans le voisinage. Ces actions associent souvent les responsables associatifs, religieux et les femmes au foyer. Elles sont également dirigées vers les

minorités noires, asiatiques et hispaniques, puisqu'une surveillance accrue est exercée sur les zones où des attaques à caractères racistes ont été répertoriées (Body-Gendrot, 2001).

Dans un tel contexte, où la surveillance collective et communautaire fait l'objet d'un large consensus, il est peu surprenant que le recours à l'enceinte et au contrôle des *gated communities* par des caméras et des milices privées se multiplie, et soit relativement bien accepté, puisqu'on fait de ce contrôle un argument de vente. D'après des chiffres déjà anciens, le nombre d'agents privés de sécurité aux Etats-Unis a augmenté de 64% entre 1980 et 1994, et devait atteindre d'après un rapport du *National Institute of Justice* 1,9 millions en 2000[84].

Le contrôle dans les *gated communities* peut prendre plusieurs formes. Les plus sécurisées sont dotées d'un poste de garde avec plusieurs vigiles 24h/24, équipés de façon très moderne (dispositifs électroniques sophistiqués de reconnaissance des véhicules des résidents par puces) et de deux voies, une pour les résidents, une pour les invités. Les voies d'accès sont dotées de systèmes de perforations des pneumatiques pour éviter les intrusions et les véhicules qui chercheraient à passer en force. Très souvent, il s'agit d'un simple portail ou d'une barrière métallique ou plastique, actionnée par un seul vigile. Enfin, les moins sécurisées ne disposent que d'un portail contrôlé par un dispositif électronique (code, badge, interphone) et enregistrent parfois les allées et venues par un système vidéo. Les invités ou les chercheurs en sciences humaines, lorsqu'ils se présentent à l'entrée, déclinent leur identité et fournissent leur permis de conduire, et se voient délivrer — après vérification sur une liste d'invités ou par téléphone auprès de l'hôte — un laissez-passer valable quelques heures, à apposer sur le pare-brise du véhicule. On peut le plus souvent entrer à pied, mais il faut se préparer à répondre des raisons de ce comportement étrange dans un pays où il est vite suspect de se déplacer ainsi.

*3.2. L'insertion dans les perspectives théoriques de l'urbanisme sécuritaire (***Defensible Space*)*.*

Bien que la fermeture soit ancienne, la théorisation de la clôture résidentielle dans les années 1970 a beaucoup compté dans le développement récent des *gated communities*. Il existe en effet un corpus conceptuel qui se construit sur l'idée de contrôler la criminalité

[84] D'après Owens, 1997, citant un article du *San Francisco Chronicle* (Fimrite P., *Private Security Business Booms*, The S. F. Chronicle, Dec. 8., 1994), citant lui-même une étude du *National Institute of Justice* dont la référence exacte n'est pas précisée.

et le sentiment d'insécurité par l'urbanisme. Ces thèmes ont été développés aux Etats-Unis par Oscar Newman dans un ouvrage dont le titre, *Defensible Space* (1972, 1996) est devenu une référence de l'urbanisme sécuritaire, très souvent traduit par «□espace défendable□, et ont été largement diffusés auprès des autorités publiques par un groupe de recherche dirigé par l'auteur, l'*Institute for Community Design Analysis*.

Les théories de l'espace défendable se proposent d'agir sur les effets que l'architecture et l'urbanisme peuvent avoir sur les comportements. Par exemple, dans le cas d'un quartier marqué par la délinquance, Newman propose de restructurer la disposition, les perspectives, les ouvertures d'un quartier et de ses immeubles, afin de permettre aux résidents de contrôler la zone autour de chez eux. Il s'agit d'encourager les initiatives de contrôle du voisinage par les résidents eux-mêmes, tout en réduisant les coûts pour le gouvernement. En assurant le contrôle de leur voisinage, les résidents agissent sur la délinquance voire de la criminalité, et protègent l'investissement immobilier.

Cette théorie, largement diffusée, a donné une grande publicité à la fermeture résidentielle et à la construction de barricades dans les rues, créant des culs-de-sac et ce que Newman appelle des «□*mini neighborhoods*□, des voisinages circonscrits à l'échelle desquels les résidents peuvent assurer eux-mêmes un contrôle sur l'environnement. L'opération consiste à garantir la stabilité du quartier (stabilité sociale, faible turn-over, protection de l'investissement) en agissant sur les variables environnementales et le contrôle social. Une étude portant sur les rues privées de Saint Louis (Newman, Grandin, Wayno, 1974), diffusée ensuite sous formes de rapports auprès des autorités publiques locales et fédérales (Newman, 1996), a permis de conceptualiser auprès des urbanistes les avantages de la fermeture pour le contrôle sécuritaire. Ces avantages, observés sur les rues historiques de Saint Louis (1867), dépendent de la structure juridique privée de la rue que les résidents possèdent et contrôlent, et de la morphologie d'enclave dont le visiteur saisit immédiatement le caractère privé.

La solution de la fermeture fut donc transposée à d'autres quartiers de Saint Louis, notamment dans des lieux progressivement abandonnés par leurs résidents du fait de la dégradation des conditions de vie, ou encore à Five Oaks, Dayton (Ohio), en situation d'instabilité (fort turn-over et dégradation des logements). Ce grand lotissement résidentiel a ainsi été découpé en petits voisinages, sur des critères d'homogénéité sociale et de forme des rues, afin de favoriser un sentiment de proximité et de contrôle de l'environnement. Fermées par des grilles, les anciennes rues au plan quadrangulaire étaient transformées en

culs-de-sac qui réduiraient les flux et permettraient de contrôler les entrées-sorties (Figure III.9). Dans ce type de projet, l'implication et la participation financière des résidents est importante :

> *"It instills a sense of ownership, and enhancing proprietary feelings is what Defensible Space modifications are all about. Paying for one half the cost of the modifications gives residents a possessive attitude toward the gates and the semiprivate streets they create."* (Newman, 1996, p. 42)[85].

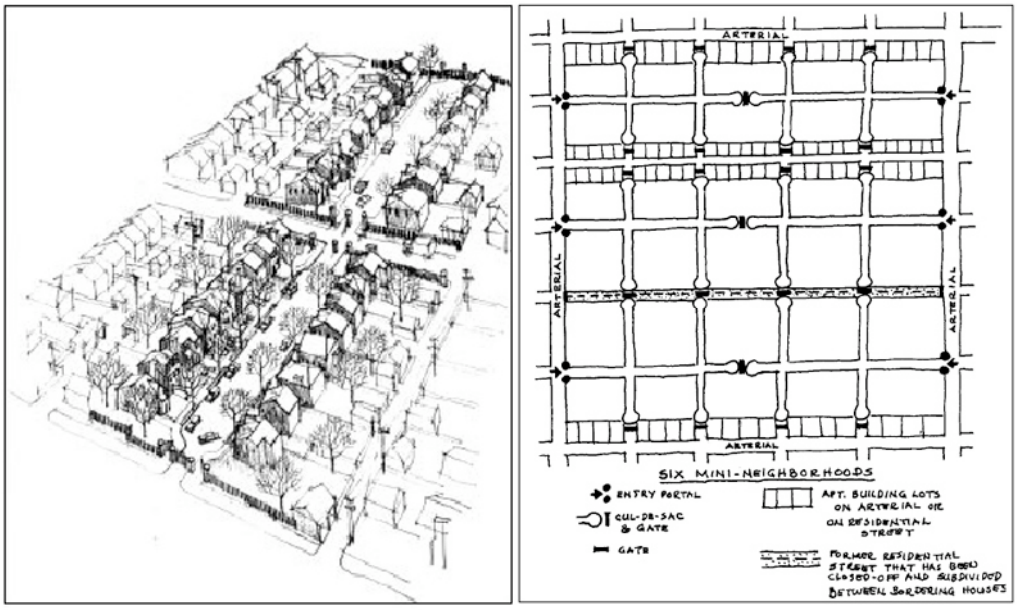


Figure III.9 — Les rues fermées de Saint Louis, et le projet de fermeture des rues à Dayton.
Source : Newman, 1996, p. 20 et 51.

Newman considère également que la création physique d'une proximité dans ces voisinages restreints ne peut que créer les solidarités nécessaires à la gestion collective de l'espace du quartier. 67% des résidents seraient satisfaits de l'opération. Les rues de Five Oaks étant publiques, il n'a pas été possible de les fermer complètement et les grilles avaient un statut plutôt symbolique, l'accès n'étant pas réellement interdit aux non-résidents. De telles opérations ont toutefois contribué à populariser la fermeture comme une solution juxtaposable de restructuration dans différents quartiers anciens et déclinants, où pourraient se poser des problèmes d'insécurité.

Ces politiques de sécurisations sont parvenues en France, sous la forme de commissions ministérielles, de rapports et ouvrages sur la sécurité et la politique de la ville

[85] « [la participation financière des résidents] introduit un sentiment de propriété, et développer ce sentiment est exactement le but de l'espace défendable. Payer la moitié du coût des modifications donne aux résidents un sentiment d'appropriation vis-à-vis des grilles et des rues semi-privées qu'elles créent ».

qui se sont intéressés à une démarche comparative (Body-Gendrot, 1998; 2001; Donzelot, Mevel, 2001). Des expériences ont été menées, comme le recours à la prévention situationnelle, une démarche de l'espace défendable qui consiste à prévenir la délinquance par le traitement préventif des sites potentiels, ou bien pour favoriser le recours au secteur privé pour seconder les forces de police, comme la télésurveillance municipale (Ocqueteau, 1999). Dans les banlieues parisiennes, on a cherché à adapter au logement social déjà ancien et dense des solutions de sécurisation également inspirées des modèles états-uniens. Cette politique «□d'espace défendable□» à la française comporte trois grands axes. D'un point de vue physique, il est prévu d'enclore les parcs et cités HLM avec des grilles et des aménagements paysagers (haies…), d'en limiter le nombre d'accès pour contrôler les allées et venues, et d'installer la loge du concierge à l'entrée du parc de HLM, et non plus à l'entrée d'un immeuble, de manière à étendre son contrôle sur les espaces de circulation. Dans le même temps, on encourage les circulations piétonnes et automobiles sur un ou deux axes privilégiés, pour ouvrir la cité sur la ville et en faire respirer le cœur. Une expérience menée dans les logements sociaux des Boulevards des Maréchaux à Paris va dans ce sens (Poirier, 2001). Sur le plan architectural, le maître-mot est la résidentialisation des HLM, en fractionnant les grands ensembles en unités autonomes pour casser le sentiment de concentration. Enfin, certaines politiques tendent à agir sur le plan social, et visent à transmettre notamment au locataire des appartements des réflexes qui sont habituellement ceux des propriétaires (Lefrançois, 2001).

3.3. Les gated communities et la recherche de la sécurité.

Les *gated communities* ne peuvent se comprendre que dans le cadre d'une sécurisation des espaces résidentiels et des espaces publics afin de lutter contre l'insécurité, mis en oeuvre par les collectivités locales et par les acteurs privés. Les motivations relèvent aujourd'hui d'un comportement assez banal, composé à la fois de la peur de l'autre et de la peur de l'insécurité urbaine, comme le montre deux recherches empiriques récentes basées sur des entretiens (Low, 2001; Wilson-Doenges, 2000).

Une première démarche cherche à comparer sur la base de questionnaires (52 répondants) le sentiment d'appartenance communautaire, le sentiment de sécurité perçu dans deux *gated communities* (une de haut niveau, l'autre dans des quartiers de logements sociaux) et deux quartiers ouverts comparables de Los Angeles (Wilson-Doenges, 2000).

Dans les deux communautés les plus aisées, les résidents de la *gated community* rendaient comptent d'un sentiment d'appartenance communautaire plus faible, mais d'une perception de leur sécurité plus élevée que dans le quartier non enclos, alors que les niveaux de criminalité sont identiques entre les deux quartiers. Pour les quartiers de logements sociaux, l'auteur ne relève aucune différence ni de perception, ni de mesure de l'insécurité, entre quartier fermé ou ouvert. La recherche et le désir sécuritaire, ainsi que sa perception, semblent avoir ici des déterminants socio-économiques. De plus, il ne faut pas négliger les déterminants habituels du choix et de la satisfaction résidentielle de la localisation et le site. Ceux-ci arrivent bien souvent devant les motivations sécuritaires dans le choix d'une résidence privée fermée, comme l'a montré une enquête comparable réalisée au Brésil (Carvalho, Varkki George, Anthony, 1997).

Dans une recherche anthropologique S. Low (2001) étudie le discours sécuritaire de vingt résidents dans leur choix d'une *gated community*. Elle compare deux *gated communities*, l'une ancienne à New York et l'autre, plus récente à San Antonio (Texas), deux villes très pluriethniques et dont le niveau de criminalité est connu pour être élevé. L'auteur relève que la très grande majorité des personnes interrogées ont mentionné à la fois une recherche de sécurité et les changements intervenus dans la composition sociale de leur quartier comme une motivation essentielle de leur installation dans une *gated community*. On notera l'association banale et fréquente entre le sentiment d'insécurité et la peur des "autres", désignés par la notion de composition sociale. S. Low note que dans les deux villes, le discours des personnes interrogées articule le désir d'échapper aux mutations d'un quartier "qui change" (en termes de mixité sociale), à des citations de brèves de journaux locaux décrivant la petite criminalité, les problèmes de parking, l'enlèvement d'enfants et l'arrivée des clandestins mexicains... Autant de problèmes et d'agressions supposées que peu de personnes avouent avoir vécu personnellement, qui composent une perception du sentiment d'insécurité.

Ces quelques études empiriques semble montrer que derrière un désir affiché d'une sécurité des biens et des personnes se cache bien une peur de la mixité sociale et ethnique et des mutations du cadre de vie.

Une dernière étude, enfin, cherche à modéliser les bénéfices des *gated communities* en matière de sécurité, leur impact sur la criminalité, ainsi que les externalités pour les résidents extérieurs induites par la présence d'une enceinte (Helsley, Strange, 1999). Partant du constat que les *gated communities* sont de plus en plus nombreuses, et qu'elles

se localisent dans les zones où, paradoxalement, la délinquance a tendance à être la plus faible, les auteurs considèrent que les *gated communities* procèdent à une surenchère en matière d'équipements de sécurité par rapport aux besoins réels, et que cette surenchère a un impact fortement négatif (externalités) sur les quartiers voisins. Ils proposent un modèle statique d'équilibre urbain qui explique le niveau de délinquance en fonction du niveau de fortification d'une municipalité (les dépenses de sécurité) et le niveau net (de toute poursuite et du risque encouru) de gains qu'un cambrioleur peut espérer, selon quatre hypothèses :

- *La diversion* : l'augmentation des dépenses de sécurité tend à faire baisser la délinquance dans la *gated community*, et augmente le niveau de celle-ci dans le voisinage. Le niveau global, cependant, a tendance à baisser.
- *Les interactions stratégiques* : cette hypothèse explique la contagion de proche en proche des *gated communities*, puisqu'elle suppose que si une communauté dépense plus en se fermant, la meilleure réponse des autres communautés du voisinage sera de se fermer également. C'est une conséquence du coût marginal de la délinquance qui augmente à chaque nouvelle enceinte construite (le risque augmente, donc les « prises » des voleurs augmentent).
- *L'inefficacité* : La construction d'une enceinte induit des externalités négatives sur toutes les autres communautés du voisinage (augmentation de la délinquance par effet de diversion et donc dévaluation de la valeur immobilière et augmentation des dépenses de sécurité). Ce risque est ignoré par les développeurs qui investissent pour la sécurité sans mesurer l'efficacité et la nécessité de grosses dépenses peut-être inutiles.
- *L'effet boule-de-neige* : La présence de nombreuses *gated communities* dans un quartier donné peut entraîner une réorientation de la délinquance vers des cibles plus faciles, telles que les commerces de détail, en général moins bien sécurisés. Les faillites et pertes d'activités pourraient alors entraîner une dégradation de l'économie locale et de l'emploi propres à augmenter le niveau d'insécurité perçue ou réelle.

Une telle investigation pose une question majeure, qui est celle de l'impact des *gated communities* sur leur voisinage et sur les collectivités territoriales qui les accueillent, déterminante pour notre propos. On manque toutefois — malheureusement — des données[86] permettant une vérification empirique de la formalisation proposée,

[86] Les données sur la criminalité sont fournies, dans le meilleur des cas, à l'échelon de la municipalité ou du code postal (zip code), à un trop petit échelon pour constater l'impact éventuel des *gated communities*.

probablement très féconde. Son apport n'est pourtant pas négligeable, puisqu'elle soulève l'hypothèse d'une augmentation de la délinquance aux abords immédiats des *gated communities*, et montre la nécessité pour les quartiers voisins de s'enclore à leur tour. Cet effet de contagion a bien souvent été observé, et la multiplication des murs et des clôtures peut produire chez le passant un effet anxiogène qui laisse à penser que si la zone est clôturée, c'est qu'elle n'est pas sûre (Barron, 1998). Les *gated communities* auraient un effet paradoxal sur le sentiment d'insécurité qu'elles contribueraient à aggraver.

Ni le statut juridique, ni les références architecturales, ni un mode de financement spécifique ne permettent de distinguer la spécificité des *gated communities*. Les différentes dimensions évoquées ici, la copropriété, l'exclusivité, la sécurité, sont relativement indépendantes, et entrent à des degrés divers dans la composition des lotissements périurbains aujourd'hui, avec plus ou moins d'intensité selon la clientèle ciblée, le prix, le lieu.

Ce qui différencie les *gated communities* tient dans la présence d'une enceinte et de la garantie de l'exclusivité, et dans la cible sociologique d'un marché offrant à la fois une résidence, des services de sécurité et des activités de loisirs. La présence d'une enceinte constitue dans les *gated communities* une marque de l'intensité maximale atteinte sur trois modalités (la propriété privée, l'exclusivité, la sécurité), si bien que les observateurs parlent parfois de «□*package*□ pour désigner ce type de produit immobilier, à la fois résidence et ensemble de services marchands. La copropriété est une propriété collective d'immeubles et de rues, banales dans les lotissements. Dans les *gated communities*, cette propriété privée est marquée par la clôture du site. L'exclusivité et l'entre soi sont des désirs courants dans la conception de l'habitat pavillonnaire et dont les «□ommunautés – mode de vie□ représentent l'archétype par l'ensemble des services de loisirs qu'elles offrent. Dans les *gated communities*, cet entre soi n'est pas construit socialement, il est garanti spatialement par la clôture. La garantie de la sécurité apparaît sous des formes très diverses dans les espaces urbains (police de proximité, concierges, télésurveillance,

dispositifs électroniques…). Elle est ici proposée au client dans sa version la plus aboutie du contrôle des entrées et des sorties.

Toutefois, même si le sentiment de sécurité est sensiblement plus élevé pour les résidents des *gated communities*, on doit surtout s'interroger sur l'impact de ces quartiers fermés sur leur voisinage. Du point de vue de la délinquance, la multiplication des fermetures peut en effet avoir d'une part des effets qui tendent à augmenter le sentiment d'insécurité. La multiplication des murs, des grilles et des caméras produit en effet des effets anxiogènes d'isolement et d'insécurité, et les *gated communities* dévient la délinquance vers d'autres zones plus fragiles, moins sécurisées, augmentant d'autant l'insécurité (réelle ou supposée) dans les environs et dans les quartiers les plus défavorisés.

Chapitre IV.
Le contexte de l'étalement urbain.

C'est aux Etats-Unis que la périurbanisation a trouvé, sur le mode du déversement urbain et de la *suburb* résidentielle d'après-guerre, un terrain d'expression exceptionnel inspiré à la fois par une philosophie de la ville à la campagne, et par une société urbaine fondée sur l'automobile et les lotissements de maisons individuelles pour les classes moyennes. Parmi ces lotissements, la *gated community* est une forme de bien de consommation immobilier commercialisé par de grands promoteurs. Commodité périurbaine, le développement de ce produit est étroitement lié au contexte de la périurbanisation.

D'une part, le développement métropolitain et périurbain, du fait des infrastructures nécessaires, coûte cher et implique un certain nombre de choix en matière de politiques urbaines. Dans le contexte d'une croissance très rapide durant l'après-guerre, la question de la prise en charge des coûts de la périurbanisation par les pouvoirs publics s'est posée avec acuité. D'autre part, il y a aux Etats-Unis une longue tradition de délégation de services publics au secteur privé (eau, transports urbains). Enfin, après les années 1970, les collectivités locales des Etats-Unis ont subi une baisse des subventions fédérales et des revenus fiscaux locaux, alors qu'elles devaient prendre en charge les coûts toujours plus élevés du déversement urbain (infrastructures et équipements). Elles ont donc progressivement reporté un certain nombre de dépenses de développement sur le secteur privé.

Ce contexte nous invite à nous interroger sur le lien possible entre la diffusion des *gated communities* et les transferts des coûts de l'urbanisation du secteur public vers le secteur privé. Dans ce transfert se dessinent déjà les linéaments du raisonnement qui mettrait en avant la fermeture du lotissement. Si les coûts du développement résidentiel

sont supportés par le secteur privé, pourquoi permettre un accès public au lotissement ? Pourquoi les infrastructures et les équipements financés sur les fonds privés du développeur, de l'association de copropriétaires ou du propriétaire lui-même seraient-ils ouverts à d'autres ? En filigrane, on peut concevoir que les autorités locales aient trouvé quelques arguments pour laisser fermer des quartiers. Celles-ci trouvent ainsi une justification « respectable » aux transferts de responsabilités dans l'urbanisation qu'elles concèdent à d'autres, n'ayant plus vraiment les moyens des les assumer.

1. La croissance périurbaine.

Le mouvement de périurbanisation commence dès les années 1920-1930, sous la forme de lotissements destinés aux classes supérieures de la société, localisés le long des axes ferroviaires et des principales voies de tramway aux marges de grandes métropoles. J. Gottmann, dans *Megalopolis* (1962) a démontré la consommation d'espace (et son gaspillage, qu'il dénonce) liée à l'expansion suburbaine, sous la forme de la maison individuelle consommatrice d'espaces verts, le long de ces principaux axes de transports. Il établit le lien entre la morphologie urbaine de la très grande ville et l'intensité des transports individuels automobiles, encouragés et subventionnés par l'Etat fédéral qui a largement financé la construction des autoroutes. La suburbanisation étroitement liée à la généralisation de l'automobile comme moyen de transport individuel des classes moyennes. Sur le modèle des Levittown, la voiture, le pavillon et le jardin privatif définissent, dans l'immédiat après-guerre, les éléments de *l'American Way of Life* qui produisent au cours des Trente Glorieuses les paysages monotones et uniformes de la *suburb* (Jackson, 1985).

1.1. Le rythme de l'étalement urbain.

Plusieurs phases marquent l'histoire récente du développement urbain aux Etats-Unis. La tendance générale est toutefois à la croissance des grandes régions métropolitaines, sur le mode d'une ville de plus en plus polycentrique.

1.1.1. La tendance à la croissance des grandes métropoles.

Dans les années 1950-1960, à l'échelon national, les dynamiques principales produisaient une croissance urbaine marquée et un déplacement de population massif de l'Est vers le sud et l'ouest. Dans le même temps, la croissance métropolitaine issue de ces flux migratoires a entraîné un développement très rapide des zones suburbaines. Le centre des villes a cependant vu sa population continuer de croître jusque dans les années 1970.

A partir de cette date, le centre semble se vider non seulement de ses habitants les plus aisés, mais encore des classes moyennes, au profit des périphéries. Comme dans la plupart des pays développés, la concentration urbaine marque donc le pas dans les années 1970. On assiste alors à des redistributions de population à l'échelon intra-régional en direction des zones rurales ou des petites villes. Ce phénomène, appelé souvent ici contre-urbanisation, recouvre les mêmes réalités spatiales que la rurbanisation ou l'exurbanisation, dénomination qui ont peu être retenues ailleurs. La montée en puissance des petites villes est souvent aussi analysée comme le fruit d'une transition économique qui a donné lieu à de nouvelles localisations résidentielles du fait des mutations (et de la crise) des industries traditionnelles, de la tertiarisation de l'économie et de l'amélioration des moyens de transport et de communications. Cette phase a modifié profondément les dynamiques urbaines et régionales. La diffusion très large des services de type urbain a elle aussi modifié les opportunités de localisations des activités et des résidents à l'échelon régional (Frey, 1987; 1989).

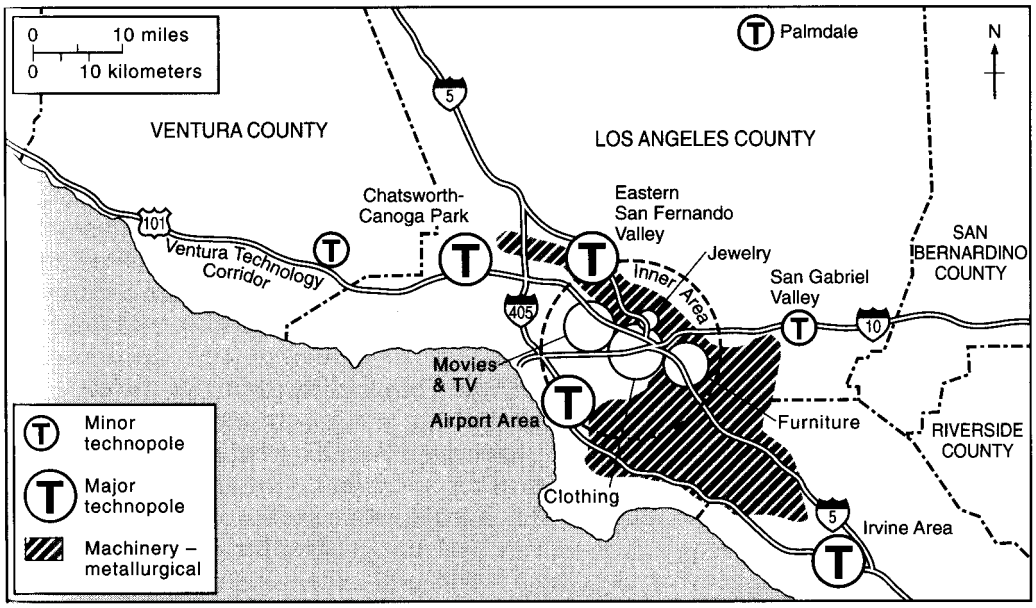
Le recensement de 1990 marque le retour à la croissance métropolitaine, initiant une période dite de renaissance urbaine ("*the New Urban Revival*"). Par bien des aspects, cette phase de croissance est beaucoup plus contrastée géographiquement que les précédentes. D'une part, elle affecte essentiellement les zones aux économies diversifiées, riches en services de niveau élevé et liés aux industries à haute technicité, aggravant les écarts régionaux. D'autre part, elle s'accompagne d'une très importante croissance des populations minoritaires — noirs, hispaniques et asiatiques —, et de leur concentration dans les quartiers intra-urbains, influant sur les rapports avec une «□majorité□ blanche de plus en plus contestée. Los Angeles accapare à elle seule plus d'un cinquième de la croissance des minorités entre 1980 et 1990, et les cinq plus grandes aires métropolitaines la moitié de cette croissance exprimée en valeur absolue. Enfin, la permanence de la croissance en zone périurbaine des résidents et des activités est réaffirmée. Avec le boom de l'immobilier de bureau périurbain dans les années 1970, les espaces périurbains

deviennent les lieux privilégiés de l'activité pour la plupart des résidents. Cette phase de croissance serait le résultat des relocalisations continuelles d'activités venant des villes du Nord-Est et du déversement urbain des villes du Sud et de l'Ouest (Frey, 1993). Le phénomène des *Edge Cities* en serait la traduction spatiale la plus notable, puisqu'elles font figure de nouvelles places centrales de la métropole moderne (Garreau, 1991).

1.1.2. La ville polycentrique.

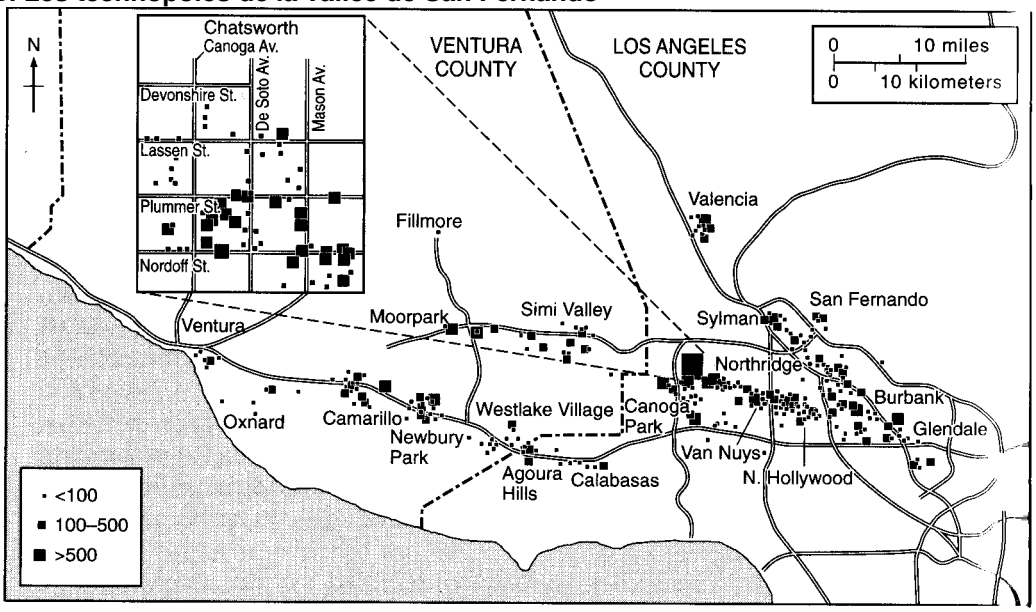
Vitrine de la ville moderne et marque de fabrique de la ville polycentrique, l'*Edge-City*, ou «□pôle périphérique□», révèle essentiellement l'importance prise par les développements de bureaux, de centres d'affaires et de centres commerciaux sur les marges de l'agglomération, à proximité d'importants échangeurs autoroutiers. Il s'agit de centres d'activités technopolitains, construits et développés dans le cadre d'opérations d'aménagement conduites par des promoteurs et acteurs privés. Ces pôles périphériques accueillent non seulement des activités des secteurs des technologies de l'information et de la communication, des biotechnologies, de l'aéronautique et de l'armement, mais également de grandes surfaces commerciales et des logements. La Californie possède le plus grand nombre *d'edge-cities* aux Etats-Unis (24), devant New York et Washington D.C. Lieu privilégié de l'activité des résidents des banlieues, elles constituent, avec les *gated communities* des ensembles où la politique publique vient buter sur des «□gouvernements privés□». Il s'agit en fait de véritables entreprises (*shadow governments*), qui gèrent ces ensembles entièrement privés, les réglementent, y prélèvent une sorte de taxe interne, y organisent la surveillance et la police (Davis, 1990; Dear, Flusty, 1998; Garreau, 1991). La ville nouvelle d'Irvine, planifiée par *l'Irvine Corporation* dans les années 1960 et 70 correspond à ce modèle. Un grand nombre de *gated communities* sont localisées autour de ces *edge-cities* et centres technopolitains du fait de leur époque de construction, mais aussi du type de clientèle que ce milieu économique innovant contribue à apporter au marché local du logement, composé de cadres supérieurs à hauts niveaux de revenus, travaillant dans les technologies de l'information, dans les services supérieurs ou dans l'industrie aéronautique, comme à Irvine. Une telle configuration spatiale peut-être mise en évidence dans la vallée de San Fernando, où les lieux privilégiés des innovations technologiques et des *gated communities* sont fortement associés (Figure V.4).

A. Géographie industrielle de Los Angeles et lieux d'innovation.



Source : Soja, 2000, p. 181, d'après une carte originale de Scott, Soja, 1996, p. 13,

B. Les technopoles de la vallée de San Fernando



Source : Soja, 2000, p. 184, d'après un carte originale de Scott, Soja, 1996, p. 292.

Figure IV.1 — *Edge Cities et activités technopolitaines à Los Angeles.*
Selon les critères établis par J. Garreau (1991), on définit comme *Edge City* un centre urbain périphérique disposant de plus de 600 000 m² du bureaux occupés essentiellement par l'industrie de l'information, de plus de 70 000 m² de surface commerciale, fournissant plus d'emplois que de logements, et identifié comme un lieu en soi alors qu'il n'existait pas il y a trente ans.
Ceux-ci sont en fait des centres d'activité technopolitains, centres secondaires de la région métropolitaine, qui se distinguent nettement des lieux des activités industrielles classiques, plus proches de la zone centrale (*Inner Area*) et du Sud, à proximité du port de Los Angeles.

1.1.3. Des dynamiques contrastées.

La vitesse à laquelle s'opèrent les redistributions interrégionales et intra-urbaines semble être la principale originalité de la dernière phase de croissance, liée à une très forte dynamique de métropolisation. Les effets de ces redistributions sont toutefois contrastés.

Le Tableau IV.1 et la Figure IV.2 reprennent les données publiées par Frey en 1993 sur l'évolution des aires métropolitaines, et les complètent avec les résultats du recensement 2000. On y distingue d'une part la ville primaire de chaque aire métropolitaine, c'est-à-dire la ville principale qui, historiquement, domine l'aire métropolitaine, du reste de l'aire métropolitaine (MSA ou CMSA). Il y a parfois deux villes primaires identifiées. Ces documents confirment d'une part le contraste entre les villes du nord et les villes du sud et de l'ouest. Alors qu'entre 1960 et 1990 le « vieux Nord » a enregistré des croissances souvent négatives des villes primaires, et une croissance modeste des périphéries, les villes du sud enregistrent une croissance globale remarquable des aires métropolitaines. Entre 1990 et 2000, cette tendance est localement corrigée par les fortes croissances de New York (centre + 9,4 %, périphérie + 7,9 %), Chicago (respectivement +4 % en 2000 contre –7,4 en 1990 pour le centre ; + 14,8 pour les périphéries) ou même Minneapolis (respectivement +2,2 et +22 %).

Dans le détail, les régions urbaines du Sud (du Maryland jusqu'au Texas) n'affichent pas des situations identiques. Washington se rapproche des tendances à long terme affectant les autres villes de la Mégalopolis (fort déclin du centre, et forte croissance des périphéries). Le point commun des métropoles du sud-ouest réside dans leur taux de croissance périurbain souvent supérieur à 15 % sur dix ans, allant jusqu'à plus de 40 % dans les plus dynamiques de Géorgie, du Texas et d'Arizona (Atlanta, Dallas et Phoenix), qui ont enregistré les taux records des vingt dernières années. Si Los Angeles affiche des taux plus modestes (+ 6 % pour le « centre », plus 14,8 % pour le reste de l'aire métropolitaine), cela ne doit pas masquer l'importance de la croissance en valeur absolue (+ 2 millions d'habitants sur dix ans).

Derrière ces fortes croissances générales, une comparaison graphique des taux de croissance pour la ville primaire et l'aire métropolitaine (Figure IV.2) permet d'affiner l'étude des dynamiques sur quarante ans sur la côte Ouest. Deux phases principales se dégagent, dans deux types de villes. Los Angeles, San Francisco, Seattle et Denver ont toutes connu un déclin relatif (voire absolu) de leurs centres entre 1960 et 1980-90, avant d'amorcer au tournant des années 1990 une nouvelle phase de croissance du centre. Leurs périphéries, après une très forte croissance liée au boom périurbain des années 1960-70 marquent légèrement le pas sur la période 1980-90 mais la croissance s'est maintenue jusqu'en 2000 à des taux élevés (plus de 15 %). S'il y a du nouveau à l'ouest, c'est à San Diego et à Phoenix qu'il faut déceler des trajets originaux. Après une croissance très marquée pendant plus de trente ans du centre comme des périphéries, San Diego retrouve

le rythme et la norme imposés par Los Angeles. On peut y lire d'une part un effet de rattrapage et de déversement de la croissance de Los Angeles, et d'autre part l'effet de frontière, puisqu'une bonne partie de la croissance de San Diego est issue de l'immigration venant du Mexique. Phoenix paraît atypique, même à l'échelle nationale. Ville «□nouvelle□», émergeant en 1940, elle devient depuis les années 1970 le lieu du boom immobilier lié aux loisirs et aux migrations de retraite, enregistrant entre 1970 et 1980 une croissance de 85,8□% de la population des périphéries résidentielles. La ville primaire n'est pas en reste, affectée d'une croissance systématiquement supérieure à 25□% sur dix ans. Pas de hasard alors si Phoenix fait partie des villes où le phénomène de villes privées et de *gated communities* se développe le plus rapidement (Blakely, Snyder, 1997; Ghorra-Gobin, 2000a).

Tableau IV.1 — *La croissance dans les grandes aires métropolitaines entre 1960 et 2000.*

□□ □		Ville-centre taux de croissance sur 10 ans				Périphéries taux de croissance sur 10 ans			
□ Région et	Fondation	1960	1970	1980	1990	1960	1970	1980	1990
□ aires métropolitaines	(ab)	-70	-80	-90	2000*	-70	-80	-90	2000*
Moyenne (toutes CMSA)		**4,7**	**-2,6**	**2,3**	**5,4**	**43,5**	**31,4**	**24,3**	**22,4**
Nord (Moyenne)		**-6,8**	**-15,7**	**-5,8**	**-2,8**	**24,1**	**7,4**	**6,3**	**10,2**
□ New York CMSA	1800	1,5	-10,4	3,5	9,4	21,3	1,7	2,8	7,9
□ Chicago CMSA	1860	-5,1	-10,8	-7,4	4,0	30,3	11,8	7,1	14,8
□ Philadelphia CMSA	1810	-2,6	-13,4	-6,1	-4,3	21,5	5,1	8,0	8,4
□ Detroit CMSA	1870	-9,3	-20,5	-14,6	-7,5	28,2	8,4	2,5	8,3
□ Boston CMSA	1830	-8,0	-12,2	2,0	2,6	17,8	3,4	5,5	7,4
□ Cleveland CMSA	1870	-14,3	-23,6	-11,9	-5,5	21,1	0,5	-0,3	4,8
□ Minneapolis-St Paul MSA	1890	-6,5	-13,8	-0,1	2,2	51,8	20,8	21,9	21,9
□ St Louis MSA	1850	-17,1	-27,2	-12,4	-12,3	28,1	6,5	6,4	7,6
□ Pittsburgh CMSA	1870	-13,9	-18,5	-12,8	-9,5	3,3	-1,8	-6,3	0,0
□ Cincinnati CMSA	1850	-9,7	-15,1	-5,5	-9,1	20,2	10,0	8,3	13,3
□ Milwaukee CMSA	1870	-3,2	-11,3	-1,3	-4,9	26,2	8,9	4,8	11,6
□ Kansas City MSA	1880	6,5	-11,6	-2,9	1,4	19,3	13,8	14,8	16,3
Sud (Moyenne)		**10,2**	**-0,4**	**0,2**	**4,8**	**55,2**	**44,9**	**33,7**	**31,6**
□ Washington MSA	1860	-0,9	-15,7	-4,9	-5,8	57,5	14,4	27,0	-
□ Baltimore MSA	1820	-3,5	-13,2	-6,4	-11,5	34,3	19,4	16,5	-
□ Washington-Baltimore CMSA		□			□	□			28,7
□ Dallas-Fort Worth CMSA	1910	19,5	4,2	12,8	18,6	63,9	47,3	48,2	44,5
□ Houston CMSA	1910	31,6	29,3	2,2	19,8	47,8	61,1	38,1	29,3
□ Miami CMSA	1930	14,7	3,5	3,4	0,8	58,9	47,9	23,4	24,0
□ Atlanta MSA	1890	1,6	-14,1	-7,3	5,6	56,3	44,1	42,4	44,0
□ Tampa-St Petersburg MSA	1920	8,3	3,3	1,7	6,2	67,8	80,4	40,4	19,1
Ouest (Moyenne)		**10,8**	**8,3**	**12,6**	**14,2**	**51,1**	**41,7**	**32,9**	**25,4**
□ Los Angeles CMSA	1890	13,6	5,4	17,4	6,0	35,9	19,0	29,5	14,8
□ San Francisco-Oakland CMSA	1860	-2,8	-5,4	7,6	7,3	40,6	18,3	18,6	13,7
□ Seattle CMSA	1900	-4,7	-7,0	4,5	9,1	49,8	22,4	27,7	21,9
□ San Diego MSA	1920	21,6	25,6	26,8	10,1	43,7	49,2	40,7	14,7
□ Phoenix MSA	1940	33,0	35,2	24,5	34,4	72,5	85,8	58,3	53,9
□ Denver CMSA	1890	4,2	-4,3	-5,1	18,6	64,3	55,6	22,6	33,3

(a) Les aires métropolitaines sont définies par les CMSA et MSA au recensement de 1990, dont la population est supérieure à 1,5 millions d'habitants.
La ville-centre (*Primary central city(ies)*) est définie par la ville (voire les deux villes) qui historiquement domine(nt) l'aire métropolitaine. La périphérie se définit comme le reste de l'aire métropolitaine.
Abréviations : CMSA = Consolidated Metropolitan Statistical Area. MSA = Metropolitan Statistical Area.
(b) Année du recensement où la ville-centre à vu sa population dépasser les 50 000 habitants.
Sources: D'après Southworth, Owens, 1993, citant des données rassemblées par University of Michigan Population Studies Center, issues de *Decennial Census data*.
* en grisé : actualisation du document avec données du 2000 Census, Le Goix, 2001.
** Données MSA et CMSA actualisées en fonction des limites redéfinies en 1999.

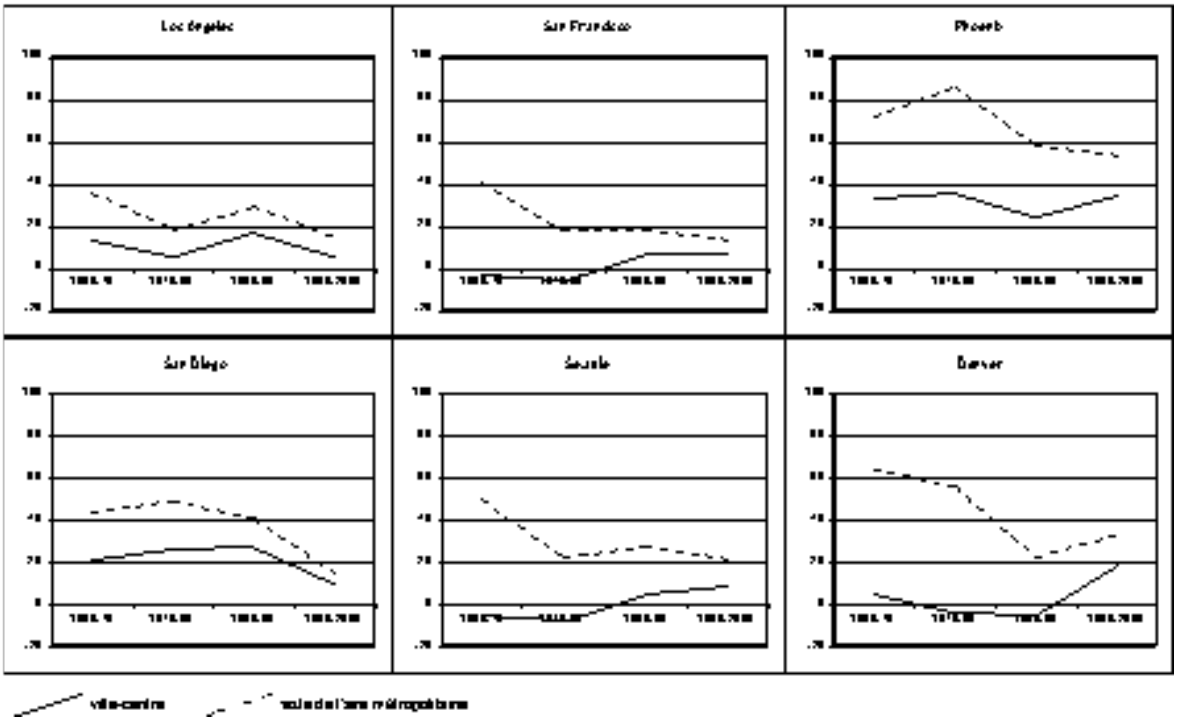


Figure IV.2 — *Comparaison des taux de croissance dans les villes primaires des aires métropolitaines, et dans le reste de l'aire métropolitaine.*
Source : d'après Frey, 1993; données mises à jour avec Census 2000.

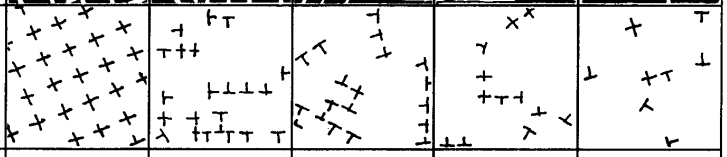
Affectant en particulier les zones de développement préférentiel des *gated communities* (front d'urbanisation dans les villes de la Sun Belt), de telles dynamiques sont très favorables au développement des enclosures. En effet, dans ces villes à la croissance (trop ?) rapide et de faibles densités, la prise en charge des coûts d'urbanisation par les pouvoirs publics locaux devient impossible. Le report de ces coûts sur le privé fournit le prétexte, et la justification, au développement des enceintes résidentielles.

1.2. Forme des rues, fermetures et faibles densités.

Gottmann (1962) relevait que le développement résidentiel des parcs-lôtis et lotissements de la Mégalopolis, sous les aspects d'une dispersion anarchique de l'habitat, était le fruit de politiques dûment concertées. Dans le même article, il évoquait les gaspillages provoqués par une extension urbaine fondée sur l'automobile, génératrice de gaspillage de ressources et d'espace, mais également génératrice de coûts d'infrastructure élevées pour desservir de façon efficace un habitat extrêmement dispersé qui tente d'associer un cadre de vie rural et un mode de vie urbaine. Ces constats, s'ils sont faits sur la ville américaine par les aménageurs et les économistes urbains, ne lui sont pas

particuliers, et n'en constituent plus des traits originaux. Les processus de périurbanisation est simplement apparu plus tôt et plus massivement aux Etats-Unis.

Les faibles densités de la *suburb* contrastent avec l'importance et le coût de infrastructures nécessaires. A grande échelle, la forme des rues et de la desserte des services résidentiels a sensiblement évolué. Sur la base du classique découpage quadrangulaire, le réseau viaire des quartiers résidentiels a progressivement évolué vers des modes de fermeture et de détournement du trafic de transit. En altérant progressivement le réseau en damier (*grid pattern*), les boucles, semi-boucles et culs-de-sac sont devenus les formes courantes des quartiers résidentiels. Cette évolution est classique dans l'ensemble des périphéries *suburb*aines mais déterminante, puisqu'elle permet de segmenter les accès aux quartiers, de réduire le trafic de transit, de limiter les points d'accès au quartiers, et dans ses formes les plus radicales de fermer ces accès devenus plus rares (Southworth, Owens, 1993).

	Gridiron (c. 1900)	Fragmented Parallel (c. 1950)	Warped Parallel (c. 1960)	Loops and Lollipops (c. 1970)	Lollipops on a Stick (c. 1980)
Street Patterns					
Intersections					
Lineal Feet of Streets	20,800	19,000	16,500	15,300	15,600
# of Blocks	28	19	14	12	8
# of Intersections	26	22	14	12	8
# of Access Points	19	10	7	6	4
# of Loops & Cul-de- Sacs	0	1	2	8	24

Note: This table refers to the 100-acre unit of analysis illustrated in the diagrams. Intersections were defined as junctions of two or more through routes. Junctions with cul-de-sacs were not treated as intersections because cul-de-sacs do not lead anywhere outside the immediate area.

Figure IV.3— *Analyse comparative des formes de rues.*
Source Soutworth, Owens, 1993, p. 280.

Comme tous les lotissements récents, les *gated communities* adoptent souvent un réseau viaire multipliant boucles et culs-de-sac, alternant des zones résidentielles relativement denses et des espaces naturels et de loisirs, réduisant le nombre d'intersection, de points d'accès, et donc la densité. Les surcoûts pour les aménagements et la desserte de ces quartiers augmentent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du damier traditionnel, puisque les distances entre un point et un autre augmentent, alors que la densité du bâti et

de la population baisse. Le surcoût est particulièrement sensible pour les services publics : les réseaux de communication, d'énergie, d'adduction et d'évacuation des eaux usées, desservant une faible densité, sont plus chers… Tout comme l'impact sur les services postaux et de sécurité civile par exemple, amenés à couvrir de grandes zones de service. Cette problématique est commune à l'ensemble des développements résidentiels sur le front d'urbanisation. Ces lotissements sont créés *ex nihilo* dans des zones quasi-rurales, privilégiant le cadre de vie et l'isolement du site, leur impact sur la demande de service et de transport excède souvent les capacités existantes (Davis,Nelson, Dueker, 1994).

1.3. Le coût de l'étalement et du polycentrisme.

A l'échelon de la métropole, les coûts produits par la nature polycentrique des activités et par l'éclatement spatial des quartiers résidentiels retiennent l'attention, puisqu'ils sont largement dépendants des localisations résidentielles, professionnelles et des infrastructures de transport canalisant les navettes quotidiennes.

Plusieurs études sur les trajets domicile-travail à Los Angeles et dans quelques métropoles des Etats-Unis depuis les années 1970 montrent que la population se disperse continuellement, tout comme les emplois de services courants, alors que les emplois de haut niveau se concentrent dans quelques centres spécialisés comme les *edge-cities* (Gordon & alii, 1986, 1989, 1993, 1998). Les trajets centre-périphérie se trouvent modifiés par la structure polycentrique et par l'étalement des activités. Des trajets plus longs et plus fréquents entraînent une augmentation des coûts individuels, mais aussi une augmentation des coûts collectifs, liés à l'encombrement croissant des infrastructures. A Los Angeles toutefois, on assiste à un raccourcissement des trajets domicile-travail, surtout dans les comtés périphériques. Le polycentrisme des activités favorise un rapprochement entre le domicile et le lieu de travail, et l'hypothèse que l'étalement urbain augmente les coûts individuels de transport ne semble pas vérifiée à Los Angeles entre 1970 et 1980, dans le cas dans une ville où les transports en communs sont peu utilisés (Gordon, Wong, 1985).

Ces résultats semblent contre-intuitifs, et ne prennent en compte que les déplacements individuels. Une autre étude des temps et trajets quotidiens des résidents du front d'urbanisation réalisée à Portland, dans l'Oregon, montre au contraire un allongement des trajets domicile-travail des résidents des nouveaux lotissements du front d'urbanisation (dits "exurbains") (Davis, Nelson, Dueker, 1994). Il ne faut pas voir de contradiction

majeure dans ces résultats, mais plutôt un effet d'échelle. Si dans l'ensemble de l'espace périurbain, le polycentrisme des activités réduit les trajets, ces mêmes trajets sont néanmoins allongés dans les zones d'urbanisation les plus récentes, peu denses et très dispersées, en particulier à Los Angeles, là même où sont situées les *gated communities*. Dans le cadre d'une utilisation massive de l'automobile, l'hypothèse polycentrique utilisée par Gordon *et alii* rend compte d'un raccourcissement global des trajets domicile-travail dans le cadre d'une grande mobilité résidentielle permise par le dynamisme du marché immobilier à Los Angeles. A San Francisco au contraire, la croissance périurbaine et la desserrement des emplois vers les centres secondaires ont eu pour effet un allongement des trajets domicile-travail. Le desserrement des emplois a modifié les habitudes de transport, pénalisant des transports en commun très centralisés, au profit de l'automobile individuelle. La rigidité du marché immobilier à San Francisco rend difficile la mobilité résidentielle et empêche les rapprochements domicile-travail (Cervero, Kang-Li, 1998), alors qu'une plus grande fluidité du marché immobilier permet à l'Angelinos d'adopter une stratégie de localisation plus cohérente vis-à-vis de son lieu de travail.

Surtout, rien n'est dit du coût collectif des infrastructures, autoroutières et routières en particulier. Or, dans tous les cas, le polycentrisme et l'étalement urbain augmentent substantiellement les coûts collectifs, parce qu'ils s'accompagnent de faibles densités de population, d'un étalement et d'un accroissement de la portée des mobilités quotidiennes, en particulier sur le front d'urbanisation, lieu favori des *gated communities*. Or, ces coûts ont largement été pris en charge par le gouvernement fédéral qui a produit les conditions nécessaires à l'étalement urbain dans le cadre de subventions et de politiques de grands travaux pour le développement des autoroutes par exemple.

2. La gestion de la croissance périurbaine.

Comme dans la plupart des pays développés, ce qu'est la ville aux Etats-Unis pose problème puisqu'aucun échelon politique ne correspond à l'aire métropolitaine. Tout comme en France et en Europe, un certain nombre de réflexions sont actuellement menées pour tenter de rassembler les différents échelons politiques en charge des villes au niveau de l'unité urbaine ou de l'agglomération (Ghorra-Gobin, 2000b)[87]. Mais un aspect beaucoup plus original se révèle exotique pour le regard européen : il n'existe aux Etats-

[87] Par exemple, la *Southern California Association of Governments* met en place depuis 1994 une concertation inter-gouvernementale à l'échelle de la région métropolitaine afin d'harmoniser les projets d'aménagement. cf. Ghorra-Gobin, 2000, p. 226.

Unis aucun maillage administratif systématique inférieur au comté. Les municipalités, là où elles existent, sont les créatures de l'Etat, et dépendent de lui.

2.1. L'administration de la ville aux Etats-Unis : entre Etat, municipalité et comté.

Deux procédures permettent la création d'une municipalité. Celle-ci peut être créée *ex nihilo* par *incorporation,* un processus par lequel une zone qui dépendait de l'administration du comté se voit octroyer le statut de municipalité, par une décision de l'Etat et par référendum local : le statut de municipalité est donc une subdivision créée à l'occasion d'une demande expresse de municipalisation d'une zone agglomérée. La municipalité se substitue alors au comté. Elle n'est pas une subdivision du comté mais une subdivision de l'Etat, qui lui octroie un statut (ou une charte) pour la police, la perception de l'impôt, l'administration, le zonage. L'autre procédure couramment employée consiste en *l'annexion* d'une zone agglomérée non incorporée par une municipalité existante. Les espaces urbains peuvent donc relever de deux échelles différentes d'administration : les municipalités (*incorporated areas*) et les zones non municipalisées, dépendantes de l'administration et de la gestion du comté (*unincorporated areas*) (Lefevre & Body-Gendrot, 1988 ; Ghorra-Gobin, 1993) (Voir Encadré IV.1).

Cette particularité est liée à l'emboîtement d'échelle de l'administration des Etats-Unis depuis l'indépendance en 1776, et tel qu'il est défini par la Constitution de 1787, ses 27 amendements, et le *Bill of Rights* de 1791. Les Etats-Unis d'Amérique sont une fédération d'Etats constitués, les 50 Etats forment donc l'échelon d'encadrement administratif fondamental[88]. La légitimité de l'Etat fédéral, définie par la Constitution, vient du peuple américain (« *We the People* ») représenté par les différents Etats. Les instances locales sont également définies par les Etats et peuvent prendre de multiples formes, puisqu'il y a plus de 83 000 comtés, municipalités et districts spéciaux[89]. Ces collectivités locales détiennent leurs prérogatives de l'Etat. Dans les faits, l'essentiel de la gestion de la vie quotidienne relève de chaque Etat et des collectivités locales, en charge du système éducatif, de la lutte contre la criminalité et de l'application des lois. Ils financent

[88] Les territoires associés à l'Union, Guam, Porto-Rico relèvent d'un autre type de gouvernement qui ne sera pas développé ici.
[89] Il n'est pas possible ici de rendre compte de l'ensemble des variantes législatives dans chacun des 50 Etats. Seules la structure juridique des collectivités locales californienne, terrain de l'étude, est décrite.

près de 90% de ces dépense, l'Etat fédéral intervient donc peu dans l'ensemble, à hauteur des 10% restant seulement.

Poser la question de la souveraineté aux Etats-Unis revient à prendre en compte cet emboîtement d'échelons administratifs, mais également l'histoire d'un pays dont les pères fondateurs souhaitaient limiter à la fois l'importance d'un gouvernement central trop fort (dont les monarchies européennes étaient l'archétype), tout en évitant une trop grande sujétion des corps constitués à une démocratie directe trop risquée pour la stabilité des institutions[90].

> *"(…) Today, in most political systems one body assumes ultimate power over the machinery of state. But not in the United States. Under the constitution, sovereignty does not exist. Although the Preamble suggests that "We the people" are sovereign, the rest of the document says otherwise.*
> *It severely limits the power of popular governments and, in article V, the amending clause, sets forth a complicated series of hoops for the people to jump through to change so much as a jot of the document created in their name.*
> *The Federal Government is not sovereign over the states, for the 10th Amendment says that certain functions are reserved for the states alone; the states are not sovereign over the central Government, since in other respects their powers are subordinate to those of Congree. (…)*
> *Down below, things are arguably even worse. With 83,000 warring local governments overlapping one another like layers in a wedding cake, the country's political structure is beginning to resemble that of 16th-century France, with its marauding dukes, counts and lesser nobility." (Lazare, 1995)*[91]

Au-delà du ton provocateur de ce texte, l'auteur insiste ici sur la rigidité des structures politiques, mais aussi sur l'imbrication et la complexité de l'échelon politique local.

---

[90] Une illustration a été fournie en novembre et décembre 2000, lors de l'élection de George W. Bush à la Présidence de l'Union. Sa victoire contre le démocrate Al Gore fut contestée, mais elle a mis en évidence l'impact de la représentativité des Etats dans l'élection du président (suffrage universel indirect : les grands électeurs sont désignés par Etat, et votent systématiquement pour le candidat qui a reçu le plus de voix dans l'Etat), et non le vote populaire exprimé par suffrage universel direct (qui aurait assuré la victoire d'Al Gore).

[91] « Aujourd'hui, dans la plupart des systèmes politiques un corps constitué assume le pouvoir ultime sur l'ensemble de la machinerie d'Etat. Mais pas aux Etats-Unis. D'après la Constitution, la souveraineté n'existe pas. Bien que le préambule suggère que « Nous, le Peuple » sommes souverains, le reste du document affirme le contraire. Il limite strictement le pouvoir du gouvernement populaire et, dans l'article V, la clause d'amendement met en place une série complexe de gardes-fous pour empêcher le peuple de modifier ne serait-ce qu'une virgule du document créé en leur nom. Le Gouvernement Fédéral n'est pas souverain sur les Etats parce que, selon le 10e amendement, certaines fonctions sont réservées aux seuls Etats ; les Etats ne sont pas souverains sur le gouvernement central, parce que dans une certaine mesure leurs pouvoirs sont subordonnés à ceux du Congrès. A l'échelon local, les choses sont encore pire. Avec 83 000 gouvernements locaux en guerre les uns aux autres et superposés les uns sur les autres comme les couches d'un gâteau de mariage, la structure politique du pays commence à ressembler à celle de la France du 16e siècle, avec ses ducs, comtes et toute une piétaille nobilière».

Le Comté (*County*)

Créés pour appliquer la politique des Etats, leurs programmes et fournir leurs services. Les comtés existent dans la plupart des Etats, à l'exception du Connecticut et Rhode Island. La Louisiane est découpée en comtés, mais les appelle « paroisses », alors que l'Alaska a récemment créé des unités qu'elle dénomme sous le terme anglais de 'borough'. En général, les comtés jouent un rôle mineur en Nouvelle Angleterre. Il y a 3041 comtés aux Etats-Unis, de trois dans le Delaware jusqu'à 254 au Texas. Les comtés varient en taille, structure, population et fonction. Toutefois, la plupart des comtés assurent un certain nombre de fonctions de base. Il s'agit de la collecte des impôts, de l'administration des élections, de la construction et de l'entretien des routes, de la police et de la sécurité (dans les zones non-incorporées), de l'administration judiciaire et pénitentiaire, de la tenue des registres publics, des hôpitaux et des zones de loisirs, de l'assistance publique (*welfare*) et de l'éducation publique. A l'origine, les comtés représentaient l'instance principale de gouvernance rurale, alors qu' ils assurent aujourd'hui une grande variété de services urbains (dans les zones urbanisées non-incorporées), dont la gestion de parkings, le contrôle des permis de construire ou la gestion des stades.

En Californie, le comté est la seule maille administrative qui couvre l'ensemble de l'Etat. Les zones dépendant du comté sont dites *unincorporated areas* ou zones non incorporées. Les administrateurs (*county supervisors*) sont élus au suffrage universel direct.

Quand une municipalité est créée dans la maille du comté, celle-ci se substitue au comté pour l'ensemble des fonctions citées ci-dessus. On parle alors d'un *incorporated area*, ou territoire incorporé.

San Francisco est la seule municipalité dite 'consolidée' (*consolidated government)* en Californie, qui désigne la fusion institutionnelle entre la municipalité et le comté.

La municipalité (city)

- Procédure d'*incorporation*

Par référendum local, à la majorité des 2/3 de la zone concernée. Si le vote est positif, l'espace devient une municipalité et porte le nom de *city*. Par opposition, les termes *community*, *places (CDP, ou Census Designated Places)*, ou *town*, désignent des espace non incorporés, gérés par le comté mais identifiables à un quartier, un bourg ou une petite agglomération de population non municipalisée.

Une fois la municipalité créée, celle-ci se voit dotée d'une véritable autonomie politique, accède aux ressources fiscales locales (taxe foncière, taxe sur les ventes) et peut choisir de mettre en œuvre ses propres services (administration, construction et entretien des routes, police et sécurité, etc…) ou de souscrire la fourniture de ces services auprès d'un fournisseur public (comté, district) ou privé (entreprise). Surtout, la municipalité décide de sa politique d'aménagement et de zonage. Les principales motivations pour l'incorporation vont du souhait d'un contrôle local des ressources fiscales, d'une volonté affirmée de développer la démocratie locale, et d'une autonomie de zoning.

La législation californienne accorde de très larges pouvoirs aux villes (ce qui n'est pas le cas dans tous les Etats), et prévoit 2 statuts municipaux :

— La municipalité est dite de « **loi générale** » (*general law cities,* 372 municipalités en 2001 en Californie) quand elle a comme référence juridique la *California municipal law.* Parce que cette loi générale a été développée et amendée d'année en année, elle fournit une garantie de stabilité juridique (et de minimisation des risques juridiques) pour des municipalités jeunes et parfois inexpérimentées.

— La municipalité peut être dotée d'une **charte municipale** (*charter city,* 105 municipalité en 2001), véritable constitution municipale, quand celle-ci est dotée d'un pouvoir de légiférer. L'établissement d'une charte ne peut concerner qu'une municipalité existante, et est accordée là où la « loi générale » s'avère trop contraignante ou insuffisante. La charte dote en effet la municipalité de pouvoirs étendus, et est adoptée ou amendée par le vote d'une majorité de résidents. La charte précise librement la structure politique de la municipalité, la durée des mandats et les limites du pouvoir du conseil municipal.

La structure politique de la municipalité est souple. Elle peut être dirigée soit par un Maire et un conseil municipal (*mayor-council form*), soit par un ensemble de commissions, soit par un conseil municipal et des administrateurs professionnels (*council-manager*).

Exceptionnellement, une municipalité peut être désincorporée, soit en raison de son incapacité a assurer les services municipaux (San Diego en 1872, Anaheim en 1877), soit par abandon volontaire (Orangethorpe et Stanton, Orange County).

- Procédure d'*annexion*

Le processus par lequel une ville étend son territoire en absorbant des espaces périphériques. L'annexion est une pratique courante, particulièrement utilisée par les grandes villes qui ont atteint leur superficie actuelle grâce à l'absorption d'unités politiques voisines (ex. Chicago, Los Angeles, Oklahoma City, Houston, Kansas City, Phoenix et Dallas), jusqu'à ce qu'un grand nombre d'Etats vote une loi exigeant la mise en place d'un référendum auprès des résidents de la zone concernée (…). Dans bien des cas l'annexion a été refusée par les votants.

Les districts spéciaux :

En Californie, de nombreux districts spéciaux (*special districts*) assurent la fourniture d'un certain nombre de services publics et d'aménagements, et constituent une couche administrative indépendante. Un même district peut couvrir plusieurs municipalités, des zones incorporées et des zones non incorporées. Les représentants sont élus lors d'élections locales au suffrage universel direct. Ils émettent des emprunts (*bonds)* qui sont remboursés par des levées de taxes spéciales assurées par le comté en leur nom. Ils permettent le financement d'écoles (*School districts*), d'aménagements et de services publics et de sécurité (*Community Facility Districts*), d'infrastructures d'adduction, d'irrigation et d'assainissement (*Water Districts*), entre autres. Il sont souvent créés afin de fournir les services nécessaires aux nouveaux développements et lotissements.

Encadré IV.1 — *Les collectivités locales aux Etats-Unis et en Californie.*

Sources : d'après Elliot et Alli, 1998 ; et traduction adaptée de Sophie Didier, 2000) ; Lefèvre, Body-Gendrot, 1988 ; site Internet League of California Cities : www.cacities.org.

Outre l'intérêt que ces réflexions apportent à la compréhension des effets de contexte, deux problématiques spécifiques ressortent, dont les éléments donnent aux *gated communities* une coloration particulière à l'échelon local. Si les *gated communities* se définissent comme des acteurs locaux, comment s'inscrivent-elles, en tant que ville privée, dans la grille administrative ? Par exemple, comment les promoteurs utilisent-ils dans leurs stratégies de localisation la distinction entre zone incorporée et zone non-incorporée (si tant est que faire la distinction soulève un intérêt fiscal ou juridique particulier) ? Enfin, parce que l'essence de la démocratie aux Etats-Unis s'inscrit dans le local (comme le montre Tocqueville), comment certaines *gated communities*, soucieuses d'opérer ce contrôle politique local, créent leur propre municipalité ? Ces questions feront l'objet d'un développement ultérieur, mais nécessitent d'ores et déjà un complément d'information sur les contextes financiers, fiscaux et juridiques des collectivités locales.

2.2. Le désengagement progressif de l'Etat fédéral.

Alors que le rôle majeur revient à l'Etat fédéré, les villes américaines ont paradoxalement beaucoup appris à compter sur l'Etat fédéral, dont les politiques successives ont largement contribué au développement périurbain et au financement des infrastructures métropolitaines. Néanmoins, les transferts financiers assurés par l'Etat fédéral baissent depuis les années 1970 et les autorités locales doivent se tourner vers des financements locaux afin d'assurer le développement des infrastructures nécessaires à la croissance périurbaine[92].

Le développement périurbain, largement inspiré par les aspects idéologiques de la société américaine, le fut aussi par les politiques menées par le gouvernement. Après la guerre, le gouvernement poursuit sur la lancée du *New Deal* et lance en 1944 un vaste programme autoroutier. Plus de 60 000 km d'autoroutes sont mis en chantier. En 1956, le programme est essentiellement financé par l'Etat fédéral, contribuant particulièrement au développement des autoroutes urbaines, infrastructures fondamentales au déversement périurbain. Cette croissance de la banlieue est d'autre part soutenue par les politiques

[92] Sur ces questions, la bibliographie en français (manuels) est particulièrement riche. Voir Lefèvre C. et Body-Gendrot S. (1988), *La ville américaine*; Ghorra-Gobin C. (1993), *Les Etats-Unis, Espace, environnement, société, ville*; Ghorra-Gobin C. (2000), *Les Etats-Unis entre local et mondial*. En langue anglaise, voir Conlan T. (1988), *New Federalism : Intergovernmental Reform from Nixon to Reagan*, Washington D.C., The Brooking Institution, et le dossier « The States and Federalism », in Congressional Quarterly Researche, vol. 6, n°34, sept. 1996, pp. 793-816.

fédérales d'aide au logement et à la décentralisation industrielle. Ainsi, l'Agence Fédérale du Logement (FHA, *Federal Housing Administration*), créée en 1934, garantit les prêts bancaires pour l'accession à la propriété (prêts à faible taux d'intérêt sur 30 ans). Après 1944 et le vote d'une loi d'aide au relogement des soldats, la FHA finance 50% de la construction *suburb*aine entre 1950 et 1970. De tous les points de vue, cette politique fédérale contribue à façonner la banlieue : elle favorise les propriétaires, elle privilégie la construction pavillonnaire neuve (par l'intermédiaire de la *Housing and Home Finance Agency*, 1947) et décourage la construction dans les centres villes en refusant d'accorder des prêts. S'opposant jusqu'en 1962 aux prêts aux personnes noires, l'Etat fédéral façonne de plus une politique ségrégationniste (Stanback, 1976 ; Muller, 1981 ; Jackson, 1985).
Le second élément d'intervention fédérale à l'échelon métropolitain relève de l'aide aux quartiers en difficulté. Mises en place sous Kennedy à partir de 1964 (lois sur la Nouvelle Frontière et la Grande Société), plusieurs politiques cherchent à développer les services publics dans les quartiers anciens et ghettos, en y associant les habitants dans le cadre d'actions communautaires (*Community Action Program, CAP*). Ce programme, entièrement pris en charge par l'Etat fédéral est complété en 1967 par celui des *Model Cities* qui associe les collectivités locales aux décisions. L'ensemble est remplacé en 1974 par une subvention directe aux villes, le *Revenue Sharing* (dotation globale) et les *Block Grants*, attribués aux villes qui en font la demande.

La rupture dans les politiques fédérales est introduite par les administrations Nixon et Reagan dont les politiques de réforme des financement fédéraux et de baisse de la fiscalité transfèrent aux villes et aux comtés la responsabilité d'un nombre croissant de tâches relevant de l'aide sociale. Ainsi, entre 1978 et 1990, les transferts fédéraux aux villes baissent de plus de la moitié, puisque les dotations globales de fonctionnement, les fonds destinés aux travaux publics et les *Block Grants* disparaissent en totalité, initiant une grave crise budgétaire dans les villes qui recevaient ces fonds. On considère que la politique d'aide fédérale aux pauvres remplace partiellement les *Blocks Grants* mais les fonds permettant des investissements structurels ont eu tendance à baisse nettement. La politique de l'administration Clinton s'inscrit dans la continuité, puisque la réforme de l'aide sociale (*social welfare*) a transféré directement aux personnes en difficulté les aides qui allaient précédemment aux villes ayant des quartiers paupérisés (*1996 Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act*) (Ghorra-Gobin, 2000).

Les gouvernements locaux voient leurs responsabilités, et leurs dépenses, s'élargir dans le cadre des politiques de décentralisation, alors que les financements fédéraux baissent sensiblement sur vingt ans. Cette baisse des transferts fédéraux affecte surtout les grandes municipalités centrales, comme Los Angeles, qui ont en charge une grande part de la population pauvre de la métropole. On assiste en effet dans le même temps à un mouvement de fuite fiscale des populations les plus aisées, au péril de l'équilibre des redistributions de richesse de la péréquation fiscale des villes.

3. Un contexte de fuite fiscale

L'impact de la baisse des financements fédéraux resterait mesuré s'il n'était accentué par un morcellement municipal. Ce processus, très avancé à Los Angeles (Davis, 1990; Miller, 1981), est lié à la volonté des associations de propriétaires d'échapper à la fiscalité de la municipalité de Los Angeles ou à celle du Comté, dont les pratiques de péréquation fiscale devaient compenser les inégalités les plus criantes. Dans les années 1950, un vaste mouvement d'incorporations municipales a donc été initié, dirigé par les associations de propriétaires, qui a abouti à la création de «□illes minimales□, minimisant les dépenses publiques, socialement assez homogènes, dont les ressources seraient assurées par la taxe foncière et la TVA locale. Les *gated communities* prennent part à ce mouvement d'éclatement politique et social, dont elles constituent même un certain archétype contemporain quand certaines créent leur propre municipalité sur le modèle des mouvements de municipalisation des années 1950-60. Pour en comprendre les enjeux et les motivations, il est nécessaire de développer ici les différents facteurs fiscaux qui encouragent le développement local des quartiers privés et des *gated communities,* par les transferts de coût qu'ils permettent.

3.1. La fuite fiscale des propriétaires et la fragmentation municipale.

Cette question a été particulièrement étudiée par G. Miller, économiste urbain (*Cities by Contract. The Politics of Municipal Incorporation*, 1981). Si le cas de Los Angeles a montré une étonnante vigueur de ce mouvement, la plupart des métropoles de la Sun Belt est concernée par cette question. Il s'agit ici de retracer les lignes de force de ce mouvement.

La ville de Los Angeles, incorporée en 1850, a jusque dans les années 1930 assuré sa croissance par une politique systématique et agressive d'annexion de ces voisins. Harrisson G. Otis et son gendre Harry Chandler, magnats locaux (propriétaires du *Los Angeles Times*, initiateurs du développement du Port de Long Beach[93], propriétaires fonciers dans la vallée de San Fernando) étaient convaincus que l'accès à l'eau serait la clé du développement de cette région semi-aride. Otis a d'abord acheté des terrains dans la vallée au Nord Ouest de Los Angeles, puis il a orchestré en 1906 une remarquable campagne de presse dans le *L.A. Times*. Il a ainsi convaincu la ville de Los Angeles de la nécessité de construire un aqueduc pour apporter l'eau de la vallée d'Owens, à 225 miles au Nord. Dès 1913, l'eau devient l'arme de Los Angeles pour assurer sa croissance, puisque sa distribution est soumise à l'annexion de territoires en cours d'urbanisation. Entre 1906 et 1930, la superficie de la municipalité, multipliée par dix, englobe par exemple Hollywood, Venice sur la côte et surtout une grande partie de la vallée de San Fernando, assurant à Otis un retour sur investissement remarquable. La politique anti-syndicale, foncière et hydraulique avait payé⊡ en 1930, Los Angeles était en plein boom économique, malgré la crise.

Cependant, alors que le *Los Angeles Department of Power and Light* commence à douter de sa capacité à assurer l'approvisionnement face à l'augmentation de la demande, l'Etat de Californie intervient et crée le *Metropolitan Water District*, pour apporter l'eau du Colorado. Emancipées de la tutelle de la ville de Los Angeles, les communautés non incorporées en pleine expansion prennent petit à petit leur autonomie municipale⊡ le nombre de municipalités autour de Los Angeles passe de 24 en 1910 à 43 en 1930.

La seconde rupture intervient dans la phase de forte croissance d'après-guerre. Plusieurs municipalités se lancent dans une politique d'annexion pour assurer leur croissance, comme Long Beach qui annexe dans les années 1940 et 1950 des gisements pétroliers, des quartiers résidentiels et industriels pour tirer profit du tout proche port de San Pedro, tout en développant son propre port. Dans le même temps, la population des territoires non incorporés était multipliée par trois, et le comté assurait un certain nombre

[93] Ce qui vaut à la municipalité de Los Angeles sa forme étonnante, puisqu'un cordon ombilical relie le port, annexé en 1909 à la municipalité d'origine. Cette politique favorable au développement portuaire a valu à la famille Chandler - Otis une rupture avec la compagnie de Chemin de Fer *Southern Pacific Railroad*. Le dynamitage de l'immeuble de *Times* en 1911 par les syndicats ferroviaires a scellé l'alliance d'Otis avec les mouvements politiques réformateurs anti-syndicalistes, proche des propriétaires fonciers.

de services urbains (extension du *Sheriff's office*, construction de routes pour desservir les communautés…). Le tout sans prélever d'autres fonds que la taxe foncière, alors que les municipalités augmentaient régulièrement leurs taxes prélèvements et avaient l'obligation de reverser une importante part de la taxe foncière au comté. En d'autres termes, les services dont profitaient les habitants des zones non incorporées étaient en partie financés par les habitants des villes incorporées. Alors que l'intérêt de demeurer non incorporé devenait pour les nouvelles communautés résidentielles évident, le *County Board of Supervisors*, apparemment jaloux de ses nouvelles prérogatives urbaines bloquait les tentatives de nouvelles incorporations□il n'y eu entre 1930 et 1954 qu'une seule tentative d'incorporation réussie…

Pour la première fois en 1950 la taxe foncière prélevée par le comté augmente (2 % de la valeur de la propriété), permettant de financer les services aux zones non incorporées. La création de districts spéciaux destinés à financer ces services est rejetée par le comté en 1957. Dans ce contexte, les municipalités existantes se sont lancées dans une conquête des territoires non incorporés, annexant entre 1947 et 1953 environ un million d'habitants qui relevaient auparavant de l'administration du comté. Voyant ses positions menacées, en particulier par la croissance de la municipalité de Long Beach, le comté devait trouver d'autres solutions pour justifier ses services publics (en particulier sa police et son service incendie).

La solution — originale — est imaginée par John Todd, un avocat membre de l'association des contribuables de Lakewood (*Lakewood Taxpayers' Association*). Cette zone devait faire l'objet d'un développement résidentiel de 17 000 maisons, financé par la FHA, pour environ 70 000 habitants□développement sur lequel Long Beach avait des vues dans le cadre de sa politique de croissance. Trois options se présentaient aux résidents des zones non-incorporées□rester sous la juridiction du comté, sans aucun contrôle sur les services locaux et sans aucun pouvoir sur le zoning□se faire annexer par une ville plus ancienne du voisinage (Long Beach en l'occurrence), en supportant les taxes d'une grande municipalité (au risque de voir se diluer le caractère du lotissement dans un ensemble plus vaste, dans une population hétérogène et aux styles de vie différents)□créer une municipalité, et essayer de fournir police, service incendie et la plupart des services urbains sur une base fiscale étroite. Lakewood proposa une quatrième option, qui devait remporter un franc succès dans la Californie des années 1960, consistant à créer une municipalité tout en signant un contrat avec le comté pour que celui-ci fournisse les services publics

fondamentaux. Ainsi, le comté restait prestataire de services publics (police et pompiers) et pouvait ainsi justifier le maintien et la croissance de ses services et de son administration malgré les municipalisations□ il gardait également son pouvoir politique dans l'aire métropolitaine[94]. L'adoption en 1956 d'une taxe sur les ventes (*sell tax*) uniforme de 1% complétait ce dispositif en évitant une concurrence coûteuse entre les nouvelles municipalités, tout en fournissant aux municipalités une source de revenus garantie. Après l'approbation de l'incorporation de Lakewood en 1954 par les élus du comté, le mouvement des «villes minimales□ (*minimal cities*) était lancé. Sur le modèle de Lakewood[95], 4 nouvelles municipalités ont été créées en 1956, dix en 1957, etc… En sept ans, 26 villes dans le comté de Los Angeles ont été créées, rassemblant 580 000 habitants.

Deux questions se posent néanmoins□ comment évaluer le coût et le montant du contrat liant la municipalité au comté□ Et quel intérêt certaines élites peuvent avoir dans ce système ? Outre les réelles économies d'échelles réalisables, il semble, d'après Miller que le comté ait fourni les villes sous contrat avec des services dont le prix était sous-évalué, ceci afin de maintenir son pouvoir politique sur l'ensemble de l'aire métropolitaine. Ce qui signifie que les autres municipalités subventionnaient les villes contractantes, puisque les municipalités doivent verser une partie de leur recettes de la taxe foncière au comté, à hauteur de 5 millions de dollars en 1969. Après plusieurs procès instruits à la demande de l'Association des municipalités indépendantes, le comté fut contraint d'augmenter substantiellement le prix de ses services. En tout état de cause, les comtés avaient tout intérêt à favoriser le développement résidentiel des zones non incorporées et à imaginer à terme la création de municipalités sous contrat, ce qui fut réalisé pour nombre de développements résidentiels et pour la quasi-totalité des grandes *gated communities*.

Quant à l'intérêt de certaines élites pour le système, Miller remarque la collusion entre les propriétaires fonciers, les développeurs, les responsables du comté et les consultants en charge du suivi de la campagne référendaire pour l'incorporation. Les emplois du comté, bien que publics, sont soumis à des contraintes d'efficacité, et il n'existe aucune garantie de l'emploi. Ainsi, lors des campagnes référendaires, le syndicat des pompiers du comté s'est révélé être un admirable avocat des incorporations sous le système Lakewood, puisqu'il s'agissait d'une excellente opportunité pour conserver leurs

[94] De nombreux films et romanciers (notamment James Elroy) nourrissent leurs intriguent de la concurrence entre le *LA County Sheriff*, qui assure la police dans un certain nombre de municipalités sous contrat, et le LAPD (*Los Angeles Police Department*).
[95] Souvent désignée sous le nom de *Lakewood Plan*.

emplois, et protéger un avancement qu'ils perdraient s'ils étaient recrutés directement par une municipalité. Le rôle des consultants en relations publiques engagés par les comités d'incorporation fut également déterminant (et l'est toujours), puisqu'ils dirigeaient la campagne du référendum local, et notamment essayaient de maintenir la cohésion parmi des factions parfois rivales□ associations de propriétaires, industriels, associations de commercants… D'ailleurs, pour beaucoup d'électeurs, l'incorporation était perçue comme imposée d'en-haut, par le comté, par les développeurs, etc. Au final, ces incorporations ne sont pas seulement justifiées par une prise locale de contrôle (puisque ces municipalités ont justement peu de contrôle sur l'organisation des services contractés)□ elles sont réalisées dans l'intérêt bien compris de chacun.

Après une poussée de *lakewoodisation* des municipalités entre les années 1950 et 1970, la formule a connu jusqu'à présent un succès non démenti. En 2001, le comté de Los Angeles compte 92 municipalités, celui d'Orange 36 municipalités (voir Figure IV.4 de l'évolution des incorporations entre 1954 et aujourd'hui).

3.2. L'incorporation, une recherche de l'équilibre entre intérêt collectif et intérêt individuel.

Pour expliquer l'intérêt de ces incorporations, le modèle économétrique des dépenses locales de J. Tiebout (1956)[96] est souvent invoqué. Constatant que les incorporations définissent des zones d'une grande homogénéité sociale et ethnique, et qu'elles cherchent à minimiser le coût d'accès aux services publics fondamentaux, l'approche de Tiebout articule la demande de services et l'offre des municipalités. Tiebout formalise la notion du "vote avec les pieds" : selon le niveau de revenu de chaque famille, et son niveau d'exigence pour les équipements dont doit disposer à ses yeux la municipalité de résidence, une famille se comporte comme un consommateur-électeur, et elle aura tendance à s'installer là où son niveau d'exigence sera satisfait.

[96] TIEBOUT C. M. (1956). "A Pure Theory of Local Expenditures." *Journal of Political Economy*, vol. 64, n° 5, pp. 416-424.
Il s'agit d'un article clé dans l'interprétation qui a été faite de ces incorporations et des mouvements anti-fiscaux à Los Angeles. On parle parfois de Los Angeles comme un *Tieboutan world* (T. Banerjee, University of Southern California).

Le "vote avec les pieds", un choix du consommateur-électeur :

"Consider for a moment the case of the city resident about to move to the suburbs. What variables will influence his choice for a municipality? If he has children, a high level of expenditures on schools may be important. Another person may prefer a community with a municipal golf course. The availability and quality of such facilities and services as beaches, parks, police protection, roads and parking facilities will enter into the decision-making process. Of course, non-economic variables will also be considered, but this is no concern at this point. (...) the consumer-voter may be viewed as picking that community which best satisfies his preference pattern for public goods. This is a major difference between central [FEDERAL] and local provision of public good. (...) Given these revenue and expenditures patterns, the consumer-voter moves to that community whose local government best satisfies his set of preferences." (TIEBOUT, 1956, p. 418)[97]

Le modèle : la localisation des acteurs dépend du degré de satisfaction des acteurs.

Les services locaux correspondent à des dépenses collectives : les services publics sont considérés comme des biens collectifs de consommation, pour lesquels il n'y a pas de moyen de facturer le coût réel au consommateur - usager. Dans une certaine mesure, le coût du service est le même, qu'il soit fourni à une ou à plusieurs personnes.

Les hypothèses sont les suivantes :

- le consommateur est mobile, et tend à maximiser son niveau de satisfaction ;
- le consommateur dispose d'une parfaite connaissance du marché (hypothèse des modèles classiques : il connaît le niveau de revenu et de dépense de chaque municipalité) ;
- il y a un grand nombre de municipalités ;
- dans un espace *suburb*ain, l'offre d'emploi locale n'est pas une variable ;
- les services publics fournis n'entraînent aucune externalité positive ou négative sur les autres municipalités ;
- la municipalité a une taille optimale pour laquelle les services sont fournis au coût minimum (en utilisant une contrainte de densité de population par exemple).

Il s'agit donc d'un modèle d'équilibre mesurant la satisfaction (niveau d'utilité) de chaque contribuable usager, et expliquant la localisation des acteurs (la mobilité fiscale de l'électeur-consommateur) en fonction du degré de satisfaction qu'il retire du niveau de services reçu (protection et sécurité, infrastructures de loisirs publiques, écoles, parcs, parkings…), à niveau de dépense fiscale comparable.

Soit : $U_i = f(X, Z)$

où U_i = niveau d'utilité de l'individu (i), X = quantité de services municipaux par habitants.

Les variantes.

Il exite un certain nombre de variantes au modèle de Tiebout, comme par exemple :

- Le modèle de Isard & Coughlin (1957, 1960) cherche à minimiser la dépense municipale par habitant. Le coût par habitant est une fonction du nombre d'habitant dans la commune. Lorsque la population augmente, les effets d'échelle positifs l'emportent, et les coûts baissent. Au delà d'un certain seuil, les coûts augmentent à nouveau (effets d'agglomération et coûts de congestion).
- Le modèle de Stiglitz (1977) maximise l'utilité collective, et non plus l'utilité individuelle. On cherche à définir un équilibre du niveau d'utilité individuelle à la fois pour les biens marchands et les biens publics locaux. La maximisation donne, toutes choses égales par ailleurs, un optimum de Pareto, soit une situation telle qu'il n'est plus possible d'améliorer la satisfaction d'un individu, sans que ce soit au détriment de celle d'un autre individu.

Encadré IV.2 — Le modèle du "vote avec les pieds" et ses variantes.
D'après Tiebout, 1956 ; Derycke et Gilbet, 1988 ; Bouinot, 1995.

[97] « Considérons le cas d'un résident de la ville cherchant à déménager en banlieue. Quelles variables vont influencer son choix pour une municipalité donnée ? S'il a des enfants, un haut niveau d'investissements municipaux dans les écoles peut être un facteur important. Un autre pourra préférer une municipalité avec un terrain de golf communal. La disponibilité et la qualité de tels équipements et services, tels que les plages, parcs, services de police, routes et parkings, vont entrer dans le processus de décision. Bien sûr, des variables non-économiques vont aussi entrer en ligne de compte, mais cela est sans intérêt ici. (…) Le consommateur-électeur peut être vu comme choisissant la municipalité qui satisfait le mieux ses types de préférence en matière de services publics. C'est une différence majeure entre les systèmes qui fournissent les biens publics au niveau national, ou au niveau local. (…) Selon les niveaux de revenus et de dépenses, le consommateur-électeur s'installe dans la municipalité dont le gouvernement local satisfait le mieux ses préférences. »

Ce type de modèle propose une explication des incorporations municipales, et les présente même sous un jour plutôt positif :

> *"[these incorporations are] designed to provide public goods and services efficiently by articulating demand as small homogeneous units and purchasing goods and services from efficient producing organizations. Their incorporation served to prevent the imposition of political externalities by neighboring municipalities that wanted to acquire their relatively high tax bases for the financing of public goods and services of their own citizens"* (Miller, 1981, p. 100, citant Bish, 1971)[98]

La dynamique initiée à *Lakewood* permet d'échapper à l'annexion de quartiers aisés (référence à la base fiscale élevée) pour le financement de services publics coûteux. On peut dans une interprétation alternative considérer que les « municipalités minimales » imposent des externalités négatives à leurs voisines. Elles les privent d'une part d'une base fiscale qui aurait pu financer des services nécessaires (pour l'aide sociale, par exemple). Elles favorisent d'autre part un effet de passager clandestin, les populations des villes du modèle *Lakewood* allant chercher des services publics inexistants chez elles dans les municipalités voisines (par exemple un parc, une bibliothèque…). A moins de considérer que la compétition entre municipalités, le jeu annexion - incorporation, ne soit qu'un jeu à somme nulle entre les compétiteurs pour la captation de la taxe foncière et de la taxe sur les ventes.

La création de municipalités et des districts spéciaux a encouragé les développements résidentiels sur des terrains vierges, le long des corridors de transport, y compris dans des zones posant des problèmes sanitaires ou de sécurité (éloignement des services d'urgence, urbanisation de zones inondables, sous-dimensionnement des routes d'accès). Cette attitude à contribué à donner à Los Angeles l'image d'un patchwork peu cohérent de municipalités et de territoires non-incorporés interstitiels peu cohérent (Miller, 1981, p.101).

[98] « [Ces incorporations sont] destinées à fournir avec efficacité des biens et des services publics en articulant la demande sur de petites unités et en achetant les biens à des fournisseurs efficaces.
Leur incorporation a permis d'éviter l'impact d'externalités négatives imposées par les municipalités voisines qui voulaient acquérir leur base fiscale relativement élevée pour fournir des biens et des services à leurs propres citoyens ».

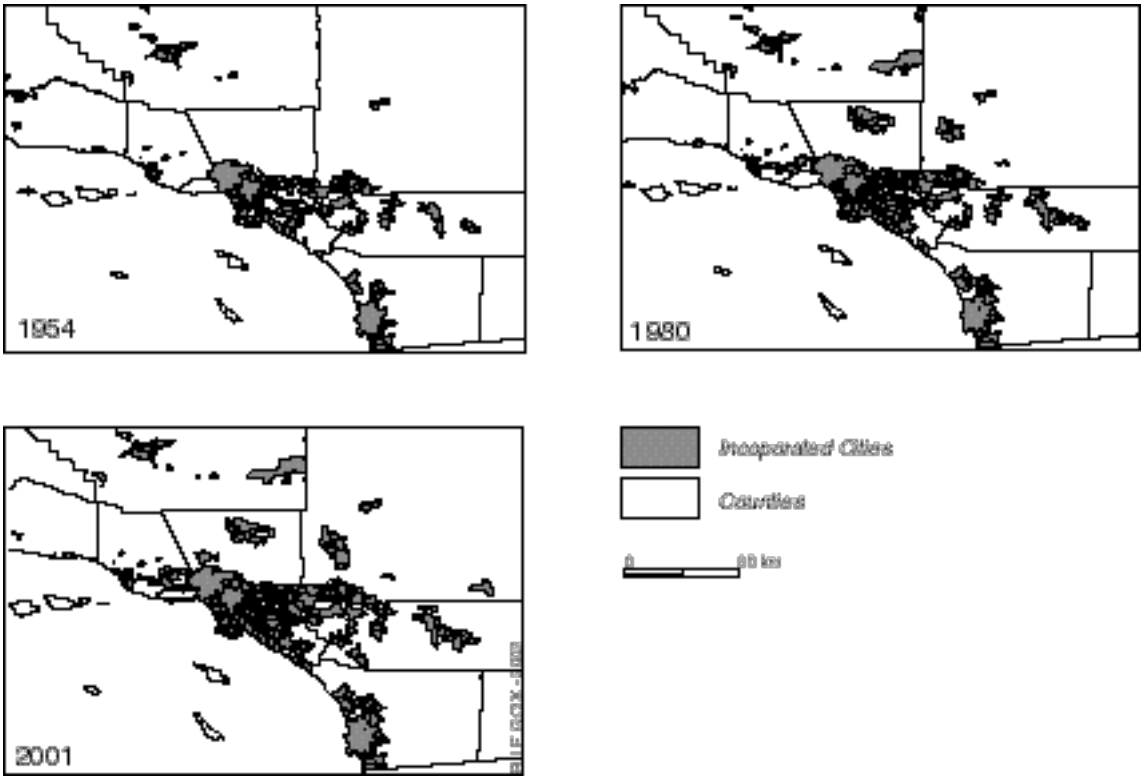


Figure IV.4 — *Les incorporations municipales dans la région urbaine de Los Angeles en 1954, 1980 et 2002.*
Sources : ESRI, California League of Cities 2002, US Bureau of Census Boundary Files 2000.

Afin d'éviter une guerre stérile entre communautés résidentielles, des organismes ont été créés en 1963 pour gérer les incorporation et les annexions. La création des LAFCO (*Local Agency Formation Commissions*) réforme considérablement les procédures de création de ces entités locales. Ces commissions dépendantes de l'Etat de Californie assurent selon le *Knox-Nisbet Act* une gestion décentralisée au niveau des comtés de la création des municipalités et districts. La part politique du comté dans chaque commission est d'ailleurs importante, puisque 2 commissaires sur 5 sont choisis parmi les *county supervisors* (2 autres représentent les municipalités, le cinquième étant élu par les 4 autres). Les LAFCO participent à l'élaboration des limites des nouvelles circonscriptions, émettent un accord sur les projets d'incorporation et d'annexion et sur les créations de district, puis soumettent le projet au vote du comté, qui autorise alors la tenue d'un référendum local (et l'organise). La mise en place de ces commissions a considérablement ralenti la prolifération des municipalités sur le modèle *Lakewood* (Miller, *ibid*, p. 105). Il ne l'a toutefois pas stoppé, pas plus d'ailleurs que les incursions des lobbies de propriétaires dans la politique fiscale locale.

3.3. La révolte fiscale des propriétaires, pierre angulaire du contexte fiscal favorable à la privatisation et à la fermeture des quartiers.

La *Proposition 13 (Jarvis Grann initiative*), proposition de loi de Californie, est votée à une large majorité en 1978. Celle-ci limite sévèrement la taxe sur les propriétés (taxe foncière), et la marge de variation de l'assiette de l'impôt. D'une part, l'impôt est limité à 1% de la valeur estimée de la propriété (valeur de 1975-76 pour l'ancien, valeur d'achat pour le neuf)[99]. D'autre part, l'évaluation d'une propriété ne peut croître à plus de 2% par an, sauf en cas de changement de propriétaire. Enfin, la majorité qualifiée des 2/3 est nécessaire pour permettre à l'Etat de lever de nouveaux impôts contrebalançant cette baisse de revenus. Les origines de cette loi sont à rechercher dans le doublement des prix du marché immobilier dans les années 1973-78, qui s'est accompagné d'une augmentation des impôts fonciers proportionnelle ; dans le même temps, l'Etat de Californie disposait d'un excédent de 5 milliards de dollars. La campagne, menée par les hommes d'affaire Howard Jarvis et Paul Grann a largement insisté sur la fibre anti-fiscale, sensible aux Etats-Unis, et remarquablement mise en avant dans le mouvement d'incorporations municipales. Lors des élections de 1978 et 1979, 37 Etats ont pris des mesures comparables (Elliot & Ali, 1988, pp. 272-273 ; Gayk, 1991). Cette mesure a été amendée en 1995 par la *Proposition 218* (Articles 13C et 13D de la Constitution de Californie), nécessitant un vote des 2/3, appliqué non seulement à l'Etat mais pour toutes les taxes locales (municipalités et district), et par la *Proposition 39* (Article 16 de la Constitution), qui place à 55% des voix la majorité qualifiée pour décider des taxes spécifiques à la construction et à la réparation d'écoles (qui sont gérées par un district ou par les municipalités).

Au final cependant, la *Proposition 13* eut pour conséquence une série de transferts de la charge fiscale des services publics. Avec 7 milliards de dollars d'économies réalisées par les contribuables l'année suivante (soit une réduction de 57□% pour les contribuables), il ne semble pas y avoir eu d'effondrement massif des budgets municipaux, mais un gain d'efficacité des administrations, des restrictions des horaires dans les services culturels et

[99] Le texte de loi précise□
«□Section1. (a) The maximum amount of any ad valorem tax on real property shall not exceed One percent (1%) of the full cash value of such property. The one percent tax to be collected by the counties and apportioned according to law to the districts within the counties. (…)
Sec. 2. (a) The «□ull cash value□» means the county assessor's valuation of real property as shown on the 1975-76 tax bill under «□ull cash value□» or, thereafter, the appraised value of real property when purchased, newly constructed, or a change in ownership has occured after the 1975 assesment□». California Constitution, Article 13A (Tax limitation).

scolaires et une baisse de l'entretien des parcs (Elliot & Ali, 1988). La mesure en effet a contraint les autorités locales à trouver de nouvelles formes de financement des services et des infrastructures. La taxe sur les ventes est ainsi devenu un outil fondamental de financement des collectivités locales. Créée à l'origine lors de la crise de 1929, elle a été généralisée depuis 1945. Il s'agit d'un prélèvement sur les ventes de détails, et la taxe minimum en Californie oscille entre 6,25 et 7,25% (6% pour l'Etat, 0,25% pour le Comté, 1% pour la municipalité). Les comtés ont souvent augmenté sensiblement leur part de prélèvement, ce qui porte le taux à une moyenne de 8,5%. Ainsi, du fait de la baisse des fonds fédéraux et de la *Proposition 13*, la part de la TVA a progressé de 15,54% à 26,85% dans les budgets des villes. On assiste donc à une véritable concurrence pour l'attraction des activités commerciales, avec la création de centres commerciaux destinés à fournir aux villes une source de revenus devenus essentiels. Les tactiques pour attirer ces centres commerciaux sont nombreuses : exonérations de frais pour le développeur, garanties des emprunts par la municipalité, avance de liquidité…. Néanmoins, des études empiriques ont nettement démontré la stérilité de la concurrence pour l'attraction de ces taxes (Schwartz, 1997). La LAFCO considère comme nécessaire à toute incorporation la présence d'une zone commerciale sur la future municipalité, afin d'assurer l'équilibre budgétaire de la municipalité, et en fait un des critères majeurs pour autoriser une incorporation.

Afin de compléter leurs revenus, les municipalités ont également adopté les mesures désormais classiques de "redevance" systématique : redevance de parking, droit d'usage des aires de pique-nique, location des trottoirs aux vendeurs ambulants, taxe sur les animaux domestiques, frais divers pour les actes municipaux (inspection de sécurité, permis de construire, certificats d'urbanisme…), et plus de 10000$ sont en général réclamés lors du dépôt du projet de construction d'une nouvelle unité d'habitation pour financer les équipements collectifs rendus nécessaires[100].

[100] Ces tarifs peuvent être relevés dans les municipalités. Par exemple, les *Residential Development Fees* s'élèvent à 1145$ pour 5 acres à Rancho Mirage, CA. Calabasas, La Quinta, Indian Wells, Dana Point perçoivent également des *Developer Impact Fees*. Ces taxes sont adoptées par une résolution du conseil municipal, et permettent aux municipalités de couvrir les frais liés à la réalisation d'infrastructure et à la production des registres publics (cf. CA Government codes §§6257 et 81008).

3.4. Conséquences sur la localisation et le développement des gated communities.

Dans ce contexte fiscal, de baisse des ressources publiques prévues par la législation, de multiplication des incorporations, et de concurrence entre les municipalités, les *gated communities* représentent une forme d'urbanisation très attractive. Elles le sont par l'apport de fiscalité foncière non négligeable que représente une clientèle supposée aisée, avec des maisons dont on fait *a priori* l'hypothèse que la valeur immobilière sera protégée à long terme par la fermeture. Elles le sont aussi en ce qu'elles permettent de substantielles économies dans le développement de l'urbanisation. D'une part parce que leurs rues, à usage privé, ne relèvent plus d'aucun financement public ni pour leur aménagement, ni pour leur entretien (ce qui n'est pas le cas des lotissements ouverts). D'autre part parce que leur développement inclut un certain nombre d'infrastructures de loisirs (parcs, *country clubs*, golfs, piscine…), à usage strictement privatif, dégageant ainsi la municipalité de toute obligation d'investissement de ce type pour les nouveaux habitants. En d'autres termes, la *gated community* est à la fois une «vache à lait» fiscale, mais aussi une occasion d'externaliser les coûts des services urbains — et ce faisant ceux du développement urbain — à un tiers privé.

La morphologie de la *suburb* est issue de l'étalement urbain que détermine à la fois la forme de l'habitat (le lotissement) et les moyens de transport (l'automobile). Dans ce contexte, les coûts de l'urbanisation occasionnent une fuite en avant des collectivités locales. Celles-ci ont cherché à attirer l'habitat résidentiel pour augmenter leur base fiscale, et se sont tournées vers le secteur privé et vers les lotisseurs pour prendre en charge ces infrastructures collectives. Les *gated communities* étant très attractives en termes de financement d'infrastructure et d'équipements, les autorités — en particulier les comtés, toujours favorables au développement des zones non-incorporées — ont semblé favoriser leur développement dans les zones de forte croissance des fronts d'urbanisation. De plus, parce que relevant d'une logique de privatisation des services et d'exclusivité de ceux-ci, les acteurs privilégient le rattachement des *gated communities* à des municipalités contractant leurs services. La combinaison de ces différents processus fait donc que les autorités locales sont plutôt favorables au développement des *gated communities*.

Au fond, la fermeture résidentielle apparaît soutenue par les contradictions de la manière dont est géré l'étalement urbain aux Etats-Unis. Il ne s'agit ni de nier l'individualité de l'objet dans la ville, ni d'en faire un simple outil pratique de gestion de la croissance urbaine. Cependant, identifier ses origines conceptuelles sur le temps long de l'urbanisation contemporaine et mettre à jour les jeux croisés des acteurs publics et privés impliqués dans le soutien et l'accompagnement de ce processus permet, nous semble-t-il, d'identifier cet objet comme un produit de la promotion immobilière. Cette dernière ayant à maîtriser un marché qui n'est pas homogène, c'est dans l'appréhension de cette hétérogénéité que l'on peut comprendre les spécificités des *gated communities*.

Chapitre V.
Les gated communities dans le marché immobilier.

Des faisceaux conceptuels et idéologiques (la copropriété, l'exclusivité, la sécurité) et un contexte urbain favorable au développement de l'urbanisme privé, contribuent ensemble à définir un produit immobilier qui s'individualise plus du fait de son contenant (l'enceinte) que par son contenu (le lotissement). Dans le cadre de modèles de consommation qui privilégient le paraître, l'emballage, dans ce marketing du «□ackage□ qui commercialise les biens de consommation avec des bouquets de services, dont les abonnements et les services associés au téléphone cellulaire constituent l'exemple le plus contemporain et peut-être le plus caricatural, un tel constat ne peut laisser insensible, tant il compte dans la définition et la diffusion des *gated communities*.

Une première hypothèse sur la nature des *gated communities* consiste en effet à en relever la valeur snob liée à la fermeture, à l'exclusion, mais aussi à l'emballage de la résidence privée enchâssée dans un écrin d'exclusivité qui produit une plus-value, et ce quel que soit le public visé. Il s'agit donc, de ce point de vue, d'un produit immobilier dont il s'agit de cerner les logiques, les modes de diffusion, les angles de pénétrations du marché.

1. Un marché immobilier à part entière.

Pour un promoteur immobilier, le terme *gated community* représente avant tout un segment et des parts du vaste marché immobilier des résidences individuelles. On se propose de saisir les spécificités et la diversité de ce marché.

1.1. Un marché aujourd'hui diversifié.

Les parcs lotis qualifiés de ghettos dorés du XIXe siècle et du début XXe ont servi de modèle au développement des *gated communities* pour les classes moyennes. Ces *gated communities* furent développées à partir des années 1960-70, en accompagnement de la forte croissance périurbaine, sur le mode des «□*festyle communities*□», c'est-à-dire des quartiers résidentiels (ouverts ou fermés) qui associent loisir, mode de vie et résidence principale dans un environnement périurbain rappelant la communauté idéale. Dans un dernier temps, on assiste à une diffusion sociale de la fermeture résidentielle à destination des catégories sociales les plus modestes, faisant la promotion de l'approche locale et communautaire de la sécurité.

1.1.1. Une typologie sociale des gated communities.

Blakely et Snyder (1997) ont proposé une typologie des *gated communities* qui reprend ce découpage. Ils ne l'inscrivent pas dans un développement chronologique, dont nous avons pourtant démontré qu'il avait une importance, mais qualifient ces grandes catégories d'un point de vue social et anthropologique sur la base d'entretiens avec des résidents et du dépouillement d'une enquête menée conjointement avec la *Community Associations Institute*[101]. Elle prend en compte des critères qualitatifs du niveau socio-économique des résidents, et décrit leur attitude vis-à-vis de la notion de communauté, ainsi que les manifestations d'exclusion des non-résidents, la portée de la privatisation des structures juridiques, et enfin les efforts de maintien de l'environnement urbain et du cadre de vie. Toutefois, le critère de l'ancienneté des quartiers, pourtant déterminante dans le statut de celui-ci, n'a pas été retenu par les enquêteurs. On en rappelle ici les principales composantes qui mettent en évidence la diversité de l'offre, ainsi que la diversité des motivations des acquéreurs. (Tableau V.1).

[101] Voir p. 98 et suivantes.

Tableau V.1 — *Les critères de différenciation des gated communities*
Source : Blakely, Snyder 1997, p. 44 (traduit)

Type de *Gated community*	Mode de vie	Prestige	Sécuritaire
Notion de communauté	++	+	++
Exclusion	+++	++	+++
Privatisation	++	+	+
Stabilité	+	+++	++

+++ Facteur fondamental.
++ Facteur significatif.
+ Facteur important mais pas déterminant.



Figure V.1 — *Trois niveaux de gated communities de « prestige ».*
En haut : Ridgegate, à La Jolla (San Diego) : la grille, le mur et le cabanon d'entrée dénotent un certain prestige architectural.
En bas à gauche : The Oak at Calabasas, communauté de prestige en cours de réalisation, à proximité de Los Angeles, le long de l'autoroute 101, près de Hidden Hills.
En bas à droite : Stonegate, une petite *gated community* bas de gamme créée par Kaufman & Broad, grande multinationale du développement résidentiel, aux maisons hyper-standardisées. La fermeture confère à la communauté une valeur de prestige dans un environnement ancien et dégradé. Clichés Le Goix, 2000,2001.

1.1.2. Les gated communities de prestige.

Les communautés de prestige, et autres « ghettos dorés » constituent un premier groupe remarquable ; ce sont les plus anciennes et parce qu'elles ont servi de modèle à toutes les autres, nous les avons déjà largement décrites (Hidden Hills, Rolling Hills, ou Llewellyn Park). Les maisons y valent plusieurs millions de dollars. Les résidents y partagent des valeurs relatives à la préservation du cadre de vie et à la stabilité sociale de leur voisinage, et plus secondairement à l'exclusion des intrus.

Dans le même état d'esprit, les promoteurs proposent une déclinaison de ces quartiers exclusifs à destination de l'élite de la classe dirigeante (appelées *Top-fifth communities).* Il s'agit pour des cadres dirigeants, médecins ou avocats ayant réussi, de se voir conférer un peu du prestige des enclaves les plus prestigieuses qui abritent quelques célébrités. Généralement identifiables à leur monumental portail d'entrée, véritable signe extérieur de richesse, elles sont dotées d'équipements de prestige et d'éléments naturels parfaitement préservés : littoral, lac, bois ou cours d'eau.

Le modèle est aujourd'hui décliné dans des quartiers clinquants pour nouveaux riches de la *nouvelle économie*, comme *Monte Claire* (127 lots, sur les collines en cours d'urbanisation au nord de San Diego), où les maisons à 2 millions de dollars ont trouvé preneur sans difficulté parmi les salariés des entreprises voisines du secteur des technologies de l'information. Les professionnels parlent alors d'*executive communities* (littéralement communautés de cadres). Cette dernière catégorie ne fonde sa promotion que sur la mise en avant d'une certaine distinction sociale. Pourtant, *Monte Claire* n'est en fait qu'un quartier très standardisé, certes de haut niveau. D'autres quartiers tels *Stonegate* (à Anaheim, à proximitié du Disneyland d'Orange County) font la promotion de l'exclusivité de classe et du prestige social, alors qu'ils s'adressent qu'à une classe moyenne nettement plus modeste. Il s'agit alors de développements résidentiels médiocres, de petite taille (entre une vingtaine de maison et souvent 200 ou 300 lots, rarement plus), entièrement pilotés par de grands groupes de développeurs comme *Kaufman & Broad, Lennar Homes ou Western Pacific Housing* (les trois premiers groupes en Californie). L'association de propriétaires n'a souvent en charge que l'éclairage public et l'entretien du portail.

1.1.3. Les « communautés mode de vie ».

Les communautés de retraités, à l'instar de *Leisure World,* ou celles qui s'organisent autour d'équipements de loisirs, comme *Canyon Lake* autour du lac et du golf,

sont qualifiées de *Lifestyle communities*, ou «□ommunautés – mode de vie□[102]. Elles sont, d'après Blakely et Snyder les plus nombreuses, et ont émergé dans les années 1960-70, réunissant un grand nombre d'habitants notamment sur les marges sud de l'agglomération de Los Angeles. Qu'elles soient destinées aux retraités ou à des personnes plus jeunes, l'exclusivité du mode de vie semble être la motivation principale, la notion de communauté et la privatisation des structures n'étant que subordonnées au mode de vie.

Canyon Lake en représente l'archétype, puisque sa publicité fut largement assurée aux Etats-Unis et en France par de nombreux articles et reportages. *"A little bit of paradise"*□une parabole religieuse et un slogan sans nuance en assurent la promotion officielle. Depuis 1968, murs, grilles et police privée protègent cette communauté résidentielle, dotée d'un lac, d'un petit port de plaisance, d'un golf, d'une piscine, d'un *country club*, de courts de tennis. Au recensement de 2000, 9□952 habitants vivaient en permanence (la copropriété compte 15□000 résidents, en intégrant les résidences secondaires) dans cette ville privée, fermée, gérée et administrée par *Canyon Lake Property Owners Association*. Les services de sécurité contrôlent les accès aux cinq entrées et patrouillent régulièrement à l'intérieur des murs, verbalisant les contrevenants au règlement de copropriété□les *CC&Rs, Covenants, Conditions and Restrictions*) : excès de vitesse (de 20 à 800$), mauvais stationnement (de 25 à 200$), aboiements intempestifs (100$), infraction au couvre-feu des mineurs ou aux règles concernant l'architecture et la décoration (de 25 à 300$)[103].

Le site fut d'abord celui d'une emprise ferroviaire cédée par l'Etat en 1896 à la *Southern Pacific Railroad Company*. Détruites par plusieurs inondations de la vallée, les voies ferrées furent remplacées par le lac actuel, dès 1927, après acquisition des terrains par la *Temescal Water Company* et construction du barrage. La compagnie acheta également les parcelles bordant le lac à deux familles, les Kuert et les Evans. Cette dernière famille devint gérante du parc de loisirs (*recreational area*), de pêche et de camping, aménagé au bord du lac par la compagnie dès 1937. En 1968, le développeur immobilier Corona Land négocia la construction du lotissement sur les rives du lac avec les Evans et la *Temescal Water Company*[104].

---

[102] Le terme *Lifestyle Communities* désigne des communautés planifiées dotées d'équipements de loisirs, qu'elles soient fermées ou non.
[103] Canyon Lake POA, 2000, *Canyon Lake Property Owners Manual*, section 3.60.
[104] Information de la *Canyon Lake Chamber of Commerce*, et de la brochure *Prudential Realty*.

Dans la continuité du terrain de camping et de loisirs, Canyon Lake est longtemps demeuré un quartier de résidences secondaires pour l'été et les week-ends, où l'enceinte n'était justifiée que par l'absentéisme des propriétaires, avant d'être atteint par une sédentarisation massive de ses occupants au début des années 1980. Certains propriétaires, arrivés à l'âge de la retraite, décidèrent de s'y installer ; d'autres, nouveaux arrivants, trouvaient à Canyon Lake l'occasion d'associer environnement de loisirs, habitat péri-urbain… et résidence principale.

La conception architecturale retenue par le promoteur est désormais classique mais remarquable. Toute référence au monde urbain est rejetée, pour maintenir un paysage « rural » idéal : pas de trottoir, pas de transport en commun (à l'exception du ramassage scolaire, obligatoire), pas d'éclairage public, donc pas de piéton. On circule en voiture à l'intérieur de la communauté. Les rues, de forme curviligne, épousent les courbes de niveau et le contour du lac ; elles dénotent une volonté de respecter un site niché dans un vallon, tout en ralentissant le trafic et brisant tout sentiment de perspective urbaine. Les routes secondaires, en cul-de-sac, permettent un contrôle des allées et venues dans le voisinage, tout en supprimant le trafic de transit, pour la plus grande tranquillité des résidents.

La maison individuelle constitue le mode d'habitat quasi-exclusif (4 308 lots au total). Seuls six petits ensembles collectifs d'habitation, des *condominiums* (immeubles en copropriété), fonctionnent comme des quartiers fermés au sein de la *gated community*. L'un d'entre eux, nommé *Treasure Island* se situe sur une île du lac artificiel : un second portail automatique (clé et code) en sépare les résidents (24 lots au total) des autres habitants de Canyon Lake. Les architectes doivent se plier à un certain nombre de règles strictes, les *Architectural Guidelines, Rules and Regulations*, et les projets ou modification doivent être approuvés par la copropriété.

Bien sûr, accéder à ce « coin de paradis » à un coût : 1 392 $ par an de frais de copropriétés par foyer (en 2000), versés à la *Canyon Lake Property Owners Association*. Cet argent est investi dans la construction, le fonctionnement et l'entretien des 90 infrastructures collectives (*Club-house*, piscines, courts de tennis, plages, terrain de camping, parcs, parkings, terrain de golf 18 trous, centre équestre, 61 km de routes privées, sentiers piétons, docks de plaisance et clôture).

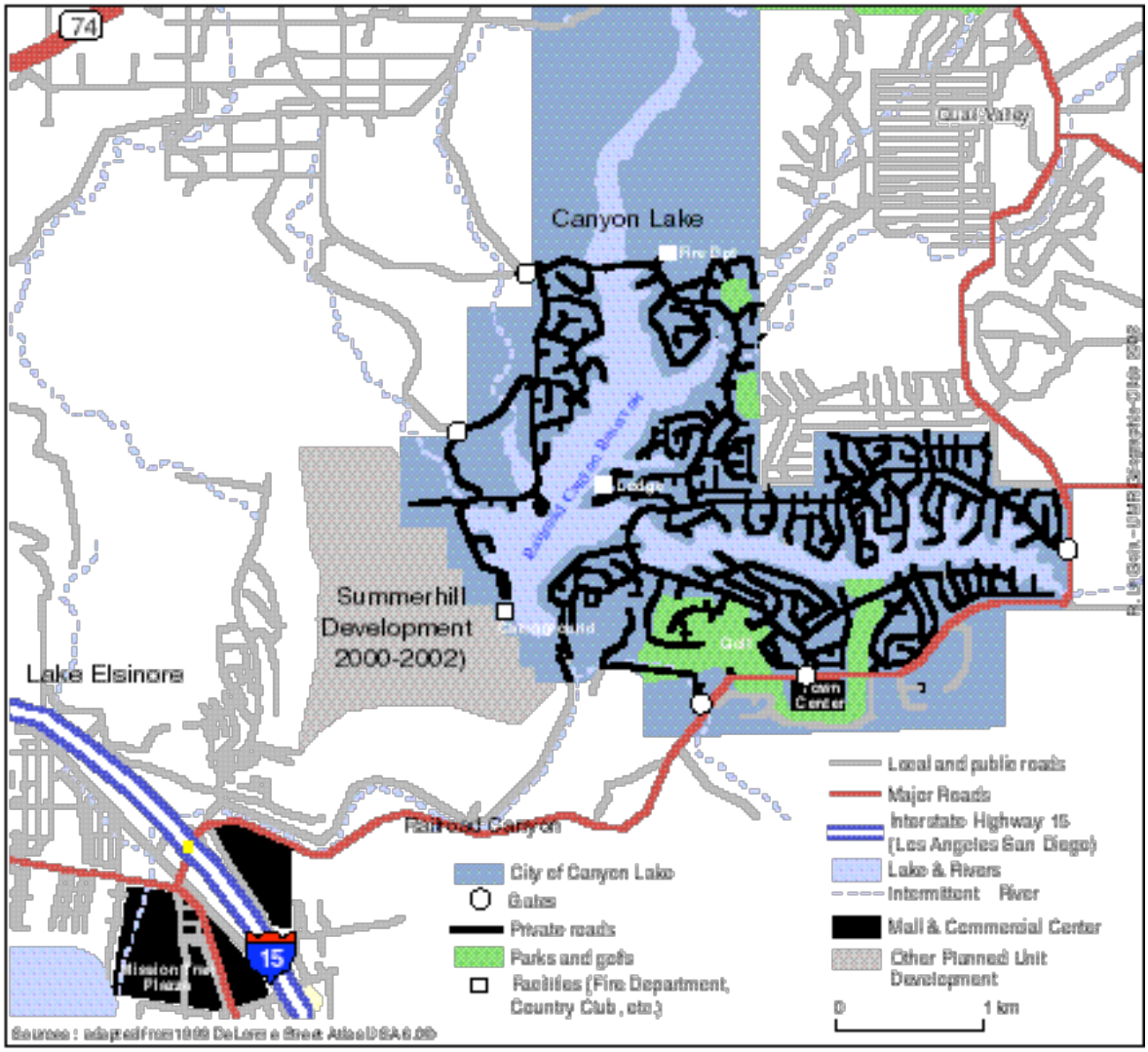








Figure V.2 — *Canyon Lake, archétype de la «communauté mode de vie»*
En haut : Croquis de l'insertion de Canyon Lake dans l'environnement urbain.
Au milieu : Montage panoramique montrant la taille du développement, enchâssé autour du lac, dans des collines semi-arides. En bas à gauche : le *Canyon Lake Lodge*. En bas à droite : les plus grandes propriétés, sur les rives du lac, sont également les plus chères. Clichés R. Le Goix, 2000/2001.

Canyon Lake représente l'archétype de ce qu'est une *gated community* aux Etats-Unis : un lotissement sécurisé qui maintient un idéal anti-urbain dans son architecture ; une ville privée qui dispose de ses propres services de sécurité ; et depuis 1991 une municipalité autonome. Proche du parc à thème dans ses références architecturales, où *Main Street* (la grand rue) et la maison individuelle renvoient à l'idéal des communautés rurales traditionnelles, elle l'est aussi d'un point de vue fonctionnel. Ainsi, l'offre de loisirs la rapproche des lieux de villégiature et autres *resorts* qui se développent autour des grands parcs à thème (à Orlando comme à Marne la Vallée) ; tout comme la transformation de ces activités en commodités, en biens de consommation commercialisés sous forme de « package » et associés à l'achat du logement.

Sur le modèle de leurs aînés, ce type de développements constitue aujourd'hui l'essentiel de l'offre. Il s'agit soit de communautés de retraités (Leisure Village), soit de communautés entourant un golf et ou un plan d'eau comme Camarillo Springs (Figure V.5). Dans certains cas exceptionnels, les habitants partagent un aérodrome privé ou un champ de tir (500 logements, à Front Sight dans le Nevada).

1.1.4. Les « quartiers de haute sécurité ».

La métaphore carcérale rend compte d'une forme de fermeture qui prolifère, sous la pression des discours sécuritaire et des opérations de rénovation inspirées par les théories de « l'espace défendable ». Ici, l'enceinte n'est pas le fait du promoteur lui-même, mais des résidents ou des acteurs locaux agissant en concertation les uns avec les autres (police, municipalité, association de résidents), qui décident de restreindre l'accès à un quartier parfois ancien. La peur du crime et des étrangers y est prédominante ; des barricades se dressent alors en pleine rue, dans des quartiers anciens et parfois dans des quartiers défavorisés. La cohésion sociale y est moins forte, la composition moins homogène, les initiatives plus désordonnées.

Blakely et Snyder distinguent trois sous-types de quartiers ainsi sécurisés, utilisant le terme anglais *perch* (perche en français), qui désigne une position militaire défensive. Ils distinguent les fortifications au centre des villes, dans les parties les plus anciennes (*urban perch*) des fortifications de quartiers périurbains (*suburban perch*). Ils proposent également d'y inclure les quartiers qui ont barricadé leurs accès, canalisant les flux sur un ou deux points d'entrée qui demeurent complètement libres (*barricade perch*). Il s'agit de la forme de fermeture la plus courante, bien qu'elle ne produise pas des *gated communities stricto*

sensu, puisque l'espace *intra-muros* demeure public et que la liberté de circulation n'y est pas entravée.

Dans les parties les plus centrales des villes, on assiste à des tentatives de fortification d'anciens quartiers résidentiels. Il peut s'agir de quartier d'un bon niveau social, comme Whitley Heights à Hollywood qui a tenté —sans succès — de bloquer les rues publiques qui en permettaient l'accès. Des quartiers de *Public Housing* (logements sociaux) ont également été clôturés à l'occasion d'une réhabilitation. Il s'agit surtout de contrôler les accès et de prévenir la délinquance. Mar Vista Gardens à Los Angeles, quartier de logements sociaux (*public housing*) a été fermé. Les issues sont closes la nuit, et dotée d'un contrôle électronique et d'un enregistrement vidéo permanent des entrées-sorties, dans le cadre de plans de lutte contre la délinquance et les gangs. Il s'agit d'une des formes les plus abouties de construction d'une enceinte autour d'un quartier de logements sociaux, alors que les autorités se contentent souvent de fermer certains accès afin de maîtriser les allées - venues, et d'exercer ainsi un contrôle plus serré de la délinquance[105].

Des lotissements périurbains ont également opté pour la fortification, à l'instar de *Sunrise Palms* à Palm Springs. Cette petite communauté de 360 unités (dont 60% sont des résidences secondaires), construite en 1983, a opté pour la fermeture en 1991, alors que le taux de criminalité de Palm Springs était sensiblement plus élevé que la moyenne de l'aire métropolitaine. Les résidents ont très majoritairement opté pour un système électronique complexe doté d'un sas (ne permettant l'accès que d'un véhicule à la fois) et utilisant des cartes magnétiques différentes selon qu'on est résident, invité, ou employé, afin de garder une trace informatique des allées et venues (Blakely, Snyder, 1997).

La tendance qui consiste à barricader partiellement l'accès à une rue est de plus en plus fréquente, dans l'ensemble des métropoles aux Etats-Unis. A Imperial Courts, un quartier du *South Central* de Los Angeles, la municipalité a barricadé certaines rues sans toutefois les fermer complètement. Les autorités opèrent néanmoins un contrôle plus ou moins discret dans le quartier. Construits en 1954, les 498 logements de ces petits immeubles ont été partiellement enclos au début des années 1990 derrière de hautes barrières et blocs de béton, dans le cadre d'une politique préventive de lutte contre les gangs qui venaient chercher refuge dans le quartier. Les broches de la clôture sont dirigées vers l'intérieur de la résidence, afin de bloquer les éventuels délinquants s'ils tentaient de fuir devant les forces de l'ordre. Devant les évolutions de ce quartier, deux types de

[105] Malgré plusieurs tentatives et contacts téléphoniques, aucun entretien n'a pu être réalisé dans ce quartier.

discours s'opposent clairement. Les autorités (police et *Housing Authority, City of Los Angeles*, HACLA) décrivent un relatif consensus des partenaires (y compris les résidents, par le biais du *Resident Advisory Council* qui les représente) sur la construction d'une clôture de 3 mètres de haut, à l'occasion d'une réhabilitation des 21 immeubles. Il ne fut pas possible de restreindre complètement l'accès parce qu'il s'agit de rues publiques. La sécurité est assurée par des officiers employés du HACLA, épaulés par la police municipale (Leavitt, Loukaitou-Sideris, 1994). Les résidents rencontrés[106] lors d'une visite dans une association de recherche d'emploi (*Job-Plus*) décrivent plutôt une stigmatisation de leur situation et de la violence supposée du quartier, et dénoncent des stéréotypes, invitant le visiteur à se promener pour vérifier leurs dires. Il est vrai que le seul drame connu à Imperial Courts fut le meurtre d'un résident par un officier de police de Los Angeles en 1991. Ils revendiquent le fait d'habiter un quartier normal, ni plus ni moins violent qu'ailleurs, et dénoncent ainsi la présence des clôtures qui ne leur procurent qu'un sentiment d'emprisonnement et de contrôle. Ils reconnaissent toutefois un certain éloignement du monde extérieur, une mauvaise intégration au marché du travail (d'où l'importance d'une association d'aide à la recherche d'emploi)… et n'avoir jamais rencontré de Français avant notre visite.

Le phénomène n'est pas propre à Los Angeles, et la plupart des grandes métropoles sont concernées par ce type d'opération. Celles-ci diffèrent, dans leur nature profonde, des communautés produites par la promotion immobilière, mais s'en inspirent très largement, tout en contribuant à diffuser les modalités de la fermeture et les enceintes dans la ville.

Cette diversification et cette catégorisation des communautés fermées doit beaucoup à l'élargissement progressif du marché au cours des années 1970 et 1980. Les frontières entre chacune de ces catégories sont de plus peu étanches. Désormais, une grande partie du spectre social peut prétendre à ce type de logements. Les prix s'échelonnent d'environ 90 000 $ à plus de 1 ou 2 millions de dollars, ce qui les rend accessibles à l'essentiel de la *middle-class* salariée□l'essentiel des maisons familiales se vend entre 250 000 et 400 000 $. Mais avec cet élargissement social du public concerné, la signification de la fermeture a changé. De volontaire dans le cadre des communautés neuves et péri-urbaines, elle devient contrainte et subie dans le vieux centre, choisie par les organismes de logements sociaux ou orchestrée par les services de police.

[106] Entretiens du 6 décembre 2000 avec le manager de la sécurité à Imperial Courts, et Amy, Tania et Kristina, animatrices de Jobs-Plus, association locale à Imperial Courts servant d'antenne sociale et de correspondant du *Community Program* du HACLA (*Housing Authority, City of Los Angeles*).



Figure V.3 — *Exemples de fortification de logements sociaux.*
A gauche Mar Vista Gardens à Culver City, où un contrôle d'accès est effectué.
A droite Imperial Courts, quartier barricadé par les autorités de Los Angeles. Clichés R. Le Goix 2000.

Cette typologie met en évidences différents types de situations et de localisations, et distingue notamment les développements de loisirs construits en lointaine périphérie des quartiers plus anciens qui se sont murés tardivement. Il faut maintenant préciser l'extension spatiale de ce phénomène, et les modalités de celles-ci.

2. Un phénomène immobilier de front d'urbanisation

En première approximation, les *gated communities* semblent souvent associées aux formes présentes sur les fronts d'urbanisation, là où le marché immobilier est le plus dynamique, et là où les promoteurs disposent de l'espace nécessaire pour fournir les différents aménagements de loisir et d'agrément associés à ce type de développement.

2.1. La localisation et la distribution spatiale des gated communities.

La figure V.5 représente la répartition des 219 *gated communities* dont nous connaissons la localisation en Californie du Sud. Il apparaît très nettement que la maximisation de la rente de site est un facteur essentiel.

2.1.1. Des localisations contraintes par les rentes de site et de situation.

Les localisations littorales et balnéaires fixent un certain nombre de *gated communities* comme à Santa Barbara, Malibu ou au sud de Los Angeles, entre Newport Beach et Dana Point, le long de la *Pacific Coast Highway (PCH)*, autrement connue sous le nom de *route*. Les localisations sur les hauteurs d'un coteau ou dans le creux des vallées des montagnes et collines environnantes constituent une autre variante de sites attractifs dans la péninsule de Palos Verdes, Malibu Mountains, ou le long de la chaîne de San Gabriel, au nord de l'agglomération. Ces éléments peuvent sembler relativement classiques, et correspondent aux types de localisations préférentielles des beaux quartiers dans la plupart des métropoles dans le monde : en bord de mer, ou en hauteur pour échapper à la pollution de la ville, ou encore dans le creux d'une vallée, à la recherche d'une niche, à l'abri des bruits et de la circulation.

Mais les promoteurs exploitent également la rente de situation, mettant les *gated communities* en étroite relation avec les principaux éléments structurants de l'agglomération. On remarque leur relative proximité avec les principaux axes de communication. Parmi ces axes, la *Pacific Coast Highway*, route littorale, prend la forme d'un corridor de *gated communities* qui par endroit, notamment à l'entrée de Dana Point au sud du comté d'Orange, juxtapose sur dix kilomètres une dizaine de ces quartiers dont l'accès principal et le poste de surveillance donne directement sur cet axe à grande circulation. L'autoroute 101, qui file vers le nord-ouest, a également fixé plusieurs de ces quartiers, de préférence à proximité immédiate d'un échangeur : Mountain Gate, Hidden Hills, Calabasas Estates, Leisure Village, Camarillo Springs. Enfin, les autoroutes 5, 210 et 10, qui bordent la limite Nord de l'agglomération et qui desservent à la fois le piémont des *San Gabriel Mountains* et les marges désertiques sont une autre ligne de fixation, de Santa Clarita à Palm Springs.

On remarque dans un second temps l'importante concentration de ces quartiers autour d'Irvine, ou près de Burbank dans la vallée de San Fernando. Il s'agit en fait des marges où sont localisées les activités les plus innovantes de l'agglomération, centres secondaires spécialisés dans les domaines des hautes-technologies, de l'audiovisuel et de l'aéronautique. La proximité entre ces *gated communities* et ces *edges cities* peut-être liée à un marché spécifique en relation avec les types d'emplois présents dans ces centres secondaires (Figure IV.1). D'autant que les centres secondaires des espaces périurbains sont devenus les lieux privilégiés de l'activité des résidents des *suburbs* (Cervero, 1989, Garreau, 1991).

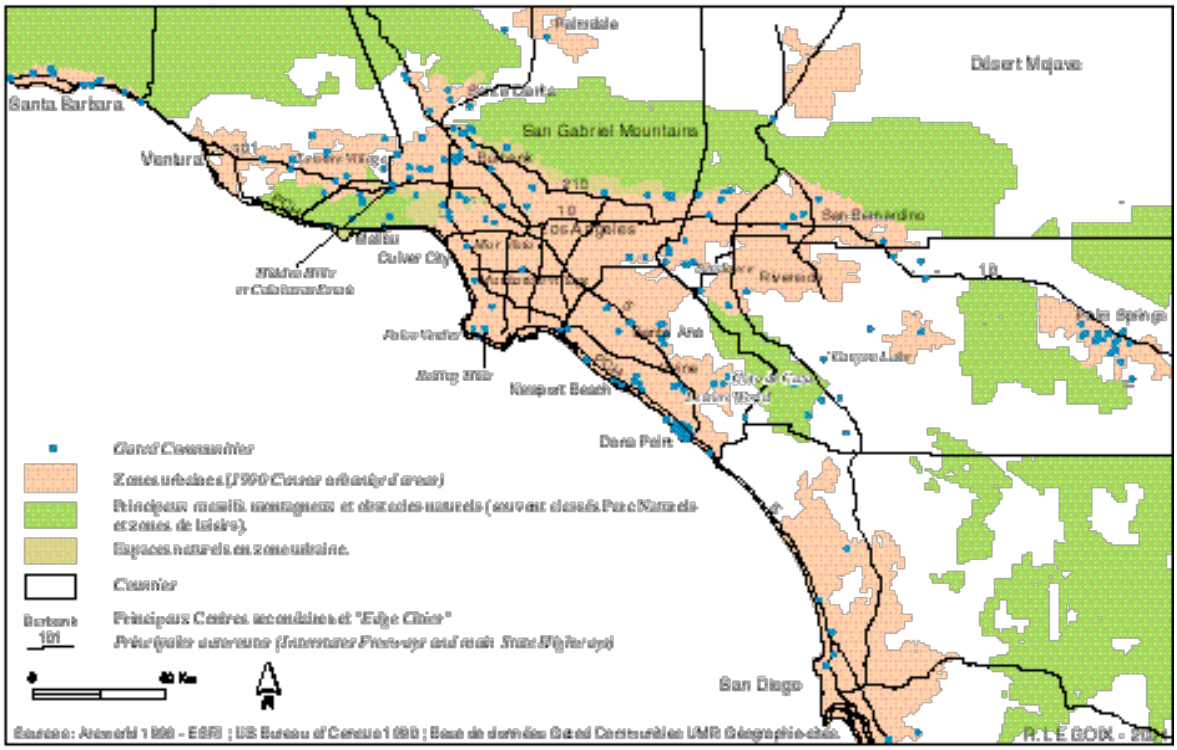


Figure V.4 — *Les gated communities et leur insertion dans les composantes de l'espace métropolitain de Los Angeles.*

L'explication de telles configurations spatiales, particulièrement flagrantes à l'est de Los Angeles (vallée de San Fernando et autoroute 101) sont à chercher dans les dynamiques de la croissance périurbaine, associant polycentrisme des activités et forte demande en logements neufs. On relèvera ici le paradoxe apparent de ces quartiers qui sont en définitive extrêmement bien reliés au reste de l'agglomération, en prise directe sur les principaux axes et pôles d'activités, et dont la fermeture physique consiste moins à créer des villes ou des quartiers autarciques, qu'à se démarquer dans la trame sociale et ethnique de la ville.

A Camarillo, dans le comté de Ventura, la position de deux *gated communities* (Figure V.5 et Figure V.6), Leisure Village (une communauté de retraités) et Camarillo Springs (une communauté de loisirs, autour d'un golf) explicite bien les différents facteurs de localisation en oeuvre dans les choix de localisation. Situées sur un front d'urbanisation ouvert dans les années 1970 (elles datent respectivement, d'après le cadastre, de 1973 et 1984), elles ont associé une rente de site (adossées à la retombée des montagnes de Malibu) qui offre un cadre exceptionnel à une situation favorisée par le passage de l'autoroute 101, et sont desservies par des échangeurs à proximité. Le développement de

l'environnement urbain autour de ces quartiers est lui aussi remarquable : centres commerciaux dédiés à proximité de l'entrée, mais aussi centre médical spécialisé dans les pathologies liées à l'âge, adapté à une clientèle locale captive (4 200 logements de personnes retraitées et âgées).

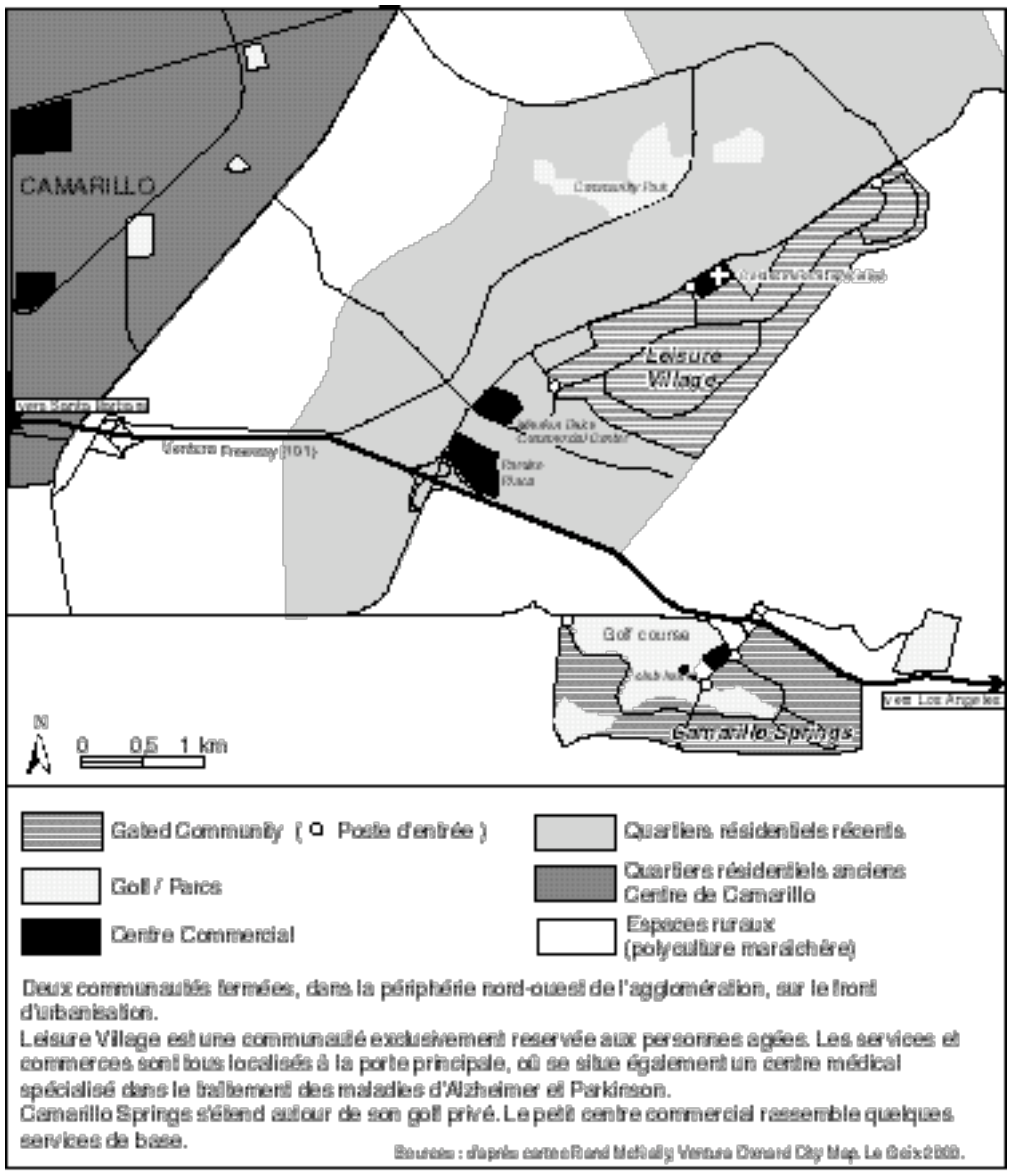


Figure V.5 — ***Leisure Village et Camarillo Springs, sur le front d'urbanisation à Ventura (N-O de Los Angeles).***



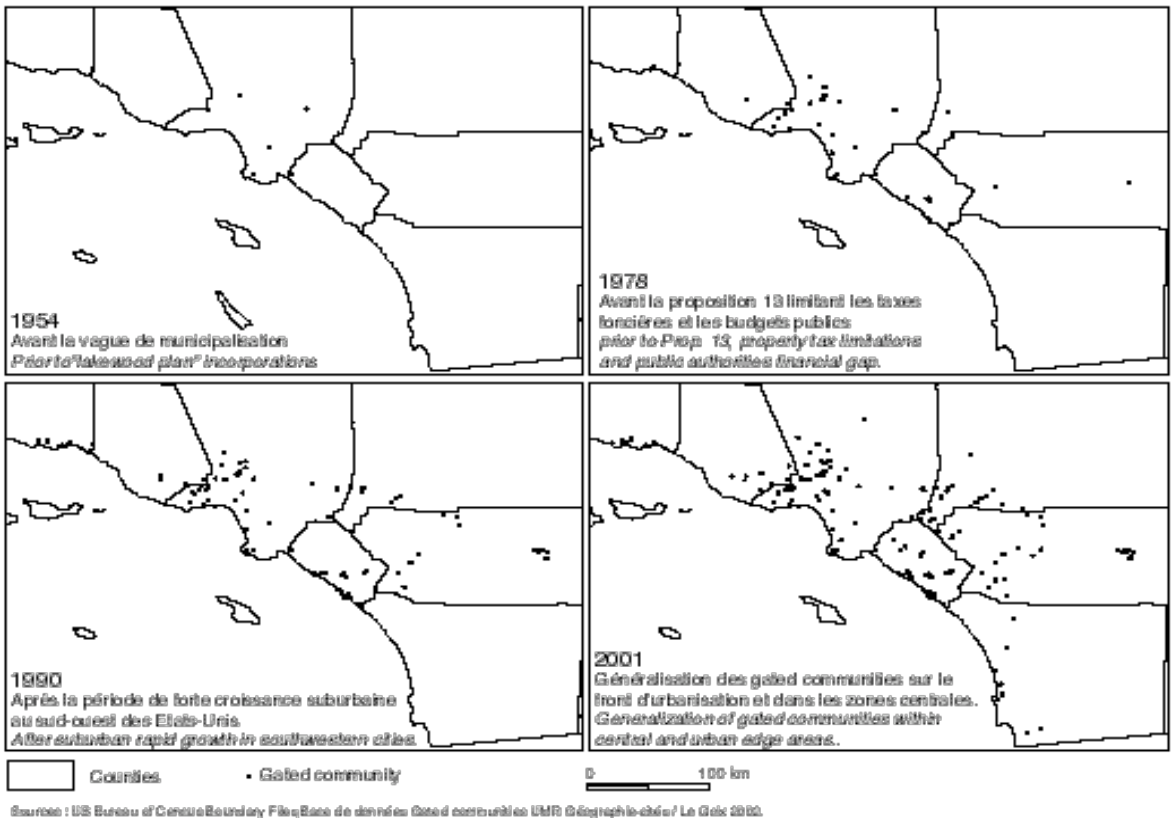
Figure V.6 — *La prise en compte de l'environnement local : privatisation d'un site et offre de services spécialisés à Camarillo.* – Clichés R. Le Goix, 2000.

2.1.2. Une distribution spatiale associée à la croissance périurbaine.

Un tel exemple montre une parfaite intégration du développement des *gated communities* au développement périurbain. La cartographie diachronique (Figure V.7) entre 1938, date des premières enceintes (Rolling Hills et Bradbury) et aujourd'hui, montre un processus de diffusion du phénomène à l'échelle de l'agglomération. La scansion chronologique choisie pour cartographier cette évolution prend en compte les grandes phases du développement *suburb*ain marquées par la généralisation des mouvements de fuite et de limitation fiscale, ainsi que par des phases de croissance exceptionnelles, entre 1970 et 1990 en particulier (voir chapitre précédent). On parle de diffusion parce qu'on assiste à la propagation d'une innovation immobilière (qui est en même temps un modèle d'urbanisme) auprès d'une clientèle d'acheteurs, dont on peut distinguer trois processus⊡

- une diffusion par contagion au voisinage dans les zones les plus proches des lieux d'apparition des *gated communities*⊡
- une diffusion préférentielle en direction des localisations les plus favorables à ce type d'urbanisme (avec des effets de barrière nets dans dans la partie centrale de Los Angeles)⊡
- une diffusion qui obéit enfin à la hiérarchie des centres secondaires, noyaux dynamiques dans une agglomération polycentrique.

Tous ces processus sont fidèles aux modèles construits pour expliquer la diffusion des innovations.



Sources : US Bureau of Census Boundary Files, Base de données Gated communities UMR Géographie-cités / Le Goix 2003.

Figure V.7 — *La diffusion des gated communities dans la région de Los Angeles, rythmée par les phases de la croissance périurbaine.*

La diffusion a accompagné la croissance résidentielle. Avant 1954, seul le comté de Los Angeles semblait concerné, à l'exception de Leisure World (Seal Beach), ouvert en 1946 et accueillant un grand nombre de vétérans et militaires retraités en bordure du comté d'Orange. La diffusion a par la suite accompagné les phases de croissance : à l'ouest du comté de Los Angeles, et au sud dans le comté d'Orange. De même, l'ensemble des sites balnéaires ont été concernés dès les années 1970, avec le développement conjoint du *suburb*ain et des modes de vies associant loisir et résidence principale (à Santa Barbara, ou Dana Point et Newport Beach notamment). Enfin, dans les années 1990, on assiste au développement massif du phénomène à l'intérieur des terres, parfois à de très grandes distances, en particulier dans les comtés de Riverside et de San Bernardino, gagnés plus tardivement par le front d'urbanisation.

On observe de plus des noyaux où une *gated community* historique initie un mouvement d'imitation dans son voisinage, mouvement qui s'accélère au cours des années 1980 et 90, parmi lesquelles Hidden Hills, Eldorado (1957) à Palm Springs/Indian Wells ou Niguel Shores à Dana Point à partir de 1975, et dans une moindre mesure à Newport Beach, à Montecito (à l'est de Santa Barbara) dans les années 1960. Il s'agit de

collectivités locales qui ont favorisé le développement des enceintes en raison du report sur le privé des coûts d'urbanisation. Les facteurs qui concourent à la création de ces noyaux sont de plusieurs ordres, mais la qualité du site (souvent balnéaire, parfois thermal comme à Palm Springs) y est pour beaucoup. Viennent ensuite des facteurs secondaires, liés à la présence d'une clientèle potentielle locale, attirée notamment par ces lotissements à proximité des lieux économiquement les plus dynamiques, qui pourraient expliquer la présence de ces quartiers à proximité d'Irvine (*Edge city* de la haute technologie), ou de la vallée de San Fernando. Il ne faut pas sous-estimer le poids de plusieurs décisions, comme le dynamisme local d'un développeur (*Irvine Corporation*), le soutien de l'Etat et l'installation d'une université à Irvine (University of California), et d'une autre à Northridge, dans la vallée de San Fernando (*CalState* – California State University), et enfin le plus faible coût du foncier et la place disponible dans les processus d'émergence de ces lieux d'innovations multiples : innovation technique, mais aussi innovation résidentielle et émergence de nouveaux modes de vie associant exigences professionnelles et loisirs.

2.1.3. La course pour l'espace et la privatisation des sites : les petits développements dans les zones les plus anciennes, les plus grands à la périphérie.

C'est pourquoi un facteur essentiel ne peut être sous-estimé, qui est lié à l'espace nécessaire pour développer dans ces lotissements l'ensemble des équipements et services pour lesquels les résidents payent. Le désir d'un site isolé, de faibles densités, des grands équipements de loisirs, se traduit le plus souvent par un grand éloignement de la partie centrale de la région urbaine.

L'observation de la localisation des *gated communities* selon la taille (Figure V.8) renvoie à cette nature consommatrice d'espace des développements *suburbains* en général, et des *gated communities* en particulier. Les plus grandes sont localisées dans les périphéries les plus lointaines et dans les terres□ Canyon Lake (9□□00 habitants), Leisure World (19□□00 habitants), sept unités de plus de 1□500 unités à Palm Springs, etc. Toutes ont en commun d'appartenir à la classe des «□ommunautés mode-de-vie□, et il va de soi qu'il leur faut être de grande taille pour pouvoir prendre en charge, en toute exclusivité, les grands équipements de loisirs qu'elles proposent à leurs seuls résidents. La présence sur ces sites éloignés de plusieurs communautés de retraités[107] traduit également la volonté

[107] En plus de Leisure Village et Leisure World, on peut classer plusieurs communautés de Rancho Mirage sous cette catégorie, soit parce qu'il y a également un âge minimum (Sun City), soit parce que les retraités constituent l'essentiel de la clientèle.

d'isolement manifestée par ces populations, en quête d'une appartenance commune et d'une retraite « à la campagne ».

Les plus petites *gated communities* se trouvent plutôt dans les zones centrales de la région urbaine. On les repère à Los Angeles, bien sûr, mais également à Ventura, à Garden Grove et Anaheim (comté d'Orange), à Riverside… Il peut s'agir d'anciens quartiers qui ont opté pour la fermeture, comme Fremont Place, sur Wilshire Bd, l'un des plus grands boulevards de Los Angeles, ou Laughlin Park, à proximité d'Hollywood et de Griffith Park, le grand parc urbain de Los Angeles. Le plus souvent, se sont de petits développements interstitiels (appelés *in fill developments*) construits à la faveur d'une rénovation urbaine comme par exemple Manhattan Village, 522 logements et 1 500 habitants, construit sur un ancien site pétrolier, ou Stonegate et Lorilane, construits sur des terrains restés disponibles dans cette zone urbanisée depuis plus de cinquante ans du comté d'Orange.

2.2. Un marketing de la crise urbaine.

On sait l'importance du marketing urbain dans les perceptions et dans la production de la ville par les acteurs (Rosemberg, 2000). Si les *gated communities* sont perçues par les acheteurs comme un produit immobilier innovant alors que les enceintes résidentielles sont classiques dans les villes, c'est qu'elles sont portées par un discours promotionnel qui les qualifie comme telles. On assiste, aussi bien dans les stratégies de localisation que dans le choix des toponymes, à l'épanouissement d'un marketing de la crise urbaine, qui est pour beaucoup dans l'image véhiculée par les *gated communities* aujourd'hui : sécuritaires, sécessionnistes, communautaristes, etc. On peut donc s'interroger sur la nature du discours qui accompagne la diffusion de ces quartiers dans les différentes couches de la population, et dans les différents lieux de l'agglomération, pour percevoir dans quelle mesure les localisations, lointaines et périphériques, s'accompagnent d'un discours anti-urbain. Dans les sources utilisées, les pages de publicités et annonces immobilières fournissent une matière première faite de slogans et de toponymes créés pour l'occasion, dont on peut extraire les principaux registres lexicaux. Ceux-ci s'organisent sur deux plans : celui du toponyme, qui dénote un site, une situation, une référence historique particulière ; celui du slogan (les chapeaux des annonces publicitaires) qui accrochent le lecteur sur les caractéristiques que le promoteur souhaite mettre en avant.

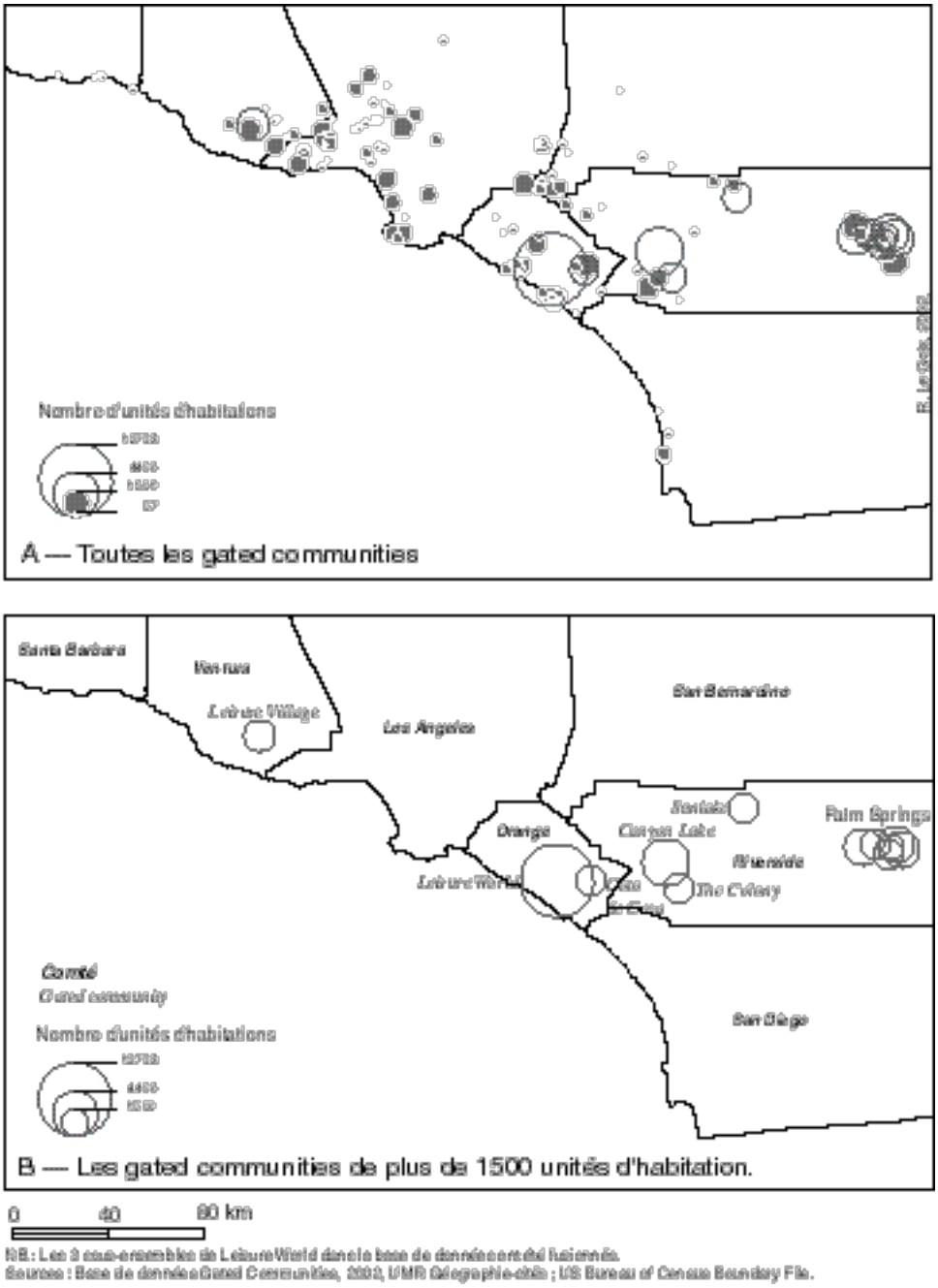


Figure V.8 — *La taille des gated communities*.

Les toponymes désignant un projet immobilier par une appellation commerciale (et non les simples noms de rues privées) présents dans la base de données permettent de relever un total de 235 occurrences, réparties en sept grands types de registres lexicaux. Il est hautement probable que ces registres relèvent avant tout des mêmes logiques que ceux qui président à l'appellation de tous les autres projets immobiliers. Il est particulièrement intéressant alors de saisir la part faite au registre dénotant la fermeture, l'enceinte, la sécurité et le contrôle, qui permet de mesurer la spécificité de la démarche commerciale sur

les *gated communities*[108]. On constate que le premier registre lexical relève de la description du site, de la vue, de l'environnement (30□% des occurrences). Les noms désignent alors une vue dont jouissent les résidents (Havenview), un site (Agoura Waterfront, Monarch Bay…) ou bien les deux (Summit at Mountainview, qui désigne à la fois un site et un paysage). Le promoteur peut également choisir de mettre en avant un élément du paysage (Raintree), qui dénote à la fois le site, mais également — s'agissant d'arbres — l'environnement préservé du lotissement. Ce nom, de plus, fait implicitement référence au passé prestigieux du site, qui fut propriété de la *Metro Goldwyn Mayer*, et a servi de décor aux tournages extérieurs d'*Autant en emporte le vent*, et surtout de *Raintree County* (1957, avec Elyzabeth Taylor et Montgomery Clift), dont le nom s'inspire. Des documents des tournages sont toujours conservés sur le site et dans les locaux communs de cette communauté de 560 logements.

La référence directe à la toponymie locale arrive en seconde position (23,5□%) des occurrences. Elle peut faire référence directe au nom de l'ancienne propriété agricole (Rancho California, Morell Ranch, Bell Canyon Ranch…) ou ne conserver qu'une partie du nom (Manhattan Village, située sur la municipalité de Manhattan Beach). Le but consiste, là aussi, à exploiter le prestige d'un toponyme, comme à Beverly Park, sur les hauteurs de Beverly Hills.

Paradoxalement, la toponymie dénotant implicitement ou explicitement la sécurité, l'enclavement, la fermeture, etc., n'arrive donc qu'en troisième position, avec 22□% des occurrences. Les formes sont variées, et renvoient explicitement à la présence d'un portail (Stonegate, Mountaingate), ou décrivent plutôt une position d'isolement (Palm Colony, The Oasis, Hidden Hills) ou une posture de propriété privée et d'exclusivité (Applehill Estates, Courtyards at Lantana, *Estate* désignant une grande propriété résidentielle, et *courtyard* une cour privée).

Viennent ensuite les références religieuses et les toponymes espagnols (très souvent à caractère religieux) qui ensemble constituent 11□% des occurrences (Mission Hill, San Vincente, San Marcos, Plaza Verde, Coto de Caza…). Loin derrière les autres occurrences, les termes désignant plus ou moins explicitement un mode de vie n'apparaissent que dans

[108] On comptabilise les occurrences de chaque registre lexical. Un toponyme doté d'un nom composé (ex□ Mahattan Village) ou associant le nom donné par le promoteur / constructeur et le nom du développeur (ex□ The Courtyard at Lantana) peuvent donc être comptabilisé deux fois, selon chaque sens dénoté. Il a fallu aussi tenir compte des stratégies des promoteurs, qui reprennent une toponymie locale très connue pour dénoter à la fois un enracinement historique du projet, mais aussi le prestige d'un site (ex□ Monarch Bay,□ Dana Point). On a alors choisi de retenir de double sens, le sens dénoté du site, et le sens connoté du prestige dont le lotissement souhaite tirer parti.

4,5% des cas, ce qui peut paraître surprenant compte tenu des présupposés séparatistes qui pèsent sur les *gated communities*. Les références sont souvent anti-urbaines, et désignent un mode de vie rural (Cottage, Village), ou un mode de vie fondé sur les loisirs (Leisure World, encore et toujours, Sun City ou Tennis Villas).De manière plus anecdotique apparaissent également des références à l'histoire (Renaissance), aux villes (Paris, Bristol, Valencia) voire aux mythes européens (4%), comme Sherwood (Robin des Bois). On remarque aussi des références à l'histoire des Etats-Unis (3%) et surtout au vieux Sud et à la colonisation : Savannah, Eldorado, The Plantation, Indian Wells… Restent quelques inclassables (Trilogy), qui représentent un marginal 2% du total.

Les annonces publicitaires et les brochures publicitaires fournissent également de précieuses informations quant au sens donnée aux différents aspects du produit par le promoteur. L'analyse syntaxique rigoureuse semble toutefois impossible, du fait de l'extrême hétérogénéité des 81 documents consultés (annonce de vente d'une maison, brochure commerciale, publicité dans la presse ou sur l'Internet). La seule recension des termes[109] présentés dans les chapeaux de ces annonces et introductions met néanmoins en valeur les hiérarchies du discours promotionnel, où le site et la situation arrivent en première position, avec 30% des occurrences. Ce constat confirme — s'il en était besoin — le maître mot des agents immobiliers, qui considèrent sous forme d'une boutade («*location, location, location*») que la localisation compte trois fois plus dans l'achat d'une propriété que tous les autres critères. Les éléments de sécurité, bien que supposés déterminants dans la décision d'achat dans une *gated community*, n'arrivent qu'en seconde position, avec 17% des occurrences, que l'on peut diviser en deux catégories. Soit le promoteur fait directement référence à la fermeture dans le slogan (14% des cas), comme à Oak Estates («*A five star gated community for seniors over 55*»[110], désignant en fait une communauté de mobil homes dotée d'équipements de loisirs) ou Lori Lane *(«Intimate gated neighborhood»*[111]), soit il fait référence à l'enclavement ou utilise une périphrase ou une métaphore pour désigner l'exclusivité (3% du total), comme à The Colony

[109] On compte 111 occurrences. La plupart des textes relevés ne sont que de courts slogans, ou des description d'annonces ou — mises à part les quelques caractéristiques de la maison (nombre de pièce, prix…) — les descriptions de la communauté sont résumées en un ou deux termes.
[110] «Une *gated community* cinq étoiles pour les seniors de plus de 55 ans». Site Internet http://www.oaksestates.com/index.html, 1999-2000.
[111] «Un quartier fermé et intime», documents publicitaires Kaufman & Broad, 2000.

(« *Murrieta's Exclusive 55+ Active Adult Golf Community* »[112]) ou dans cette subtile référence à un « *Entry Cottage* », le pavillon d'accueil à Otay Ranch (San Diego).

Le troisième élément décrit l'environnement, le cadre de vie, et insiste sur le discours anti-urbain (15%), comme Eagle Crest (comté de Los Angeles) renvoyant à l'air frais qu'on y respire (« *In the Hillcrest Master Planned Community, Clean air, Quiet canyon location, Hiking nearby* »[113]). La rupture avec le monde urbain est également marquée (« *Everything you Imagined. What did you imagine life would be like after you finally said Goodbye to the office and the daily commute ?*[114] », à Sun Lake, Comté de Riverside).

Les autres éléments du discours apparaissent plus anecdotiques, et il n'y est fait référence que dans les textes les plus longs : référence à l'accessibilité à la ville, aux loisirs, etc… (11% des cas, à l'instar de cette description de Manhattan Village, près de Los Angeles : « *Nestled south of the Los Angeles airport and tucked away in the South Bay's most popular city, Manhattan Beach, is a hidden secret, Manhattan Village* »[115]). Viennent enfin les références aux équipements de loisirs (7%), à la mise en valeur et la protection du patrimoine immobilier (7%, comme à Monte Claire : « *Monte Claire's exquisite homes are punctuated by its prestigious Carmel valley location (…) [and] is ideal for the discriminating homeowner* »[116]), au prestige du site ou du nom (7%, comme Serrano à Eldorado Hills près de Sacramento, déclarée « *Winner Community of the year* »[117]). Paradoxalement, les références au mode de vie communautaire, au style de vie, n'apparaissent en clair que dans 6% des occurrences, à San Raphael (« *It is time to heighten your lifestyle (…) San Raphael — a community that is truly extraordinary — just like you* »[118]) et dans les quartiers de retraités , comme à The Colony (voir ci-dessus).

---

[112] « Une communauté exclusive pour adultes actifs de plus de 55 ans à Murrieta », annonce du supplément immobilier du Los Angeles Times,14 novembre 2000, p. Y5.

[113] « Dans la communauté planifiée de Hillcrest, air frais, situation dans un canyon, marche à pied dans les environs ». Annonce en ligne Kaufman & Broad, http://www.kaufmanandbroad.com, 2000.

[114] « Tout ce que vous aviez imaginé. Comment aviez-vous imaginé votre vie après que vous ayez eu finalement dit au revoir au bureau et aux trajets quotidiens ? », annonce du supplément immobilier du *Los Angeles Times*,14 novembre 2000, p. Y2.

[115] « Niché au sud de l'aéroport de Los Angeles dans la municipalité la plus populaire de la baie, Manhattan Beach, se cache un secret, Manhattan Village ». Site Internet officiel, http://ww.manhattanvillage.com, 2000.

[116] « Les exquises maisons de Monte Claire sont mises en valeur par leur prestigieuse localisation de la vallée de Carmel (…) et s'avèrent être un choix judicieux pour un propriétaire ». Brochure commerciale *Western Pacific Housing*, 2000.

[117] « Communauté gagnante de l'année », Référence à un prix attribué par une association nationale, brochure publicitaire et site Internet du développeur, http://www.serranoeldorado.com.

[118] « Il est temps d'élever votre mode de vie (…) San Raphael — une communauté vraiment extraordinaire —, comme vous », brochure publicitaire Western Pacific Housing, 2000.

Cette rapide analyse permet de cerner le produit dans le discours clinquant et sans modestie propre à sa commercialisation : un produit avant tout périurbain, loin de la ville, qui tend à s'enraciner dans les origines toponymiques locales, qui met en valeur son site — en toute exclusivité —, son cadre de vie. Paradoxalement, la fermeture et le discours sécuritaire ne sont pas aussi saillants que les motivations présumées d'un délire sécuritaire pourraient le laisser penser, et n'apparaissent parfois que de façon fugace. Le mode de vie communautaire est relégué à la fin des brochures, et ne figure en bonne place que dans les quelques projets où l'entre soi est clairement recherché, surtout dans les communautés de retraites. La formule la plus courante consiste à associer verbalement l'idée de la fermeture à celle d'un site protégé, de perche (des collines, Rolling Hills) ou de canyon.

2.3. La part des gated communities dans la croissance périurbaine.

D'après les modalités évoquées de localisation, de diffusion, et le discours associé, la croissance des *gated communities* a été rapide dans l'espace périurbain de Los Angeles, et a suivi le rythme de la périurbanisation. Il s'agit de mettre en évidence la vitesse de diffusion et de rythme de la croissance des *gated communities*, que l'on compare à celle des différents comtés de la CMSA, c'est-à-dire Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino et Ventura, ainsi qu'à celle des comtés aux dynamiques plus autonomes de San Diego et de Santa Barbara, aujourd'hui dans la mouvance de la croissance métropolitaine de la région urbaine.

Il faut préciser que le marché des *gated communities* est avant tout un marché de résidence principale. En effet, seulement 4,2 % des logements situés dans et autour des *gated communities* sont des résidences secondaires, alors que ce chiffre est en moyenne de 12,2 % dans l'ensemble des sept comtés. On constate également un taux de vacance des logements sensiblement plus élevé dans les quartiers où il y a des *gated communities* (9 %) que dans la moyenne de l'agglomération (5 %)[119]. Un tel écart s'explique par la localisation des *gated communities*, en général dans des dynamiques du point de vue de la construction, où l'ensemble des logements ne sont pas encore vendus ou achevés, donc inoccupés.

[119] Moyennes du pourcentages des unités vacantes et des unités à usage de loisirs et résidences secondaires dans les *block groups* des 7 comtés d'une part, dans les *block groups* d'appartenance des *gated communities* d'autre part.

En comparaison avec la croissance déjà exceptionnelle de Los Angeles, les enceintes résidentielles connaissent une croissance en nombre d'unités d'habitations tout à fait remarquable dans les années qui suivent leur apparition sur le marché local à la fin des années 1930 (Tableau V.2 et Figure V.9).

Tableau V.2 — *Population et nombre d'unités d'habitation dans les sous-ensembles de la région métropolitaine de Los Angeles et dans les gated communities.*

Nombre d'unités d'habitation	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Nombre d'habitants	□	□	□	□	□	□	
Los Angeles County	961531	1442691	2143227	2541603	2855506	3163343	3270909
Orange County	49019	79158	227012	463199	721570	875072	969484
Riverside County	36663	62397	115392	169136	295069	483847	584674
San Bernardino	63175	105428	193668	251295	370155	542332	601369
San Diego County	100245	181440	339442	450798	720346	946240	1040149
Santa Barbara County	22664	33166	57290	88806	114910	138149	142901
Ventura County	20 772	34 551	60 698	112 722	183 384	228 478	251 712
□	□					□	
Gated Communities	636	1211	1709	19828	31071	53117	68254

Sources : 1990 Census, *Population and Housing count 1990 CPH-2-1*, 2000 Census, Base de données Gated Communities.

Trois phases de croissances peuvent être décelées, durant desquelles le nombre d'unités d'habitations dans des *gated communities* connaît une expansion associée à celle de la périurbanisation, amplifiée par le succès propre au produit. Dans une première phase 1940-1950, correspondant à la période d'innovation dans le cycle du produit, le nombre d'unités dans des *gated communities* croît à un rythme comparable à celui de la périurbanisation rapide de l'immédiat après-guerre. Dans l'ensemble des comtés, on observe alors une croissance forte, y compris à Los Angeles et à San Diego qui ne marquent le pas qu'à partir de 1960. La progression ininterrompue de Riverside, et le décollage brutal après 1960 des comtés d'Orange et de Ventura, touchés par la vague du déversement urbain, est un fait notable□ ces comtés conservent la plus forte croissance jusqu'en 1980. Les *gated communities* profitent, entre 1960 et 1970, de cette dynamique, et enregistrent sur la période une croissance hors normes, qui correspond à la diffusion des *life-styles communities* sur le marché. Après 1970, les *gated communities*, devenues biens de consommation courant au même titre que les autres types de lotissements, semblent connaître un accroissement moins fort et plus régulier de leur clientèle. Toutefois, leur rythme de progression demeure sensiblement plus élevé que la seule dynamique qui affecte toujours les comtés où l'expansion est la plus rapide, San Diego, Orange, et Riverside.

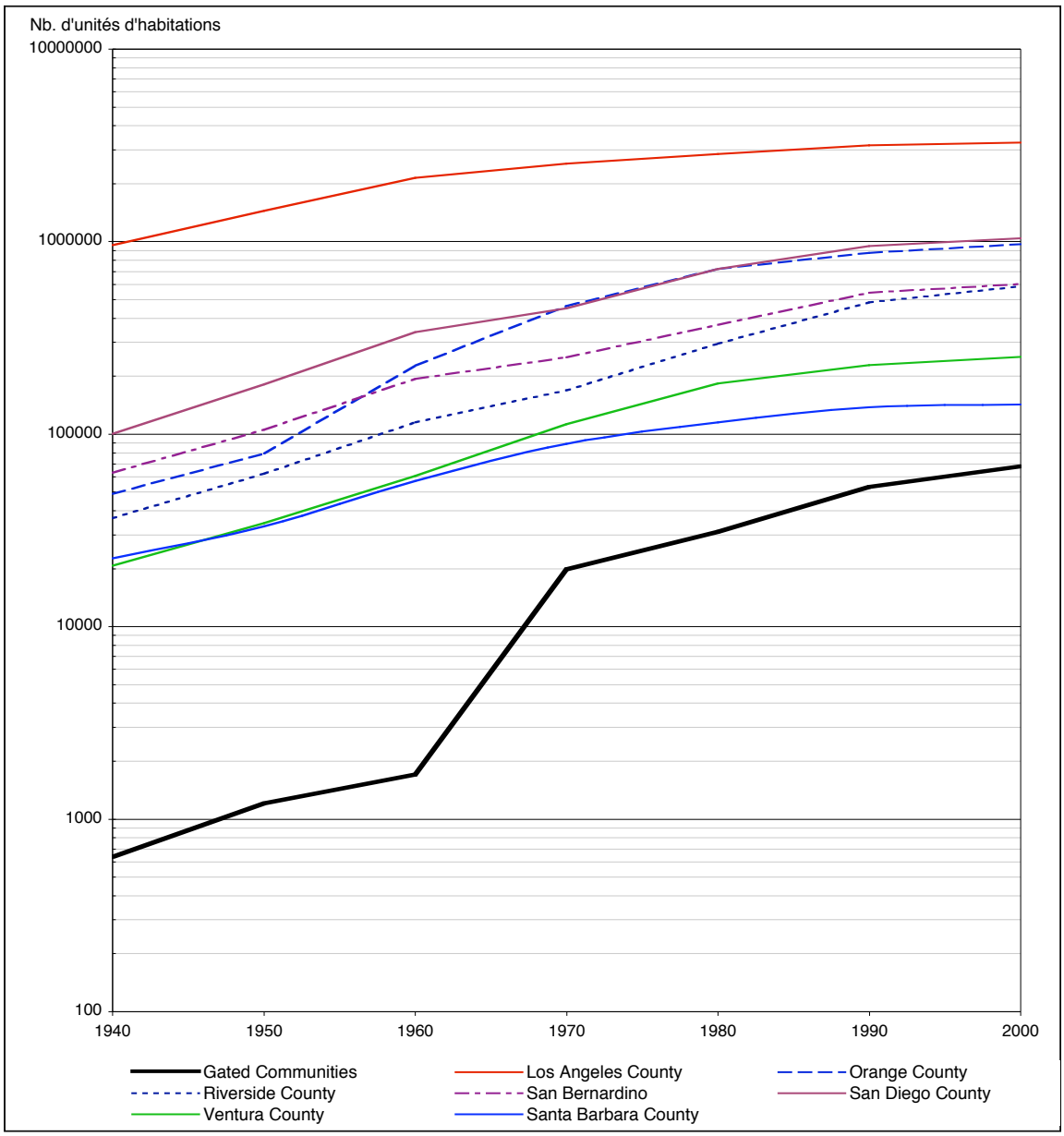


Figure V.9 — *Croissance des Gated Communities dans la région de Los Angeles.*
Evolution du nombre d'unités d'habitation dans les comtés et dans un échantillon de 162 *gated communities*. Ces courbes rendent compte de la croissance des différentes entités spatiales (comtés et *gated communities*) comparées.
Sources : 1990 Census, *Population and Housing count 1990 CPH-2-1*, 2000 Census, Base de données Gated Communities.

Ce différentiel de croissance peut s'expliquer par les effets de cycles des produits de consommation, puisque la courbe du nombre d'unités dans des *gated communities* met en évidence une phase d'innovation, une phase de diffusion accélérée, et une phase plus tardive de standardisation et de tassement de la progression du produit. Mais le tassement de la croissance enregistré depuis 1990 n'est pas dû à une réduction du nombre de développements, mais à une taille nettement plus réduite de ceux-ci□la plupart des grands développements (plus de 1□500 logements) ont été construits avant les années 1980 (voir

carte V.7 et V.8). En effet, les plus grandes *gated communities* ont été construites entre 1960 et 1970 (Leisure World et Canyon Lake datent de cette époque). Cette phase correspond à l'engouement du public pour les grandes opérations planifiées (fermées ou non) sur le front d'urbanisation, phase dans laquelle *gated communities* ont ainsi trouvé leur marché dans la demande attirée par le boom immobilier des villes du sud-ouest. On serait également tenté d'établir un lien entre cette forte croissance des enclosures entre 1960 et 1970 et les violences urbaines (révolte des ghettos, mouvement pour les droits civiques et manifestations de rues), mais peu d'éléments viennent étayer l'argument d'un lien de cause à effet.

2.4. La part des gated communities dans les villes des Etats-Unis.

Dans ce contexte, les *gated communities* paraissent appartenir à une phase de développement immobilier tardif mais massif. Pour l'ensemble du pays, le chiffre de 8 millions de résidents dans des *gated communities* a été avancé (Blakely, Snyder, 1997). Les mêmes auteurs estimaient à 20 000 le nombre de *gated communities*, sur les 190□000 associations affiliées au CAI, d'après une enquête qu'ils ont menée conjointement avec le *Community Associations Institute (CAI)*. On restera prudent sur ce chiffre, en raison de la faiblesse de l'échantillon qui a permis de recueillir cette information à l'échelle nationale[120]. De multiples évaluations, à caractère plus ou moins local, se contredisent. Ces ensembles résidentiels constitueraient ainsi l'essentiel de l'offre sur le marché immobilier du neuf (Michaels, 1996). D'après un promoteur immobilier national, 8 projets sur dix sont désormais sous forme de communautés fermées. En 1988 déjà, un tiers des 140 projets résidentiels du comté d'Orange étaient de cette nature. Les professionnels de l'immobilière estiment que la demande de la clientèle pour des *gated communities* est trois fois plus importante que pour les lotissements ouverts. Une enquête de 1990 indiquait que 54% des

[120] Ce chiffre, qui est approximativement de 10% du marché, semble cohérent avec les résultats trouvés sur Los Angeles. Quelques réserves s'imposent toutefois. L'enquête du CAI à laquelle Blakely et Snyder ont été associés a été envoyée à 7□000 associations de propriétaires, avec un taux de réponse de 30%, dont 19% se sont avérés être des *gated communities*, soit 399 réponses totales sur l'ensemble des Etats-Unis. Or, si l'on considérait ce chiffre de 19% comme correct, on devrait trouver, sur les 190 000 associations membre du CAI, 36 000 *gated communities*. Les auteurs n'expliquent pas pourquoi ne retenir que 18□72 et non 36□000 (Blakely, Snyder, 1997, p. 38 et note méthodologique p.180). Ils aboutissent néanmoins à un total de 8 millions de résidents en considérant que la médiane du nombre de foyers dans les *gated communities* de leur enquête est de 166 logements, soit 3,116 millions de foyers au total (18□72*166), et une taille moyenne des foyers de 2,7 habitants, soit 8,4 millions de personnes. De plus, il semblerait, d'après un entretien avec M. G. Snyder (en avril 1999) qu'un grand nombre de biais existent dans leur base de données, dont le CAI n'a que peu tenu compte. Enfin, les auteurs, contactés à plusieurs reprises, n'ont pu nous fournir leur base de données, après s'être engagés à ne pas la diffuser auprès du CAI.

acheteurs de neuf souhaitaient vivre dans des communautés fermées (Blakely, Snyder, 1997, citant plusieurs articles du *Los Angeles Times*).

Dans les 160 quartiers dont on connaît la taille, on recense environ 80 000 unités d'habitation, soit 230 000 habitants environ[121]. Compte tenu de la taille de l'aire urbaine (plus de 16 millions d'habitants en 2000), les quartiers ainsi recensés rassemblent 1,5% des habitants (ce chiffre est une estimation basse), et représentent en moyenne 10% du marché du neuf. Il est en revanche difficile d'évaluer la part exacte de ce produit dans l'ensemble du marché immobilier.

Un relevé des annonces immobilières dans les indicateurs du logement neuf[122] montre en effet une tendance à l'augmentation générale du nombre de *gated communities*, mais de manière très nuancée dans l'espace et dans le temps (Tableau IV.4). Entre avril 2000 et 2001, les *gated communities* neuves ont donc représenté entre 6,5% et 13% de l'offre en Californie du Sud (passant du simple au double sur 18 mois). Cette offre enregistre des pointes, selon les lieux et le moment. Le comté de Riverside et la région de Palm Springs (appelée ici « Desert and Resorts living ») représentent le moteur de la croissance du phénomène (entre 23 et 50% du marché). Dans le comté d'Orange, les offres clôturées occupent entre 8 % et 20% du marché. Dans la vallée de San Fernando, elles représentent avec une belle régularité de mise sur le marché entre 25 et 30% du marché du neuf.

Tableau V.3 — *La part des gated communities dans le marché immobilier du neuf.* % du nombre de développements neufs.

		% des développements neufs		
County	**Subdivision**	AVR 2000	DEC. 2000	DEC. 2001
San Diego	**Total**	**4,7**	**7,2**	**5,1**
	South S.D. County	0	0	6,7
	North S.D. County	5,8	9,3	4,8
Riverside	**Total**	**5,9**	**5,9**	**14,3**
	Desert and Resorts living	23,1	60,0	50,0
San Bernardino		**0,0**	**3,2**	**5,9**
Orange	Total	7,5	9,0	20,2
	North Orange Co.	10,0	9,5	21,4
	South Orange Co.	3,4	9,7	21,2
	West Orange Co.	8,5	8,1	18,9
Los Angeles	**Total**	**9,1**	**10,3**	**11,9**
	San Fernando valley	25,0	40,0	30,8
	Santa Clarita / Lancaster	2,4	2,0	4,2
Ventura	**Total**	**7,3**	**11,8**	**13,3**
Nb. Total de développements		432	417	381
% Gated Communities		**6,5**	**7,7**	**12,9**

Sources : à partir des annonces commerciales des *New Home Buyer Guide, Southern California,* éditions avril 2000, décembre 2000, décembre 2001.

[121] On se base sur le nombre d'habitants par foyer, qui oscille entre 2,8 et 3 personnes au recensement 2000.

[122] Comptage réalisé à trois dates différentes, dans les éditions d'avril 2000, de novembre 2000 et de décembre 2001 du guide recensant les projets immobiliers : *New Home Buyer Guide, Southern California*

Les évaluations nationales sont donc à manier avec prudence, et on ne se risquera pas ici à fournir une évaluation sur la foi d'une seule enquête, même approfondie, sur Los Angeles[123]. Toutefois, certaines tendances se dessinent, et l'on peut soutenir ici l'hypothèse que le développement des *gated communities* ayant accompagné les phases les plus récentes de croissance, leur nombre est significativement plus élevé dans les métropoles où le front d'urbanisation est le plus dynamique, et dans lesquelles la croissance périurbaine est la plus vive. Ce qui met au premier rang du développement des enceintes résidentielles les villes du sud-ouest, de Californie, mais aussi du Nevada (Las Vegas), d'Arizona (Phoenix), du Texas (Dallas, Houston), de Floride (Miami, Orlando) mais également Denver ou Seattle. Une récente enquête à Phoenix estime à 640 le nombre de *gated communities* existantes et projetées, pour un total de 12□% de la population, ce qui constituerait un record. Comme à Los Angeles, certaines municipalités de la région de Phoenix ont plus de 70% de leur population vivant derrière des enceintes (Frantz, 2000; 2001). Ce constat ne fait que confirmer le lien entre le nombre de *gated communities* et la dernière phase de croissance fondée sur un financement privé de l'urbanisation□Phoenix a vu sa population augmenter de 85□% entre 1970 et 1980, de 58□% entre 1980 et 1990, et de 54□% sur les dix dernières années. Dans la région de Washington également, où la croissance périurbaine est importante (le record de la côte Ouest avec +27□% entre 1980 et 1990), ces développements sont apparus très fréquemment (Lipton, 1997; Pyatt, 1999).

On a pu vérifier cette tendance à Orlando, où les *gated communities* sont fortement implantées sur le front d'urbanisation, au même titre que les communautés planifiées ouvertes (dont Celebration, la ville Disney). Ce qui n'exclut pas non plus une tendance au développement de ces formes sur la côte est (qui se vérifie lors d'une lecture des annonces immobilières), mais à un rythme moins soutenu et soumis là encore aux dynamiques du marché de l'immobilier périurbain dans son ensemble. Quant aux fermetures dans les

[123] Pour information, *si l'on considère exact* le chiffre de Blakely et Snyder de 20 000 *gated communities* aux Etats-Unis, *et en adoptant la même démarche*, c'est à dire la médiane du nombre de logements relevés dans les *gated communities* à Los Angeles (200 unités, soit 540 habitants avec la même évaluation de 2,7 personnes par foyer), *on pourrait estimer* à 10,8 millions (20 000 x 540) le nombre de résidents dans de tels quartiers, ce qui semble relativement cohérent avec leur estimation… Mais procéder à un tel calcul *revient à faire l'hypothèse* que la distribution des résidents dans les grandes et petites *gated communities* est identique en tout point du territoire états-unien à celle de Los Angeles (ce qui est peu probable du fait des spécificités du *suburb*ain à Los Angeles)□que les chiffres avancés soient cohérents malgré la faiblesse des échantillons□ et enfin que l'échantillon de notre base de donnée soit représentatif de ce qui se passe ailleurs. Un tel calcul à l'échelle nationale ne peut en l'état rester qu'une spéculation.

parties les plus anciennes, elles ne sont bien souvent que partielles et n'excluent pas complètement les passants, et la construction de lotissements neufs totalement fermés ne se fait qu'à la faveur d'opérations de rénovation urbaine. Ceux-ci sont par conséquent nettement plus petits (de 50 à 500 unités) que leurs modèles *suburb*ains de très grande taille (plusieurs milliers d'unités).

On a donc affaire, selon tout probabilité, à un phénomène touchant les plus grandes métropoles, du fait de leur forte croissance périurbaine, et en particulier — parmi ces grandes villes —, celles qui ont enregistré la plus forte croissance durant les années 1960 – 1990. Le lien doit alors être fait entre la vitesse de croissance et les modalités du développement périurbain, en particulier dans sa dimension socio-économique.

3. Des projets résidentiels inscrits dans l'espace social de Los Angeles

La localisation des *gated communities* obéit donc d'une part à de fortes logiques de site et de situation, mais également à la dynamique globale de la croissance périurbaine, qui est un facteur dominant dans leur processus de diffusion, à toutes les échelles.

Il s'agit de qualifier socialement les *gated communities* identifiées. Un certain nombre de problèmes méthodologiques doivent toutefois être posés, liés à la définition des mailles du recensement, qui obèrent la possibilité de connaître précisément et directement la composition sociale et ethnique des *gated communities*. On s'efforcera de contourner de telles contraintes en caractérisant la situation des *gated communities* dans l'espace social de Los Angeles. On définit les principales dimensions sociales de cet espace et l'on caractérise sur cette base les différents quartiers de l'aire urbaine (classification ascendante hiérarchique). Chaque *gated community* sera alors saisie dans son environnement social.

3.1. Les limites de l'utilisation du recensement pour la connaissance des gated communities.

Quelle que soit la source statistique, on ne connaît pas la composition sociale des *gated communities*. Celle-ci ne pouvant tout au plus se déduire que des caractéristiques de la ou des zones de recensement qui l'englobe. Cette maille statistique ne correspond donc pas systématiquement aux périmètres des quartiers définis sur le terrain et pris en compte

dans la base de données. Dans le cas où l'on utilise les *census tracts*[124] comme maille de recensement à l'échelon du quartier, quatre situations différentes peuvent apparaître : soit la *gated community* épouse les contours d'un *tract*, soit la communauté est une partie plus ou moins grande d'un seul *tract*, soit la communauté est à cheval sur plusieurs *tracts*, ce qui rend l'analyse complexe (cas de *Point Rincon,* à cheval sur 2 *tracts* et sur 2 comtés), soit enfin plusieurs communautés sont dans un même *census tract*: chacune peut avoir des caractéristiques propres, et produire une forte discontinuité avec ses voisines à l'intérieur d'un même *tract*.

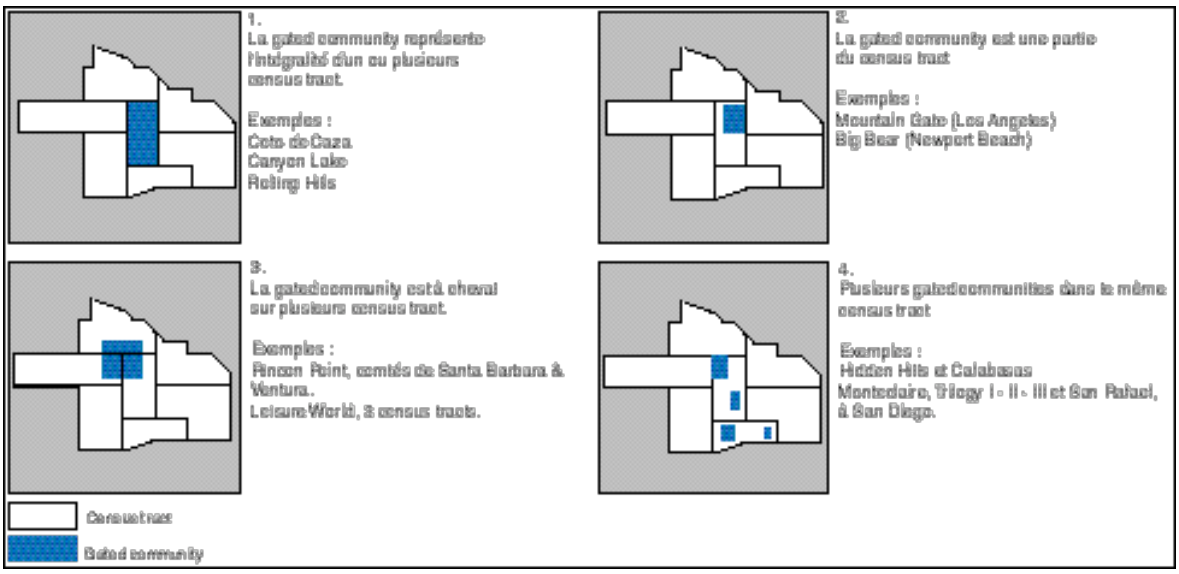


Figure V.10 — *Position des gated communities dans les mailles du recensement.*

Ce problème se pose à l'identique dans le cas du *block group*, une maille plus fine encore que le *census* tract, à ceci près qu'un plus grand nombre de *gated communities* correspondent à l'intégralité d'un ou de plusieurs *block groups*. Seules 36 d'entre-elles occupent entièrement un ou plusieurs *block groups* en 2000. Dix occupent la totalité d'un *census tract* en 2000, pour six en 1990.

Cette question n'est pas aussi anecdotique qu'il y paraît au premier abord. Le *Bureau of Census* fait l'hypothèse d'une relative homogénéité des *census tracts* au moment de leur définition, mais peut difficilement rendre compte des évolutions qui ne manquent pas d'intervenir dans ces zones durant les périodes inter-censitaires. Certains sont alors redécoupés (rendant du coup délicates toute comparaison d'une période à l'autre, surtout

[124] Définition des différentes mailles de recensement à l'échelon local, voir Encadré I.1, p. 55.

quand le contour nouveau n'est pas une subdivision du contour précédent, comme cela s'est produit autour de Canyon Lake entre 1990 et 2000), mais cette opération est loin d'être systématique. Il existe donc de fortes hétérogénéités au sein de certains grands *census tracts*. Sans autre indication sur le degré d'homogénéité ou d'hétérogénéité des populations dans un *census tract* ou un *block group*, il est impossible d'affecter à une communauté les caractéristiques des populations du *tract* d'appartenance. On ne peut donc qualifier socialement, ethniquement ou économiquement les populations d'une *gated community* sans risque d'erreur en considérant que sa structure sociale correspond exactement à celle de l'environnement dans lequel elle est située. Ce qui reviendrait à nier l'ensemble des valeurs définissant *a priori* le projet social porté par la clôture⊡entre soi, valeur snob, sélection des résidents, etc. Enfin, de telles contraintes limitent considérablement les possibilités de comparaison inter-censitaire, parce qu'il est pour ainsi dire impossible de déterminer quelle part du changement intervenant dans une zone de recensement est due à la *gated community* que l'on souhaite étudier, ou à son voisinage, ou à tout autre facteur.

Dans une première approche, on peut néanmoins dépasser cette difficulté en caractérisant la situation des *gated communities* dans l'espace social de Los Angeles.

3.2. Les principes de la différenciation sociale dans la région de Los Angeles.

Les caractéristiques de la *gated community* s'inscrivent en harmonie avec un environnement social. Ces quartiers répondent en effet chacun à un segment de marché. Ils relèvent d'une grande diversité de taille ou de standing, depuis le produit bas de gamme extrêmement standardisé proposé par les grands promoteurs jusqu'au caractère luxueux des plus grands ghettos dorés. L'investissement immobilier qu'ils représentent correspond à une recherche de sécurité, de tranquillité et de pérennité de l'investissement A l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine, ces quartiers résidentiels devraient être localisés en correspondance avec la structure socio-résidentielle de cet espace. Les choix de localisation par les promoteurs s'orientent logiquement dans le sens d'une insertion de ces communautés en continuité avec l'environnement urbain, dans une logique d'intégration à l'espace environnant. Ces localisations devraient venir souligner les logiques classiques de la ségrégation socio-spatiale.

Indicateurs socio-ethniques :

- Richesse et revenus : Revenu médian des ménages 2000; Valeur médiane des logements en 1999.
- Appartenance ethnolinguistique des populations : Personnes de couleur blanche ; Personnes blanches d'origine hispanique ; Personnes de couleur noire ; *Native americans* (personnes d'origine amérindienne, pourcentage de la population totale) ; Personnes d'origine asiatique ; Personnes se déclarant d'une autre origine ethnique. (en pourcentage de la population 2000).
- Catégorie professionnelle : Diplômés de l'université (Graduate) ; Cadres, administrateurs et dirigeants. (en pourcentage de la population 2000).
- Classes d'âges : Moins de 18 ans; 18 – 24 ans ; 25 – 44 ans ; 45 – 64 ans ; Plus de 65 ans. (en pourcentage de la population 2000).

Indicateurs sur la nature de l'environnement urbain.

- Densité de population (hab/km^2 en 2000).
- Moyenne des temps de transports quotidiens (en minutes par habitant de plus de 16 ans, 2000).
- Mobilités résidentielles : Personnes vivant en 2000 dans le même logement qu'en 1995 ; Personnes ayant changé de logement, et vivant en 2000 dans le même comté qu'en 1995 ; Personnes ayant changé de logement et vivant en 2000 dans le même Etat (Californie) qu'en 1995 ; Personnes ayant changé de logement qui étaient à l'étranger en 1995 (en pourcentage de la population 2000).
- Mobilité domicile - travail : Personnes travaillant dans la zone centrale de Los Angeles ; Personnes travaillant dans le reste de la zone métropolitaine (MSA) ; Personnes travaillant en dehors de la zone métropolitaine (en pourcentage de la population de plus de 16 ans).

Encadré V.1 — *Indicateurs retenus pour caractériser l'espace socio-résidentiel de Los Angeles*[125].

Dans cette démarche, on ne mesure pas les différences entre une *gated community* et son environnement, mais on caractérise l'environnement socio-spatial de chacune d'entre-elle, en ayant recours aux méthodes d'analyse factorielle dont l'intérêt pour l'étude des principes de différenciations a été démontré par l'Ecole de San Francisco (*Social areas analysis,* Shevky, Bell, 1955)[126]. Afin de tenir compte d'une part, de l'adaptation des *gated communities* à un marché socio-ethnique très segmenté, on caractérise les populations des unités de recensement par des indicateurs d'âge, de revenu, de catégories socioprofessionnelles et ethnolinguistiques. D'autre part, s'agissant d'un produit immobilier proposé prioritairement sur les fronts d'urbanisation dans des secteurs où la mobilité résidentielle est grande, on caractérise l'environnement par des indicateurs de densité de population, de mobilité domicile – travail dans le périurbain et de mobilité résidentielle à court terme. On considère que les choix de localisation des *gated communities* s'opèrent en tenant compte à la fois des caractéristiques des populations du voisinage (facteurs d'attraction des semblables ou d'exclusion) et des caractéristiques du milieu qui donnent des environnements urbains différents, toutes choses égales par ailleurs.

[125] Le détail de la construction des variables, issues des fichiers SF1 et SF3 du recensement 2000, sont fournis en annexe, ainsi que leurs principaux paramètres univariés.

[126] Sont présentés ici les éléments d'une typologie socio-ethnique de Los Angeles, construite sur la base d'une analyse en composante principale (ACP) et d'une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les 4064 unités spatiales (census tract) définies par le recensement 2000.

La construction de ces types socio-économiques se comprend par rapport au profil moyen de la population résidante dans la région de Los Angeles. La composition ethnique de cette dernière est très particulière aux métropoles du Sud-Ouest, avec une surreprésentation des populations hispaniques et hispanophones (37,9% de la population, contre 12,5% pour l'ensemble des Etats-Unis), et une sous-représentation des populations noires (7%, alors que la moyenne aux Etats-Unis est de 12,3% en 2000). Par comparaison, les populations blanches non-hispaniques (y compris les WASP, *White Anglo-Saxons Protestants*) représentent 58,9% de la population totale (contre 75,1% à l'échelon national), les Asiatiques formant localement la seconde minorité après les hispaniques (9,9%, alors qu'ils ne sont que 3,6% aux Etats-Unis).

Malgré ces particularités, la pyramide des âges est à Los Angeles à peu de choses près conforme à celle de l'ensemble de la population américaine : 27,9% des habitants ont moins de 18 ans, et 10,9% ont entre 18 et 24 ans. Les 25 à 44 ans y sont toutefois plus nombreux (32,9%). Les personnes âgées (plus de 65 ans) représentent 10,9% de la population, ce qui est légèrement inférieur aux 12,4% relevés en moyenne aux Etats-Unis. On peut voir là un relatif paradoxe, à propos de ces régions dont on dit qu'elles correspondent aux lieux préférentiels des migrations de retraite (avec la Floride, le Nevada et l'Arizona). Mais ces arrivées de retraités sont largement compensées par une immigration massive de jeunes en provenance d'Amérique latine et d'Asie-Pacifique.

Un trait majeur de la population de Californie du Sud tient à sa grande mobilité. La mobilité résidentielle y est forte, puisqu'en 2000 moins de la moitié de la population (47,9%) occupait la même maison en 1995. Elle est cependant en général de faible portée, puisque 31,9% de la population a effectivement changé de logement, mais pour occuper un autre logement dans le même comté. Les mobilités internationales sont toutefois remarquables : 4% de la population recensée en 2000 résidait à l'étranger en 1995. La mobilité quotidienne domicile-travail est également importante dans le mode de vie des Californiens, du fait des grandes distances. Le temps de transport par personne et par *census tract* est en moyenne de 27 minutes[127], et la moitié de la population effectue des navettes domicile travail dans la zone périurbaine (48%), quand 10% effectuent ces navettes avec d'autre aires métropolitaines que la leur (ex : entre Los Angeles et Santa Barbara). Quant à la densité, elle est en moyenne relativement faible (4 000 hab/km^2) en

[127] Estimation biaisée vers le bas, car les temps de transport cumulés déclarés par *census tracts*, agrégés, ont été rapportés à la population potentiellement active de 16 ans et plus, et non à la seule population effectivement active.

raison du mode d'habitat résidentiel périurbain, mais celle-ci varie beaucoup d'un *census tract* à l'autre.: Les valeurs sont le plus souvent très faibles, et exceptionnellement très élevées construisant une distribution statistique très dissymétrique.

Les critères des différenciations sont liés au niveau économique de la population, à l'appartenance ethnique, et dans une moindre mesure aux classes d'âges des populations. Un système de corrélations éclaire de manière significative les structures sociales et ethniques à Los Angeles[128]. On observe un ensemble de corrélations linéaires significatives entre certaines caractéristiques de l'appartenance ethnique et des niveaux de richesse et de formation. Aux quartiers à forte population hispanique correspondent de faibles revenus et un très faible niveau socio-professionnel car la corrélation entre le taux d'hispaniques et le revenu médian est fortement négative (-0,59), ainsi que celle entre le taux d'hispaniques et celui des cadres (-0,76) et des diplômés (-0,73). A contrario, les quartiers où la population blanche est surreprésentée sont également ceux où les revenus sont les plus élevés (+0,55), de même que le niveau de formation (+0,6) ou le pourcentage de cadres (+0,64). Les populations noires présentent une distribution spatiale moins exclusive. La corrélation entre celles-ci et le revenu médian est certes négative, mais elle n'atteint que –0,26. Une telle relation est significative mais de faible ampleur, ce qui montre une grande diversité des niveaux de l'intégration économique des populations noires à Los Angeles. Le taux des personnes d'origine asiatique est corrélé positivement mais faiblement (+0,20) avec les critères de richesse économique, ce qui montre ici aussi une grande diversité des situations. On observe dans les quartiers à forte population hispanique ou asiatique une corrélation positive et significative avec une mobilité migratoire récente (respectivement +0,35 et +0,28).

Cette composante ethnique et économique s'appuie sur de fortes covariations négatives des groupes ethniques entre eux, ce qui indique une structure fortement ségrégée de la région métropolitaine. L'opposition la plus nette affecte les populations blanches anglophones et les populations hispaniques et hispanophones (R= -0,65). L'opposition entre les quartiers «□blancs□ et les quartiers «□noirs□ est moins nette (R=-0,54). On observe également une certaine proximité spatiale entre groupes ethniques différents, puisque le coefficient de corrélation entre les populations hispaniques et les populations asiatiques est significativement positif (+0,31). Enfin, le pourcentage de personnes se

[128] Voir le détail des coefficients de corrélation (Bravais-Pearson) en annexes.

déclarant d'une autre appartenance ethnique (18,9%) est très fortement corrélé positivement à celui des populations hispaniques (R=+0,98), et ces deux variables sont très proches, bien qu'elles ne soient pas tout à fait similaires parce que relevant d'origines ethno-linguistiques très variées.

La structure des mobilités est également très spatialisée. Si la mobilité internationale est associée à l'appartenance ethno-linguistique, celle-ci est également en relation avec la structure par âges. On observe en effet un coefficient de corrélation significatif et positif entre la mobilité internationale et les moins de 24 ans et (+0,32) et dans une moindre mesure avec les 25-44 ans (+0,27), alors que la corrélation est négative avec les classes d'âges plus élevées (-0,38 avec les 45-64 ans). De même, cette mobilité a tendance à être spatialement associée aux revenus les plus faibles (-0,36). Ce constat paraît cohérent puisque l'immigration hispanique et asiatique est plutôt jeune et financièrement modeste. Les mobilités résidentielles sont également assez structurées par les phénomènes de classe d'âges, qui rendent compte des cycles de vie. La part des adultes (de 18-24 et 25-44 ans) est négativement corrélée (-0,42) avec la stabilité résidentielle (même maison qu'en 1995). Paradoxalement, les adultes (25-44 ans) sont associés à des mobilités de faible portée, puisque la corrélation entre ceux-ci et le fait d'avoir déménagé au sein du même comté est significativement positive (+0,34). On observe une tendance contraire pour les plus âgés□ les classes de plus de 45 ans sont fortement associées à de faibles mobilités de leur résidence principale (+0,52), mais, pour ceux qui ont déménagé, à des mobilités de plus grandes portée (-0,38 entre les 45-64 ans et le fait d'avoir déménager sans changer de comté). Les mobilités entre Etats ne sont corrélées significativement (+0,31) qu'avec les plus jeunes (18-24 ans), ce qu'on peut mettre en relation avec la recherche d'emploi et les études supérieures universitaires, sans négliger non plus le rôle de l'armée, important dans la région.

Les mobilités quotidiennes font quant à elle apparaître la structure polycentrique de Los Angeles. On considère ici les mobilités dans et en dehors d'une zone définie par la *Metropolitan Statistical Area* de résidence. Les navettes domicile-travail au sein des seuls espaces périurbains de la MSA (*Metropolitan Statistical Area)* de résidence s'opposent très nettement aux mobilités entre la ville-centre de chacune des MSA et le reste de celles-ci (R=-0,86). Un tel contraste dans la répartition de ces déplacements rend compte d'une dualité des navettes domicile-travail et d'une segmentation des pratiques quotidiennes. Les

navettes avec les centres sont ainsi associées à un niveau universitaire de formation (+0,15), mais de façon assez limitée toutefois, en relation probablement avec les seules fonctions décisionnelles de centres affaiblis et dispersés du fait du polycentrisme de la région. En effet, les navettes avec les zones centrales semblent également associées, de manière tout aussi ténue, aux populations économiquement les plus fragiles (+0,13 avec le pourcentage de personnes noires, +0,23 avec le pourcentage de migrants internationaux, +0,13 avec le revenu médian). Ce constat semble rendre compte du dualisme du marché du travail dans les zones d'affaires centrales.

Les navettes à courte et moyenne portée au sein de la zone périurbaine de chaque MSA présentent également un portrait nuancé, dont le trait principal tient à la jeunesse des populations décrites (R=+0,22 avec le moins de 18 ans) et au faible niveau de formation qui leur est associé de manière assez significative (-0,18).

Ce sont les navettes de grande portée (en dehors de la MSA de résidence) qui contrastent le plus, parce qu'elles sont plutôt associées aux populations blanches (+0,17), aux revenus les plus élevés (+0,24) ainsi qu'aux personnes les plus avancées dans le cycle socio-professionnel (45-64 ans, R=+0,12). Il se dessine donc une structure relativement nuancée des déplacements quotidiens selon l'âge, le niveau socio-économique voire l'appartenance ethnique.

On observe donc, malgré quelques similarités et très fortes corrélations entre variables décrivant toutefois des réalités différentes, un certain degré d'indépendance entre les différentes dimensions prises en compte ici, permettant d'expliquer les multiples facettes de la composition de l'espace social métropolitain.

Une analyse en composante principale[129] permet de définir en les hiérarchisant les dimensions essentielles de la différenciation socio-spatiale à Los Angeles. Les quatre premiers axes expliquent 58 % de la variance. La première dimension des disparités socio-spatiales (1er facteur, 30 % de la variance) est d'ordre socio-ethnique. Elle oppose les variables décrivant les populations à majorité hispanique et jeunes ainsi que les noirs aux populations à majorité blanche non-hispaniques, plutôt aisées, âgées et diplômées. La deuxième dimension de ces différences (2ème facteur, 13 % de la variance) oppose d'une part les quartiers périurbains, à forte mobilité domicile - travail au sein des espaces périurbains et à faible mobilité résidentielle, et d'autre part les quartiers à forte proportion

[129] Le détail de l'ACP est fourni en annexes.

de migrants et de jeunes, à fort taux de déplacements de travail dans le centre de l'agglomération et à faible mobilité résidentielle. La composante ethnique intervient très peu dans la description de cet axe. La troisième dimension des disparités socio-spatiales tend à décrire les cycles de vie et les mobilités résidentielles (3ème facteur, 9% de la variance). Elle oppose les quartiers périurbains d'installation récente, à la population plutôt jeune aux quartiers noirs ou vieillissants, plutôt dépendants de la ville centre de la MSA. Une quatrième dimension, enfin, (4ème facteur, 7% de la variance) précise la description du cycle de vie en marquant l'opposition entre les quartiers les plus jeunes actifs (de 25 à 44 ans), plutôt diplômés effectuant de longs trajets domicile - travail et les quartiers les plus vieux (plus de 65 ans).

3.3. Les Gated-Communities dans leur environnement social

Ces résultats ne sont pas nécessairement très nouveaux mais ils confirment des tendances qui se dessinent depuis plusieurs décennies (voir notamment Shevky, 1946 ; Marchand, 1986), et donnent un cadre clair à la définition des types socio-ethniques des *census tracts* établie à partir d'une classification ascendante hiérarchique. Les 8 classes retenues (Figure V.11) expliquent 43,8 % de l'inertie inter-classes. Plusieurs essais nous ont conduit à retirer de l'analyse des zones qui, par leur caractère exceptionnel, pouvaient déstabiliser la classification[130]. Le premier résultat significatif par rapport à la question posée est de trouver des *gated communities* dans chacune des 8 classes de la typologie.

On distingue donc :

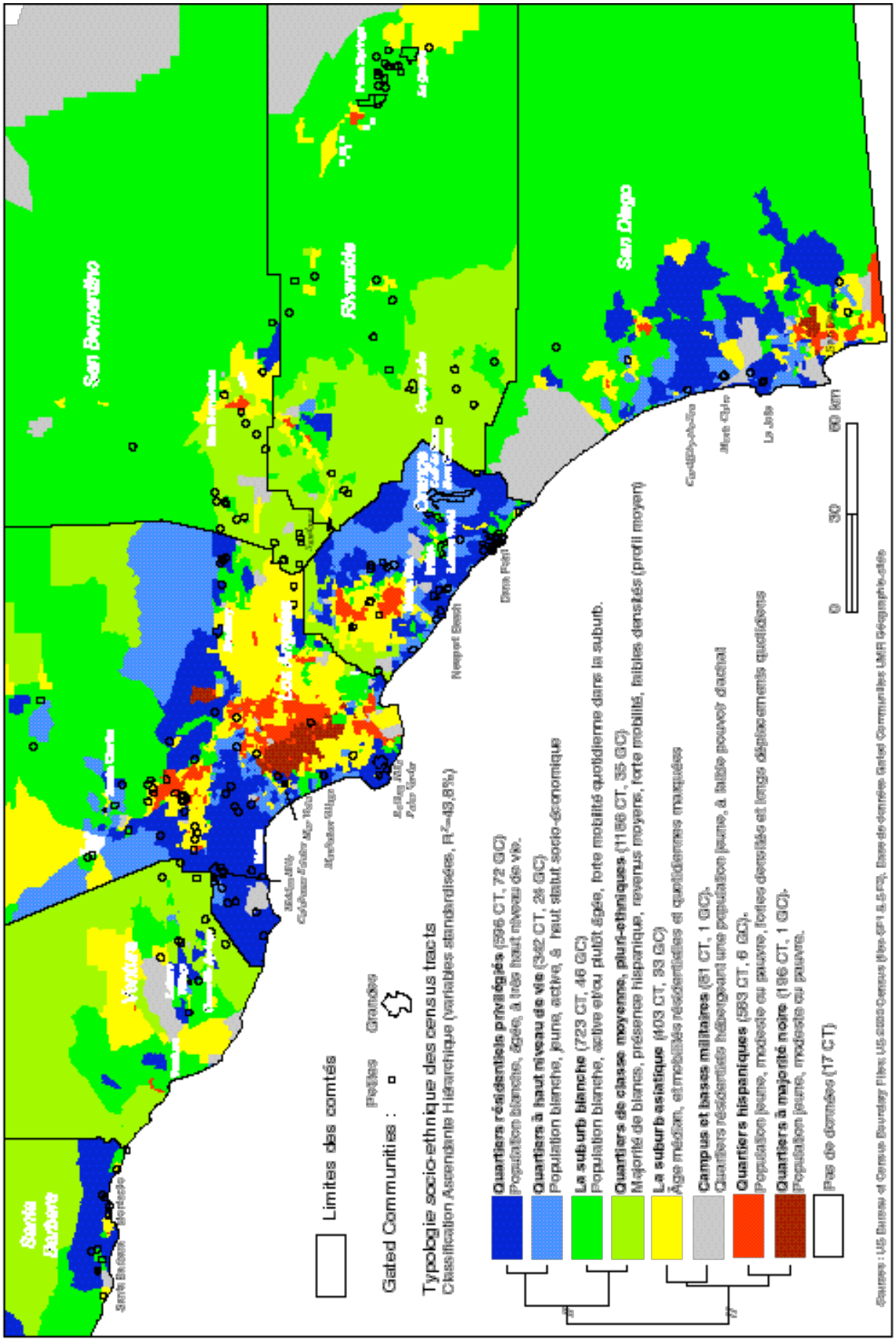
- 72 *gated communities* localisées dans des 596 *tracts* résidentiels privilégiés où les populations blanches, âgées, diplômée et à très haut niveau de vie s'individualisent très nettement. Y sont localisées les communautés que l'on peut qualifier de ghetto dorés. Hidden-Hills et Rolling-Hills, qui ont développé un mode de vie aristocratique fondé sur l'évocation paysagère des ranchs du *far-west* et sur la pratique des loisirs équestres. La plupart des communautés des montagnes côtières de Malibu ou des hauteurs de Beverly-Hills (Bel Air Crest) appartiennent aussi à ce groupe. Les communautés de La Jolla (San Diego), de Dana Point appartiennent également à ce type de profil. Sont

[130] Lors de ces ajustements, nous avons pu constater la très grande stabilité de l'arbre de classification : celui-ci demeurait sensiblement identique, ce qui est un indicateur de la très forte structuration de l'espace social de Los Angeles. Les résultats 2000 sont très comparables à ceux de 1990 (Le Goix, 2002), et l'on observe là encore une grande stabilité de la classification, malgré les changements faits dans la collecte des données. Les détails de la classification sont fournis en annexes.

également localisées dans ces *tracts* les communautés construites plus récemment, à proximité de leurs modèles précurseurs : à Calabasas, près de Hidden Hills, ou à Palos-Verdes, près de Rolling-Hills, ou sur des sites proche du centre de l'aire urbaine (Manhattan Village)

- 24 *gated communities* sont localisées dans des quartiers à haut niveau de vie, où la population blanche, active et à haut statut socio-économique est surreprésentée. Coto de Caza ou Dove Canyon, ainsi que Monte Claire (San Diego) appartiennent à ce groupe des communautés accordant un certain prestige à une clientèle très aisée mais pas tout à fait la plus privilégiée. Le projet de Pelican Hills / Newport Coast, à proximité de Newport Beach, appartient également à cette catégorie de clientèle. Mais celui-ci n'est que partiellement construit et habité à la date du recensement, et compte-tenu du prestige visé par celui-ci, on peut imaginer qu'il y ait à cet endroit une évolution vers le haut de l'échelle sociale des résidents.

- Les zones à dominante blanche non-hispanique, de la classe moyenne, active ou âgée, et une légère surreprésentation des cadres et de fortes navettes quotidiennes correspondent également à un fort développement des *gated communities* (46 cas). Représentant la seconde classe en importance, avec 723 *census tracts*, ce type comprend l'essentiel des *gated communities* envisagées comme produit de grande consommation. Ainsi en va-t-il de Leisure World ou Leisure Village, communautés de personnes âgées ; de la plupart des *gated communities* de la région de Santa Clarita (au nord), ou encore de l'ensemble de Palm Springs, communautés de villégiature dans le désert, autour d'une multitude d'équipements de loisirs. On constate que les caractéristiques résidentielles de ces quartiers les font ressembler plutôt à cette classe résidentielle et *suburb*aine. Le profil par âge des quartiers exclusivement peuplés de personnes âgées n'est pas assez exceptionnel pour différencier ces derniers du reste de la *suburb* blanche, où la tendance au vieillissement de la population est générale.



Sources : US Bureau of Census Boundary Files; US 2000 Census (files SF1 & SF3), Base de données Gated Communities UMR Géographie-cités

Figure V.11 — *Les gated communities et les composantes sociales et ethniques dans l'aire urbaine de Los Angeles (en 2000).*

Tableau V.4 — *Contribution des variables à la définition des classes (CAH).*

Indicateurs socio-ethniques

	Richesse et revenus		**Appartenance ethno-linguistique**					
Description des variables	Revenu médian	Valeur Médiane	Blancs	Noirs	Amérindiens	Asiatiques	Autres	Blancs hispaniques
Nom des variables	MDINCM00	MEDVAL00	PWHITE00	PBLACK00	PNATIV00	PASIAN00	PORACE00	PHISPA00
Profil moyen	49 991$	221 660$	58%	7%	0,87%	9,9%	19%	37%
Quartiers résidentiels privilégiés	+ +	+ +	+ +		-		-	- -
Quartiers à haut niveau de vie		+	+				-	-
La *suburb* blanche			+				-	-
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques								
La *suburb* asiatique						+		
Campus et bases militaires	-	-						-
Quartiers hispaniques	-	-	-				+ +	+ +
Quartiers noirs	-		- -	+ + +		-		

	Catégorie professionnelle		**Age**				
Description des variables	Graduate	Cadres	Moins de 18 ans	18 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	+ 65 ans
Nom des variables	PGRAD00	PEXEC00	UNDER18	Y18TO24	Y25TO44	Y45TO64	MORE65
Profil moyen	16%	15%	27%	10%	32%	20%	11%
Quartiers résidentiels privilégiés	+ +	+ +	-	-	-	+ +	+
Quartiers à haut niveau de vie	+ +	+ +	- -		+ +		
La *suburb* blanche					-		+
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques			+				
La *suburb* asiatique							
Campus et bases militaires			- - -	+ + +		- -	-
Quartiers hispaniques	-	- -	+			- -	-
Quartiers noirs	-	-	+				

Nature de l'environnement urbain

	Mobilités résidentielles entre 1995 et 2000				**Mobilités quotidiennes**				**Densité**
	Même maison	Même comté	Même Etat	A l'étranger en 95	Avec la ville-centre	Dans la MSA	Dans une autre MSA	Temps moyen	
	PSHOUS00	PSCOUN00	PSSTAT00	PABRD00	PWCITY00	PWMSA00	PWOMSA00	MOYTIME	DENSITY
Profil moyen	47%	31%	7%	4%	42%	48%	10%	27 min	4000 hab/km2
Quartiers résidentiels privilégiés	+	-		-					-
Quartiers à haut niveau de vie	-								
La *suburb* blanche				-					-
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques		-	+ +		- -		+ + +	+	
La *suburb* asiatique									
Campus et bases militaires	- -	- -	+ + +	+ +		-		- -	
Quartiers hispaniques		+	-	+	+				+ +
Quartiers noirs			-		+		-	+	

Sources : US Census 2000, SF1 & SF3. Tableau réalisé à partir des contributions de chaque variable (voir Annexes).

- +/- : écart significatif de +/-0,5 écart-type. ++/- : écart très significatif supérieur à 1 écart-type. +++/- - : écart extrêmement significatif supérieur à 2 écarts-types.

- Dans les tracts décrits par une faible densité (zones périphériques), 35 *gated communities* mettent à profit l'espace disponible pour jouir d'un isolement relatif. 1186 *tracts* correspondent à cette classe, très proche du profil moyen. On y trouve une majorité de blancs non-hispaniques, en même temps qu'une assez bonne répartition des différentes appartenances ethniques, où les hispaniques et amérindiens sont plutôt bien représentés. Dans ce contexte, beaucoup de *gated communities* de Riverside County ont développé un mode de vie de type rural, qui impose des navettes quotidiennes très importantes. Celles-ci distinguent fortement cette classe du profil moyen. Les *gated communities* y sont dotées de règles de copropriété qui visent à maintenir les faibles densités, comme à Canyon Lake, ou à Sundance. Là encore, les agréments supposés de l'éloignement (lac, ranch, etc.) ont été déterminants pour définir un mode de vie dans la communauté.
- 35 *gated communities* sont localisées dans une classe également très proche du profil moyen (403 *census tracts*), mais qui s'en différencie par une légère surreprésentation des populations asiatiques, dont la classe moyenne forme un groupe très individualisé à Los Angeles. On remarque par exemple la position des quartiers situés à Diamond Bar, à l'est du comté de Los Angeles (Pionneer Country Park par exemple).
- Très différentes dans leur nature et par leur clientèle, 6 communautés sont localisées dans les quartiers à dominante hispanique et à forte densité résidentielle. Le niveau de navettes domicile - travail, notamment avec le centre-ville, y est également élevé. Ces 583 *tracts* sont également caractérisés par une surreprésentation des jeunes adultes et à faibles revenus. Quartiers périurbains dynamiques, de formation récente, ils rassemblent une population où sont surreprésentées les personnes venant de l'étranger, ainsi que les personnes effectuant des navettes domicile-travail avec le centre de Los Angeles. Composante majeure du centre de Los Angeles (East L.A.), ce type de quartier existe également en périphérie immédiate des différents centres secondaires (Santa Ana, Pasadena, San Fernando, San Bernardino). Il s'agit souvent de petits développements d'une cinquantaine de logements très standardisés et bas de gamme. Le quartier de logements sociaux de Culver City (*Mar Vista Gardens*) est exceptionnel, parce qu'il s'agit à Los Angeles du seul quartier de logements locatifs qui soit réellement doté d'un contrôle d'entrée et d'une surveillance vidéo des entrées et des sorties.
- Une seule communauté est située dans un quartier à majorité noire, où la population est particulièrement jeune et très défavorisée. Il s'agit du quartier de *public housing*

d'Imperial Courts (South Central) qui témoigne de la diffusion d'un modèle de lotissement sécuritaire dans les quartiers les plus défavorisés. Contrairement à Mar Vista Gardens, le phénomène de sécurisation des *public housing* n'a pas ici débouché sur la création d'une véritable *gated community*, et seules certaines artères ont été barricadées. On notera que le *Los Angeles Police Department*, dans le cadre de la lutte anti-criminalité, n'a pas instauré de contrôle d'accès au quartier, comme il l'a fait à *Mar Vista Gardens*. Les aménageurs se sont contentés d'installer des grillages dont les piques, en interdisant le franchissement, sont dirigées vers l'intérieur de l'ensemble résidentiel, comme pour empêcher les résidents de sortir. Officiellement, il s'agit de bloquer les gangs dans les impasses barricadées en cas de poursuite… Mais le symbole carcéral de ces barrières n'a pas échappé aux résidents, et ce type d'aménagement ne fait que renforcer la forme, la force et la prégnance sociale du ghetto.

- Une *gated community* est localisée enfin dans un quartier défini par sa proximité avec un campus ou une base militaire — communautés très fermées s'il en est —. La particularité de ces zones tient en effet à la jeunesse des populations, dotées d'un pouvoir d'achat relativement faible, et à leur grande mobilité dans les périodes intercensitaires. Il s'agit, en l'occurrence de la communauté de La Jolla del Sol, située à proximité immédiate du campus de l'Université de Californie à San Diego, et pas loin de la grande base aéronavale de San Diego, Miramar, passée à la postérité du cinéma américain sous le nom de Top Gun.

Ainsi, les *gated communities* occupent un segment du marché tout à fait significatif, qui peut aujourd'hui atteindre entre 10 et 30% selon les lieux. Si la croissance du nombre de *gated communities* ne semble pas devoir s'interrompre, la tendance est à la multiplication des petits développements, alors que les plus grandes ont été construites entre les années 1960 et les années 1990. Cette tendance est liée à une diffusion de plus en plus grande du modèle, dans toutes les strates de la société, et à la diversification des cibles visées par la promotion immobilière.

La localisation des *gated communities* dans les différents quartiers de l'agglomération montre l'ampleur de la diffusion de ce modèle résidentiel dans les lieux les plus exceptionnels de la côte Pacifique ou des piémonts, mais aussi dans les différentes strates de la société. On le retrouve chez les populations blanches mais aussi, plus marginalement, chez les populations asiatiques et hispaniques. Il apparaît tant dans les espaces centraux à forte densité que dans les périphéries à faible densité. Il est présent, avec des fréquences variables dans différentes zones rurales et zones d'urbanisation récentes. Chaque *gated community* associée à un type de localisation semble correspondre à un segment du marché immobilier, avec la volonté de couvrir l'ensemble du marché solvable d'accession à la propriété. Les seuls quartiers à l'écart de ce mode résidentiel semblent être les quartiers noirs. D'après les tendances déjà décrites par M. Davis (1991), il semble que depuis une vingtaine d'années certaines catégories de populations noires quittent les quartiers défavorisés et parfois en voie de gentrification pour s'installer dans la grande périphérie, à Palmdale par exemple, dans des lotissements récents et abordables. Mais en l'état actuel des choses, ce déplacement des populations noires vers les périphéries les plus lointaines ne s'accompagne pas de la création de *gated communities* qui leur soient particulièrement destinées. On a pu constater, sur le terrain, que ces lotissements construits autour de Palmdale développent comme partout ailleurs des modalités de fermeture et d'enclavement (mur d'enceintes, culs-de-sac…), mais sans appliquer de contrôle d'entrée et être réellement fermés.

CONCLUSION.

L'expression «□n monde parfait□ tient de l'image d'Epinal quand il s'agit de décrire les *gated communities*. Elle peut révéler il est vrai une certaine ironie teintée de méfiance face à des modèles d'urbanisme dont l'idéalisation du cadre de vie, la naïveté (ou le néo-traditionalisme) de l'architecture, la standardisation de l'offre, et la consumérisation d'un mode de vie sous forme de «□ackage□ alliant sociabilité, sécurité, loisirs et habitat, tient beaucoup de Disney et de son «□*erfect world*».

Mais une telle imagerie trouve sa justification dans les origines des *gated communities*, teintées par l'idéalisme social et réformateur de la fin du XIXe siècle. Elle est également largement présente dans les argumentaires commerciaux et dans l'imagerie publicitair notamment.

Les raisons du développement très rapide de ce marché immobilier s'expliquent par un faisceau de facteurs. D'une part, le produit dont l'industrie immobilière fait la promotion est parfaitement standardisé, formaté par les spécialistes du marketing immobilier et répond aux préoccupations du moment en termes de sécurité dans les grandes métropoles. Il répond d'autre part, en matière d'équipements de loisirs et d'infrastructures privées, aux besoins de plus en plus importants en la matière dans une société où la consommation de loisirs a une place prépondérante. De cette façon, les *gated communities* ont pu gagner les différentes strates de la société, avec une plus grande diffusion parmi les populations blanches et aisées. Mais on enregistre aussi une diffusion certaine parmi les classes moyennes d'une part, et parmi certaines minorités, comme les hispaniques et les asiatiques d'autre part.

Enfin, son développement semble soutenu par des collectivités locales et des acteurs publics engagés dans une gestion contradictoire de l'étalement urbain. Ils ont souvent cherché à attirer le développement résidentiel, pourvoyeur de ressources fiscales, tout en reportant les coûts de l'urbanisation sur des acteurs privés. Dans la banalité de l'étalement urbain et des lotissements, la *gated community* paraît originale parce qu'elle pousse cette logique à son extrême: la privatisation et la fermeture d'un site financé sur des fonds privés.

Deuxième partie

L'enceinte dans la ville.



Figure VI.1 — L'enceinte, figure du développement résidentiel périurbain.
Dans la vallée de Carmel (San Diego) comme ailleurs, les développeurs lotissent de grandes superficies d'anciennes terres agricoles. Le mur des *gated communities* tend à y devenir l'élément saillant dans le paysage.

« Un gaspillage semblable de matières premières et de l'espace se retrouve dans la politique du logement qui, depuis un quart de siècle, a encouragé les Américains à se construire ou à s'acheter des maisons détachées sur un lopin de terre pour chaque famille. Dans beaucoup de cas cela produisit d'immenses lotissements de banlieue, dévorant l'espace précédemment vert, causant une impression générale de monotonie et d'uniformité. Dans d'autres cas et sur des espaces encore plus vastes, cette même politique conduisit à la dispersion des résidences dans un cadre plus campagnard, qui demeure boisé, et produit encore une sorte de cité-parc où le citadin peut jouir d'une vie quasi rurale une fois rentré de son travail. Dans Mégalopolis, région naturellement boisée, plusieurs millions de personnes vivent ainsi dans des régions de parcs-lotis qui peuvent paraître le fruit d'une dispersion parfaitement anarchique de l'habitat, mais qui résultent en fait de politiques dûment concertées. »
GOTTMANN J. (1962). "Mégalopolis, région-laboratoire de l'urbanisation moderne.", *Les Cahiers de la République*, vol. 7ème année, n° 46.
p. 590 de la réédition de 1992. – Paquot, Roncayolo, 1992.

INTRODUCTION.

La *gated community* est le fruit d'un métissage entre des quartiers périurbains, produits de grande consommation, et une enclosure commercialisée sur la base de ses vertus supposées de sécurité des biens et des personnes, de tranquillité du voisinage, de protection de la valeur de l'investissement.

Et si les *gated communities* n'étaient en somme que des quartiers comme les autres ? Et si la fermeture n'était qu'une aménité parmi d'autres, au même titre que la piscine, le terrain de tennis ou le green de golf ? La parenté entre les *gated communities* et les quartiers résidentiels contemporains, souvent plus ou moins fermés et enclavés, est à ce point troublante que l'hypothèse paraît tentante. Quelle est alors la valeur ajoutée de la fermeture ? Quelle est sa justification juridique, économique, sociale, politique, qui fait des *gated communities* des quartiers résidentiels pas tout à fait comme les autres ?

Ce préambule nécessite une note méthodologique sur les sources, le corpus de textes utilisés pour la démonstration, et leur hiérarchisation. Trois textes principaux constituent à proprement parler l'état de la question. Ils portent spécifiquement sur les *gated communities*, et ont jeté les bases des réflexions sur les *gated communities*, leur impact politique et juridique, et la sécession urbaine (Owens, 1997; Stark, 1998). Blakely et Snyder (1997), n'ont pour leur part que peu abordé les aspects juridiques et l'impact de l'enclosure dans la ville.

Notre propos étant celui de la définition de l'enclosure et la différenciation qu'elle construit avec le voisinage, la démarche s'est orientée sur la lecture problématisée d'un corpus de textes, ayant trait à la définition des différents aspects de ces quartiers : en tant qu'entité juridique, en tant que quartiers, en tant que micro-gouvernements locaux. Peu parlent explicitement des *gated communities*, se contentant parfois d'une rapide allusion à quelques quartiers fermés. Ainsi, *Privatopia,* l'ouvrage de McKenzie (1994) et l'article de Kennedy (1995) portent sur le développement et l'importance des associations de propriétaires dans la ville américaine et constituent la source essentielle sur les jurisprudences citées ici ; sur les phénomènes de séparatisme municipal, l'ouvrage de Miller (1981) fournit une documentation fondamentale. Leur lecture croisée permet de saisir, derrière les aspects généraux des phénomènes qu'ils décrivent, les spécificités qui font de la *gated community* un objet juridique et une entité politique à part entière. Il est intéressant d'ailleurs de constater la fascination latente de ces textes, sans plus

d'approfondissement, envers les quelques *gated communities* qu'ils abordent, signalant au passage l'enclosure mais sans en développer l'interprétation[1]. De nombreux autres textes seront d'autre part cités parce qu'ils abordent partiellement un aspect dont on propose ici une lecture critique dans le cadre des *gated communities*, sur l'impact constitutionnel de la gouvernance privée (Brower, 1992), sur les règlements de copropriété (Fox-Gotham, 2000), sur les rapports public-privé, etc… Citons enfin les entretiens, le terrain, les rapports d'experts et les articles de presse qui forment un corpus nécessaire à l'argumentation et à la démonstration. C'est donc à partir de ces éléments de nature disparate, réunissant à la fois des classiques sur la question urbaine aux Etats-Unis, des coupures de presse et des entretiens, qu'il s'agit de démontrer en quoi les *gated communities* ne sont pas tout à fait des quartiers, des copropriétés comme les autres.

Il s'agit donc de développer ici les spécificités qu'implique l'enclosure du quartier en termes juridiques, de transfert de coût du public au privé, et de gestion quotidienne. La première étape cherche à montrer en quoi les aspects juridiques de la copropriété prennent dans le cadre des *gated communities* un tour particulier par rapport aux autres types de quartiers résidentiels, du fait de l'usage privé des rues et de l'exclusion sociale qui préside à ces projets, alors que ces entités se voient conférer dans le même temps un rôle de quasi-collectivités locales. L'attention se portera alors notamment sur la question du partenariat entre les pouvoirs publics et les promoteurs, qui ont poussé les premiers à transférer aux seconds un certains nombre de prérogatives et de privilèges. Du fait de l'étendue de ces privilèges juridiques se pose notamment la question de leurs statuts de quasi-collectivité locales.

Enfin la question ultime de l'autonomie sera abordée, c'est à dire les conditions et les conséquences de la création sur mesure de municipalités pour quelques *gated communities*, qui deviennent ainsi de véritables villes, acteurs publics, aux espaces enclos et exclusifs.

[1] Chez Miller (1981), ceci est particulièrement net quand il décrit le processus d'incorporation de Rolling Hills, en signalant qu'il s'agit d'une ville privée, mais sans en aborder vraiment les spécificités.

Chapitre VI.
Le statut de l'enclosure dans la copropriété.

Dans son fonctionnement institutionnel et juridique, la *gated community* est une copropriété comme les autres, dont les infrastructures et services de sécurité sont fournis par l'association de propriétaires au même titre que les services de loisirs par exemple. Toutefois, un large consensus s'est progressivement dessiné, qui considère les associations de propriétaires non seulement comme des gouvernements locaux privés se substituant dans le cadre légal du lotissement (*subdivision*) aux acteurs publics, mais également comme des acteurs publics à part entière. La fermeture du quartier et son exclusivité confèrent alors à la *gated community* un caractère spécifique, puisqu'elle devient dans ce contexte un acteur public qui détient le privilège d'exclure.

1. Espaces privés, usages publics et gated communities.

La définition de l'espace public demeure ambiguë, en particulier dans un contexte états-unien où un certain nombre d'auteurs déplorent la disparition des espaces publics au profit des lieux privés surveillés, où *mall* et centres commerciaux auraient remplacé les agoras et rues commerçantes publiques, tout en se réservant le droit d'en restreindre l'accès aux personnes indésirables (Davis, 1991). Les *gated communities* incarneraient par excellence la disparition des lieux publics dans les espaces résidentiels.

Propriété et usage d'un lieu admettent de nombreuses variantes, entre ce qui relève du public et ce qui relève du privé. Il faut distinguer ce qui relève d'un usage ouvert, comme une place ou une rue commerçante, de l'espace strictement privatif, à usage individuel ou familial, comme une arrière-cour ou une chambre. On doit distinguer l'usage d'un lieu de sa propriété, qui peut être privée ou publique (figure IV.5). Or, les frontières

entre usage et propriété sont très perméables. Un espace à usage public, comme un centre commercial, peut être en propriété privée, mais soumis à des règles de sécurité et d'hygiène stricte parce qu'admettant librement du public. A l'opposé, les toilettes publiques constituent un lieu public à usage individuel et intime.

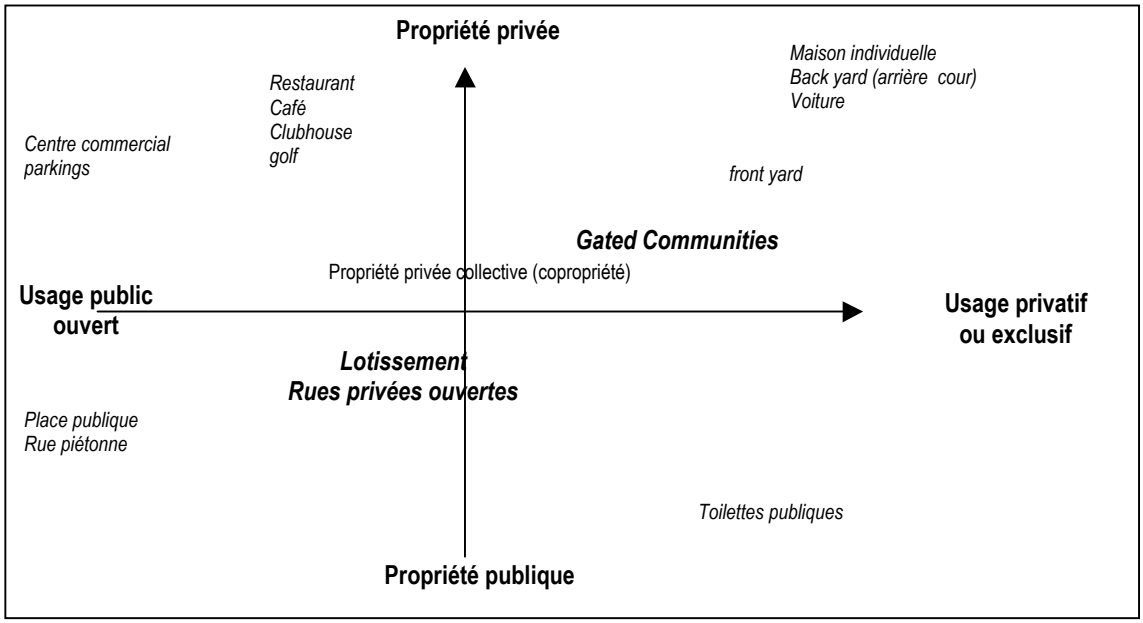


Figure VI.1 — *Propriété et usage : entre public et privé.*

L'espace «□public□ de la *gated community* est en propriété collective, alors que les unités d'habitation sont le plus souvent en propriété privée (ou des variantes de propriété privée, comme l'acquisition de parts en vigueur à Leisure World). L'espace de la *gated community* correspond-il alors à une privatisation d'espace public□ Probablement pas, si l'on considère que les rues de desserte résidentielle sont des rues de voisinage, où se tissent des liens sociaux directs□ le voisinage se définit par la rue, et non par une distance à vol d'oiseau entre deux familles (Grannis, 1998). La rue résidentielle, qu'elle soit ouverte ou fermée, est à rapprocher de l'espace familial, du lieu où jouent les enfants, plus que de l'espace public fréquenté et traversé par tous. La fermeture de la *gated community* est dans cette optique souvent perçue comme la prolongation de la sphère domestique à la rue, une sorte d'agrandissement du jardin, de l'allée dans la cour. Un article du *L.A. Times* rapporte d'ailleurs ces propos de Monty Fisher, président de l'association des propriétaires de Hidden Hills□ "*[the privately owned and maintained streets] are an extension of our driveways (…) How would you like strangers coming in and out of your driveway*□"[2]

[2] [les rues dont la maintenance et la propriété sont privées] sont une extension de nos allées. Comment le prendriez vous si des étrangers allaient et venaient dans votre allée□

(Ciotti, 1992). L'ouverture traditionnelle des maisons américaines peut expliquer la nécessité d'enclore la rue. La maison est souvent en contact direct avec la voie publique, et la séparation n'est souvent matérialisée que par un carré de pelouse non clôturé (*front yard*). Les promoteurs et des habitants des *gated communities* considèrent bien souvent la fermeture de la rue comme le simple déplacement d'une barrière nécessaire entre l'espace public et l'espace privé. Sans différence notable de pratique entre le *front yard* et la rue, lieux de discussions de voisinage et d'interactions sociales, pourquoi ne pas alors repousser la clôture à la rue, voire au quartier défini comme voisinage et unité d'interaction sociale ? On peut donc considérer la *gated community* comme un espace à usage privé, ce qui est certainement le cas dans les petits ensembles (une cinquantaine de lots), à ce titre tout à fait comparables en termes de sociabilité à des immeubles résidentiels. Les grandes communautés posent néanmoins un problème de définition du statut de l'espace privé et de l'espace public, du fait de l'extension des ces derniers *intra muros*. Conduites à financer et à gérer des espaces publics par leur nature, les *gated communities* — sphère du privé — deviennent des acteurs publics avec lesquels il faut compter.

1.1. Les cadres juridiques du transfert de responsabilité.

La nature juridique de la *gated community* est liée à son statut de lotissement en copropriété, tels que ceux-ci se sont développés depuis les années 1960 sur le mode des *Planned Unit Development* (PUDs*)* et des *Common Interest Developments* (CIDs) (voir Chapitre 3). Le principe juridique d'aménagement est celui de la *subdivision*, soit l'exact équivalent juridique du lotissement français. En Californie la loi appelée *Subdivision Map Act* les définit comme la division par un lotisseur, de parcelle(s) viabilisées ou non, auparavant identifiées dans les rôles de taxe foncière comme une unité (des unités) contiguë(s), dans le but de vendre, de louer, de réaliser un placement, immédiatement ou non[3]. Le *Map Act* octroie à l'autorité ayant juridiction (le comté ou la municipalité) le pouvoir de réguler et de contrôler la conception et la modification des lotissements sur son territoire (Curtin, 2000).

Une fois le projet autorisé, et les permis de construire pour les bâtiments accordés, le lotisseur ou le développeur se substituent totalement à l'entité publique. Dans le cas des

[3] "A subdivision is defined as the division, by any subdivider, of any unit or units of improved or unimproved land, or any portion thereof, shown on the latest equalized county assessment roll as a unit or as contiguous units, for the purpose of sale, lease, or financing, whether immediate or future" (Government Code § 66424).

PUD et des communautés planifiées (*planned communities)*, cette substitution est comparable à une concession au privé de responsabilités publiques. L'ensemble des infrastructures (réseau d'adduction d'eau, égouts, routes, trottoirs) doit être financé par le développeur[4], celui-ci doit assurer le contrôle complet sur l'ensemble du processus de développement, assurer le financement des infrastructures de loisirs par des entités privées (associations, entreprises contractantes, etc.) et transmettre à l'aboutissement du projet la gestion à l'association de propriétaires. Il s'agit bien d'un transfert de la « responsabilité d'urbaniser », comparable dans les faits à une concession ou une délégation. Le développeur, entité privée, doit assumer l'investissement, l'exploitation, la maintenance. Les risques financiers et juridiques lui sont transférés ; l'ensemble des coûts de développement repose sur le seul acheteur - consommateur final, et non sur les contribuables locaux.

Néanmoins, le développeur peut être assujetti à laisser des espaces en réserves dans son projet, permettant la mise à disposition d'espaces publics. Ces emprises peuvent permettre la construction de parcs et jardins publics, ou sont mises à disposition pour la construction d'une future école, de services publics (bibliothèque, services d'urgence, arrêts de bus, centre de drainage et station d'épuration, ponts, routes, autoroutes…) dont la fourniture par les autorités publiques pourrait s'avérer nécessaire. La municipalité ou le comté peuvent donc exiger soit le paiement de frais pour prévoir ces structures, soit la mise à disposition de terrains à cet effet par le promoteur[5]. Dans le cas des *gated communities*, il est prévu que ces terrains soient mis à disposition sur des sites *extra muros*, ou bien dans certains cas à l'intérieur des murs quand cela est nécessaire pour des raisons de sécurité. Ainsi, alors que la caserne de pompiers de Leisure World est installée sur un terrain adjacent à la communauté, celle de Canyon Lake est localisée au milieu de celle-ci, sur la

[4] "Design" is defined as: (1) street alignments, grades and widths; (2) drainage and sanitary facilities and utilities, including alignments and grades thereof, (3) location and size of all required easements and rights-of-way, (4) fire roads and firebreaks; (5) lot size and configuration; (6) traffic access; (7) grading, (8) land to be dedicated for park or recreational purposes; and (9) such other specific physical requirements in the plan and configuration of the entire subdivision necessary to ensure consistency with, or implementation of the general plan or any applicable specific plan. Gov't Code § 66418.
«Improvement" is defined as: (a) any street work and utilities to be installed, or agreed to be installed, by the sub-divider on the land to be used for public or private streets, highways, ways and easements, as are necessary for the general use of the lot owners in the subdivision and local neighborhood traffic and drainage needs as a condition precedent to the approval and acceptance of the final map thereof, and (b) such other specific improvements or types of improvements, the installation of which, either by the subdivider, by public agencies, by private utilities, by any other entity approved by the local agency, or by a combination thereof is necessary to ensure consistency with, or implementation of, the general plan or any applicable specific plan. Govt Code § 66419. — Cité par Curtin, 2000, p. 83.
[5] Government Code § 66475 et sq., cité par Curtin, 2000, p. 85-86.

route principale. De même, à Canyon Lake, la communauté a libéré des espaces le long des routes principales pour aménager des arrêts de bus de ramassage scolaire, ainsi que des emprises mises à disposition du syndicat des eaux (*water district)* afin de procéder aux aménagements nécessaires□ accès pour l'entretien du barrage à l'origine du lac artificiel, construction d'un réservoir d'eau et d'une station d'épuration. Coto de Caza enfin avait proposé un terrain — *intra muros* — pour construire une école. Si ces emprises publiques ne posent aucun problème dans les copropriétés dont les rues sont accessibles sans restriction ni contrôle, elles en posent dès lors que leur accès est restreint aux habitants de la copropriété à leurs invités et au personnel contractuel, seuls autorisés à pénétrer dans l'espace de la *gated community*. L'accès à ces emprises publiques pose donc la question des servitudes de passage permettant d'y accéder.

1.2. Propriétés publiques et servitudes de passage.

La législation californienne intègre deux types de réserves aux développements résidentiels qui conditionne la nature légale de l'enclosure. Il est fait obligation à la copropriété de garantir un accès aux ressources publiques, et le long des berges de rivières et cours d'eau□

> *"The Legislature finds and declares that the public natural resources of this state are limited in quantity and that the population of this state has grown at a rapid rate and will continue to do so, thus increasing the need for utilization of public natural resources. The increase in population has also increased demand for private property adjacent to public resources through real estate subdivision developments which resulted in diminishing public access to public natural resources" (Gov't Code § 66478.2)*[6].

Ainsi, de nombreuses communautés fermées sont traversées par un cours d'eau ou ont obligation de maintenir l'accès à un espace public. Le lac de Canyon Lake, la rivière qui traverse Leisure World ou la plage qui borde les *gated communities* de Dana Point nécessitent la mise en place de droits d'accès ou de passage (voir figures VI.2 et VI.3). A Rincon, en bordure du Pacifique, le torrent côtier *Rincon Creek* traverse la *gated community*. Il nécessite le maintien d'une servitude de passage public à travers la

[6] «□Le législateur a conscience que les ressources naturelles publiques de cet Etat sont limitée en quantité et que la population de cet Etat a cru à un rythme rapide, et continuera de croître, augmentant la pression sur les ressources naturelles publiques. La croissance de la population a également accru la demande en propriétés privées à proximité de ressources publiques, par le biais d'opérations immobilières qui ont pour effet de restreindre l'accès public à ces ressources□.

copropriété pour accéder aux berges et au lit afin de les entretenir. Un droit de passage existe également à travers un certain nombre de propriétés dans la communauté, pour ménager les accès à la plage. C'est dans ce droit de passage qu'il faut chercher la raison principale de la fermeture à la fin des années 1970 de ce quartier. Comme l'explique Douglas White, propriétaire à Rincon, ce droit de passage présentait le risque à terme d'être interprété comme relevant du droit coutumier, donc inaliénable.

> *"The problem is that people passing through the private land to access a public space such as a beach may acquire through time a "***prescriptive right***" The purpose of the gate was then to settle a private space and to avoid a prescriptive right of way through the community to the beach. Actually the parking issue was important too: the gate forces the people coming to park on the two parking lots around the gated community, with a direct access to the beach.*"[7] Douglas White, Entretien en mars 2000.

Enfin, la communauté maintient l'accès public à la plage, sachant que l'estran est considéré comme un espace public. Cet accès se fait actuellement par un cheminement piétonnier le long des grilles de la communauté.

Que des servitudes de passages soient requises (en théorie plus qu'en pratique d'ailleurs) n'ouvre pourtant pas l'espace privé à la circulation du public. Dans les cas où il est difficile de barrer l'accès à une ressource publique (une plage par exemple), l'accès à celle-ci est canalisé sur les bordures de la *gated community*. Ainsi, à Rincon comme à Dana Point, des accès ont été aménagés permettant le contournement piétonnier de la communauté, afin d'accéder au littoral. Dans d'autres cas, où la ressource publique est un petit cours d'eau ou un lac, la question de l'accès est traitée avec une évidente désinvolture. Les responsables de Canyon Lake reconnaissent qu'ils ne peuvent empêcher quiconque de pénétrer dans la *gated community* par le cours d'eau (en canot…) qui l'irrigue et qui alimente le lac. Néanmoins les grillages de la communauté ne laissent pas libre l'accès aux berges, ce qui est en contravention avec la loi, mais ne semble déranger personne puisque aucune réclamation n'a été enregistrée. Beaucoup semblent penser que le lac est une propriété privée, alors que l'association des propriétaires paye un droit d'usage pour ce plan d'eau, propriété publique gérée par le *Lake Elsinore Water District*.

[7] « Le problème est que les gens qui passent à travers une parcelle pour accéder à un espace public, comme une plage, peuvent acquérir dans la durée un droit coutumier. Le but de l'enclosure consistait à installer un espace privé et éviter l'apparition d'un droit de passage public à travers la communauté. En fait, la question du parking était importante également : le portail force les gens à se garer sur les deux parkings autour de la communauté, avec un accès direct à la plage. »



a. Rincon Point au bout de la pointe bloque partiellement l'accès à ce site balnéaire depuis l'autoroute



b. Montecito Shores, à Santa Barbara, réduit la considérablement la portion du littoral accessible à marée haute.



c. Le ruisseau *Aliso Creek* et sa servitude de passage traverse la *gated community* de Leisure World.



d. Une faille dans la sécurité : au bord du lac à Canyon Lake, le grillage s'interrompt et ne traverse pas les eaux, propriété publique.

Figure VI.2 – *Servitudes de passage et accès aux espaces publics.*
Les *gated communities* sont soumises à des servitudes de passage sur certaines emprises publiques (plages, cours d'eau), mais ne les respectent pas toujours. *Clichés : Le Goix 2000-2001*

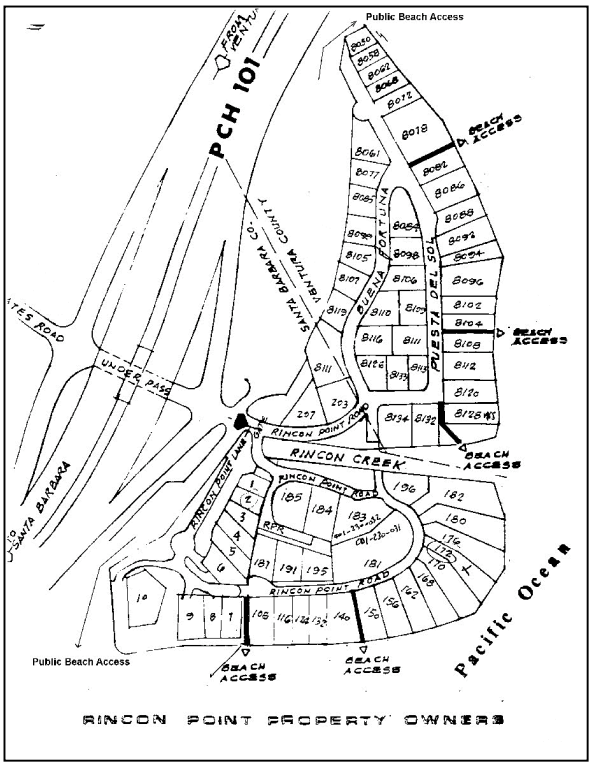


Figure VI.3 – *Carte des parcelles de Rincon Point : droits de passage et accès publics.*
L'extrait cadastral précise les accès publics à la plage depuis la *Gated community*. Toutefois, Rincon Creek a des berges accessibles au public, y compris à l'intérieur de la communauté. La plage est accessible par un cheminement piéton au nord et au sud du quartier, au droit des lots 8050 et 10. Les aires de parking public sont indiquées sur le plan, ainsi que l'échangeur avec la PCH 101 (autoroute).
Source : Santa Barbara County – Assessor's Office.

Dans d'autres cas enfin, comme dans celui du petit cours d'eau qui traverse Leisure World, la ressource ne semble pas présenter d'intérêt suffisant pour que quiconque s'en inquiète vraiment… à ceci près que la POA *Golden Rain Fundation* est dégagée de toute obligation d'entretien des berges, alors que celui-ci est rarement effectué par le *water district*. D'après Robert Ring, conseiller municipal, les résidents de Leisure World regrettent que le lit soit ainsi laissé à l'état naturel, rempli d'herbes et de roseaux, craignant notamment un risque d'inondation de leur quartier (photo VI.3.c).

Une *gated community* balnéaire en Caroline du Sud, Sea Pines Plantation at Hilton Head Island, maintien aussi une servitude de passage pour les piétons, permettant notamment d'accéder à la plage, mais perçoit un droit de passage de 3$ justifié par l'utilisation d'infrastructures privées. Un tel système présente l'intérêt de garantir un accès plus ou moins public, tout en sélectionnant *de facto* les candidats-visiteurs, excluant d'emblée les plus pauvres, et notamment la minorité noire du proche voisinage.

Une recherche en cours sur les comportements piétonniers dans et autour des *gated communities* en Australie aboutit à des constats similaires[8]. Les contraintes de circulation publique imposées par les *gated communities* aboutissent à une baisse du trafic piétonnier local, dont les trajets sont modifiés par les murs, mais aussi de façon plus contre-intuitive à une forte baisse des trafics piétons intra-communauté. Ceux-ci en effet ont peu de raison d'être, du fait du faible nombre de destinations potentielles, autres que le golf ou le country club, systématiquement accessibles en automobile (Burke, 2001).

Non loin de Leisure World et de Coto de Caza enfin, la petite *gated community* de Saddlebacks Meadows située dans la réserve naturelle de Trabuco Canyon a fait l'objet de la définition d'une emprise publique. Afin de préserver le passage des animaux sauvages et d'espèces amphibies menacées, le comté a exigé du développeur la création d'un corridor de 500 pieds de large (150 mètres) séparant en deux parties ce quartier de 299 habitations[9]. A Coto de Caza même, la question de la servitude de passage a donné lieu à une affaire à rebondissements concernant la construction d'une école publique au sein de la communauté. L'affaire, rapportée par le *L.A. Times*[10], met en évidence le refus des

[8] Matthew Burke prépare actuellement un PhD (Géographie des transports) à l'Université du Queensland (Melbourne), en comparant les trajets quotidiens dans deux communautés, l'une étant fermée et l'autre non.
[9] SCHOCH D. (1998). «Open Space in Project Criticized». *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; November 2, 1998; Sect. B, p.1.
[10] NGUYEN T. (1999). «Coto de Caza Residents Say No to School Within Gates». *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; March 4, 1999; Sect. B, p. 1.

habitants de voir des personnes extérieures pénetrer dans l'enceinte de la communauté, même s'il s'agit d'accéder à une ressource publique. En 1998, le *Capistrano Unified School District* a émis la proposition de construire la première école publique jamais bâtie dans l'enceinte d'une *gated community* (classes de maternelle et de primaire, 400 élèves, 20 salles pour la rentrée 2000), afin de compléter une première école totalement saturée située juste à la sortie de Coto de Caza (*Wagon Wheel Elementary School*). Des parents, favorables au projet, ont obtenu du développeur Lennar Homes la mise à disposition d'une parcelle à la copropriété, que celle-ci aurait louée 1$ par an au district scolaire. Lennar Homes aurait également pris en charge les 500 000 $ nécessaires à la construction d'un parking et d'un terrain de base-ball destiné à l'école et aux résidents. Or, ce projet a rencontré une très violente opposition de la part des copropriétaires et, de façon peut-être plus surprenante, des parents d'élèves des quartiers voisins qui auraient dû envoyer leurs enfants dans une école située dans un quartier enclos. Pour les parents d'élèves, la construction d'une école dans un quartier fermé constitue une violation des droits civiques et des libertés constitutionnelles comme la liberté de circulation. Pour les résidents, construire une école publique aurait impliqué l'admission pendant la journée des élèves, parents et enseignants, dotés de permis spécifiques pour entrer dans la communauté, sur le modèle de ceux distribués pour l'école privée qui existe déjà à Coto de Caza, et qui admet des non-résidents (*Merryhill School*). Pour certains, cet élargissement de la distribution des permis représentait un risque pour la sécurité de la communauté (qui admet, malgré tout, 35□00 visiteurs par mois en moyenne). En fait, le risque majeur était celui d'une poursuite judiciaire qui aurait pu aboutir à l'obligation d'ouvrir les portes du quartier. Il existe en effet deux précédents□ en 1992, Hidden Hills avait dû installer sa mairie en dehors de murs, afin d'en garantir l'accès public sans avoir à accepter de non-résidents dans les murs. L'école élémentaire de Silver Creek Country Club à San Jose, près de San Francisco, a été construite en dehors des murs, pour éviter toute action en justice. Dans le cas de Coto de Caza, le risque d'un recours en justice existait bien, qui aurait conduit à l'interdiction des barrières. Il existe en effet un certain nombre de jurisprudences et de pratiques interdisant la fermeture de rue si de l'argent public sert à leur financement ou au financement d'équipements qui y sont localisés. Après un intense lobbying des résidents les plus âgés (80% des résidents n'ont pas d'enfants en âge d'aller à l'école), le 3 mars 1999, 84% des 1700 propriétaires de Coto ont voté contre la construction de cette école.

SEYMOUR L., NGUYEN T., GROVES L. (1998). «Public school plan rattles Coto de Caza Residents». *Los Angeles Times*; Los Angeles; December 14, 1998; Sect. B, p.1.

Le précédent d'Hidden Hills apporte un éclairage supplémentaire. Au fond, rien n'empêchait la municipalité, entièrement contenue dans les limites de la *gated community*, de localiser son hôtel de ville (*city hall) intra-muros*, si ce n'est la contrainte de devoir y admettre du public. Ce qui signifie admettre du public dans une communauté de prestige mettant en avant la garantie de sécurité et d'exclusivité du lieu. Depuis l'incorporation de Hidden Hills, la mairie partageait l'immeuble de l'association de copropriétaires. Beaucoup de résidents prenaient comme une menace la possibilité pour quiconque le désirait de se rendre à l'hôtel de ville, et ce sans avoir à fournir de justification aux gardes de la communauté. Projeté en 1992, soit près de trente ans après la création de la municipalité, le déménagement a eu lieu en 1995, dans un ancien garage renové à l'entrée de la communauté (Ciotti, 1992; Stark, 1998). L'association a finalement décidé de réaménager le point de contrôle en le reculant de quelques mètres, afin de garantir l'accès public à l'hôtel de ville. Toutes les *gated communities* municipalisées ont depuis adopté cette solution.

1.3. La rue espace de droit privé.

L'école ne s'est pas faite parce que les rues de Coto de Caza sont considérées comme des espaces privés. Pour la même raison, l'hôtel de ville d'Hidden Hills est construit en dehors des murs. Au delà de la question des servitudes de passage, souvent plus théoriques que réellement utilisées d'ailleurs, l'utilisation des rues et les implications de leur fermeture constituent un élément essentiel de la définition de l'espace public. Le projet d'aménagement (*Final Map*) d'une *subdivision* peut comporter une offre de mise à disposition du public de rues (*dedication of streets)* et de diverses emprises (trottoirs, allées, emprises pour les transports publics) construites par le développeur. Cette offre n'est pas limitée dans le temps. L'autorité locale est libre d'accepter l'offre, ou de la décliner, selon l'appréciation qu'elle fait de l'intérêt public des emprises. L'avantage, certain pour le lotissement, réside dans la prise en charge des frais d'entretien des infrastructures par la collectivité publique. Lors du dépôt du projet, si le développeur ne fait aucune mention d'une mise à disposition des rues, la copropriété devra en supporter les coûts d'entretien, et l'utilisation par le public sera alors dite «□par permission seulement□. La plupart du temps, ces mises à dispositions ne sont pas acceptées immédiatement par les municipalités et comtés, mais après un accord avec le promoteur précisant les différentes

améliorations et travaux nécessaires pour la reconnaissance de l'intérêt public des emprises (Curtin, 2000).

De très nombreux lotissements résidentiels (PUD) sont ainsi parvenus à transférer à l'autorité publique la maintenance et l'entretien de leurs rues. A *Irvine*, dont la plupart des lotissements ont été développés par la *Irvine Corporation*, la municipalité a ainsi pris en charge l'entretien des emprises utilisées par le public dans les communautés résidentielles dont les rues ont été pourtant construites sur fonds privés[11].

Toutefois la condition *sine qua none* de ce transfert reste l'ouverture de la rue au public. D'où l'intérêt des *gated communities* pour les collectivités locales, qui y voient une garantie d'être dégagée de tout entretien des voies privées, tout en engrangeant les ressources fiscales fournies par les résidents. Trois exemples permettent d'aborder en creux les interprétations de la fermeture et de son incompatibilité avec l'utilisation de fonds publics et avec le statut des rues publiques. En effet, les cas développés ici sont constitués de rues publiques, dont il est question de fermer ou de barricader l'accès pour des raisons de sécurité des habitations et des résidents.

De façon générale, la privatisation de rues publiques correspond à un processus bien avancé. Près de Saint Louis, dans le Missouri, deux petites communautés périurbaines ont vu leurs rues quasiment intégralement privatisées. Les associations fournissent l'éclairage, les patrouilles de sécurité, ainsi que la construction de barricades empêchant la libre circulation. La ville de Saint Louis autorise également la fermeture de rues publiques dans le but d'assurer la sécurité des résidents, afin de renforcer la sécurité résidentielle (Jessup, 1994; Kennedy, 1995).

Mais les privatisations de rues publiques ne vont pas de soi, en particulier en Californie. Une association des propriétaires du quartier de Whitley Heights, à Hollywood, devant la montée de la violence urbaine (crimes, vols et graffiti), souhaitait privatiser et fermer les accès en 1991. En d'autres termes, transformer un quartier résidentiel ouvert en *gated community*. En 1994, cette association a rencontré l'opposition d'un groupe associatif (CAGE, *Citizens Against Gated Enclaves*) lors d'un procès au civil (*CAGE v. Whitley Heights Civic Ass'n*). Il s'agissait de privatiser les rues d'un quartier constitué de maisons historiques, souvent bâties par de grands noms de l'architecture. Selon le CAGE, la fermeture des rues aurait non seulement empêché les autres résidents de voir les maisons

[11] Confirmé lors de l'entretien avec Leslie A. Keane, *City Manager* de Laguna Woods.

— dites à caractère historique —, mais les aurait également contraints à abandonner l'usage de rues et de trottoirs auparavant publics pour aller au travail ou pour faire du jogging (Kennedy, 1995). Le CAGE a gagné contre *Whitley Heights Civic Ass'n*, au civil et en appel, sur les arguments de l'impossibilité de fermer un accès public et des rues publiques, même si la copropriété propose d'en assurer la maintenance. Ce jugement — fondamental dans la jurisprudence californienne sur le *gated communities* — confirme le caractère inaliénable de la propriété publique à un intérêt privé[12]. La question c'est posée dans les même termes à Laguna Niguel en 1995, quand les habitants de El Niguel Heights érigé une enceinte autour de leurs rues, s'attirant les foudres de leurs voisins qui se voyaient ainsi privés de l'accès à un parc public[13].

Les enclosures pratiquées autour des logements sociaux à Los Angeles relèvent aussi de cette contradiction. Dans les faits, deux pratiques coexistent. A South Central, dans le cadre de la lutte contre les activités des gangs et la criminalité, le quartier d'Imperial Courts — 498 logement — a été clôturé au début des années 1990, à la demande des forces de police (LAPD) et des services de la ville (Housing Authority of Los Angeles). Des barrières en béton et des grilles barrent un certain nombre de rues, mais l'accès au quartier reste ouvert et libre, répondant à une obligation concernant des espaces résidentiels appartenant à la ville, donc au contribuable. Ni les résidents, ni les autorités municipales, ni la police, malgré leurs oppositions, ne considèrent d'ailleurs la fermeture complète comme une solution□ les résidents la percevraient plutôt comme une stigmatisation de leur situation[14]. Les documents rédigés par le bailleur prévoient toutefois une éventuelle fermeture, et en informe les locataires.

---

[12] MCMILLAN P. (1991). «Affluent Enclave Will Close Gates on the City». *Los Angeles Times*; Los Angeles; February 19, 1991; Sect. B, p. 1.
MCMILLAN P. (1991). «Affluent Enclave Will Close Gates on the City Neighborhoods: Residents of Whitley Heights area near Hollywood Bowl are erecting barriers. They say they're not snobs, but are worried about crime and». *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; February 19, 1991, p. 1.
«In the Neighborhood Whitley Heights: Fighting to Live Behind Bars»(1994). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; June 13, 1994, p. 4.
«Los Angeles: Neighborhood's Gates Will Be Taken Down»(1994). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; October 6, 1994, p. 2.
FORD A. (1994). «Court Backs Ban on Gated Public Streets». *Los Angeles Times*, Southland Edition; Los Angeles; March 25, 1994, p. 3.

[13] HALL L. (1995). «City Park Is Barrier to Community Gates; Neighborhoods: Suit challenges plan to enclose homes, saying it limits access to public property.». *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; August 29, 1995, p. 1.
HALL L. (1995). «Park Threatens Gating of Community; Neighborhoods: Pricey El Niguel Heights seeks to be enclosed and guarded.». *Los Angeles Times*, Home; Los Angeles; August 29, 1995, p. 3.

[14] Entretiens avec les responsables de l'association Jobs-Plus, antenne sociale d'Imperial Courts, et Community Program du HACLA. Décembre 2000.

Mar Vista Gardens, à Culver City, a au contraire bien fait l'objet d'une fermeture complète. Cette *gated community* de *public housing* abrite derrière ses barrières 600 logements dans de petites barres à deux niveaux. Mais les barrières restent ouvertes dans la journée, et le seul contrôle d'accès pratiqué consiste en un enregistrement vidéo des immatriculations (figure VI.4). La raison principale de cette ouverture de fait — outre le coût du personnel de surveillance — réside dans la présence sur le site d'un centre de loisirs public (*Community Recreation Center*) qui dessert l'ensemble du voisinage, et qui existait à Mar Vista bien avant la décision d'en clôturer les accès, en réponse notamment à l'activité des gangs dans cette zone de Los Angeles[15].



Figure VI.4 — *Barrières ouvertes à Mar Vista Gardens : garantie de l'accès au centre de loisirs public (Community Recreation Center).*
Cliché : Le Goix, 2000.

Reconnue par la jurisprudence, la nature privée de la rue dans la *gated community* est un élément intrinsèque de la définition de celle-ci, et n'admet *a priori* pas d'exception : la privatisation d'un lieu et sa fermeture est incompatible avec la présence d'investissements et d'infrastructures publics *intra muros*, puisque tout personne est susceptible de pouvoir y accéder librement. Cette incompatibilité théorique est une propriété exclusive des *gated communities*. Les lotissements d'Irvine, voire les villes privées de Sun City à Phoenix ou Celebration à Orlando, parce qu'ils sont ouverts au public, ne connaissent pas cette incompatibilité, et peuvent — ou pourront — à terme obtenir des financements et des équipements publics sur des réserves foncières mises à disposition de la collectivité par le développeur. Ainsi, la ville de Celebration, entièrement conçue, construite et gérée par la Disney Corporation depuis 1994, admet un grand nombre de services publics sur son territoire, parfaitement accessibles aux non-résidents. Par

[15] Entretien informel avec les services de gestion de Mar Vista Gardens, (direction : Juanita RODRIGUEZ, Assistant Manager). Sur la politique de gestion communautaire des quartiers de *public housing* à Los Angeles, voir Leavitt, 1994.

convention avec le comté, *Florida Hospital* gère un hôpital général, 60 lits et un service d'urgences□ le district scolaire du comté (*Osceola County Scholl Board*) possède dans le centre de Celebration une école élémentaire publique, et étudie actuellement la possibilité de construire une *high school* en 2004. Les infrastructures et services de loisirs sont financés par des *community development districts*, qui correspondent en Floride aux districts spéciaux déjà évoqués pour la Californie[16].

La question de la nature foncièrement privée de la rue doit être distinguée de celle de la servitude de passage ou de la garantie de l'accessibilité aux services de sécurité, également évoquée ici. Quand il s'agit de servitudes de passage public (l'accès à une plage), la communauté propose souvent une solution de contournement, comme à Rincon ou à Dana Point, parce qu'elle cherche à éviter l'accès du public. Néanmoins, quand il s'agit d'une servitude sanitaire ou de sécurité (adduction d'eau ou caserne de pompiers), celle-ci est imposée par la collectivité qui peut — le cas échéant — enfoncer les barrières de la *gated community*. Les services d'urgence ont d'ailleurs le droit de forcer l'entrée de la copropriété, ce qui explique la légèreté de la barrière (souvent en plastique) qui peut être aisément franchie[17].

2. La question de l'exclusion.

La fermeture et la mise en retrait s'inscrivent dans une démarche d'exclusion volontaire, puisqu'il s'agit par principe de sélectionner qui peut entrer, et qui ne peut pas, en évitant notamment le passage public.

Mais cette démarche est doublée par une recherche évidente d'exclusivité résidentielle, et l'on se demande dans quelle mesure la *gated community* et l'association ne pratique pas une certaine sélection des résidents. D'emblée, la sélection sociale est inévitable. Comme nous l'avons démontré en première partie, ces quartiers sont localisés dans le cadre général de la trame générale de la ségrégation à Los Angeles ; et s'ils privilégient les personnes blanches aisées, les promoteurs ciblent selon les quartiers différentes catégories socio-ethniques de la population.

[16] D'après les brochures promotionnelles sur Celebration, *Site Plan, General Celebration Facts and Figures,* Disney, 2000.
[17] Entretien avec Robert Ring, décembre 2001.

2.1. Restrictive Covenants et segrégation ethnique.

Comme tous les *Common Interest Developments* (CID), les réglements de copropriété des *gated communities* favorisent nettement une grande homogénéité sociale, par l'ensemble des contraintes paysagères et architecturales qui pèsent sur le prix du bien immobilier. Mais les règlements de copropriété ont aussi permis de développer l'idée que la mixité ethnique était préjudiciable à la valeur immobilière : les règlements ont tout au long du XXème siècle introduit des restrictions raciales à l'achat d'une maison dans une copropriété, et cette tendance a été très marquée autour des années 1950 en Californie (Davis, 1990). Aujourd'hui illégaux, ces règlements ont néanmoins permis de construire une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites de l'industrie immobilière, qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière (Massey, Denton, 1995 ; Fox Gotham, 2000). Après la crise de 1929 notamment, les acteurs du secteur immobilier et notamment le NAREB (*National Association of Real Estate Boards,* principale fédération du secteur) ont développé une « éthique » et une idéologie de standardisation, pour convaincre de la compétence des agents immobiliers et de l'intérêt de l'investissement immobilier. Ainsi, de 1924 jusqu'à la fin des années 1950, le *Code of Ethics* distribué par les NAREB précisait : "*A Realtor should never be instrumental in introducing into a neighborhood a character of property or occupancy, members of any race or nationality, or any individuals whose presence will clearly be detrimental to property values in that neighborhood"* (cité par McKenzie, 1994, p. 61)[18].

Le propos ne nécessite pas de revenir longuement sur l'histoire de ces *restrictive covenants*, qui dès la fin du XIXe siècle appliquent des restrictions ethniques à la résidence dans les lotissements en copropriété. Kevin Fox Gotham (2000) y voit une des origines des formes des ségrégation ethniques dans les villes américaines et explore le rôle des acteurs (promoteurs et agents immobiliers, gouvernements, travailleurs sociaux) et du développement d'une idéologie raciale de l'immobilier, où le ghetto noir est présenté sous un jour dégradant, néfaste, dangereux voire pathologique. Il démontre, dans le cas de Kansas City comment une répartition assez mixte de la population fait place entre 1900 et 1950, sous l'emprise de l'industrie immobilière, à un patchwork de lotissements résidentiels où la ségrégation ethnique résidentielle est maximale. Dès 1910, l'application

[18] « Un agent immobilier ne doit jamais contribuer à introduire dans un quartier une caractéristique de la propriété, une personne dont la race ou la nationalité, ou tout autre individu, dont la présence pourrait clairement agir au détriment de la valeur des propriétés dans le voisinage. »

de contrats de copropriété excluant les noirs devient une règle dans les nouvelles communautés et quartiers résidentiels construits, avec l'approbation du gouvernement fédéral (Fox Gotham, 2000). En effet, le *National Housing Act* de juin 1934, initiant les politiques de la *Federal Housing Authority* d'aides à l'accession à la propriété individuelle privilégiant les populations blanches et le développement suburbain, a très largement contribué à cette situation d'apartheid (Jackson, 1985). Ainsi, plus de la moitié des subdivisions construites jusqu'en 1948 ont fait l'objet de telles restrictions à caractère raciste, jusqu'à l'arrêt de la Cour Suprême qui les déclare caduques. A New York en 1947, 63 % des développements résidentiels de plus de vingt maisons font l'objet de telles restrictions, et 85% ceux qui ont plus de 75 unités d'habitation (Massey, Denton, 1995, McKenzie, 1994). A ces restrictions, il faut ajouter l'ensemble des mesures de zoning prises par les municipalités, comme cette décision de San Francisco en 1890 de créer un quartier exclusivement Chinois, *Chinatown*, ou de Baltimore en 1910, à l'encontre des noirs.

En conséquence, il n'est pas surprenant de trouver dans les *gated communities*, au fil des réglements de copropriété, des exclusions raciales identiques à celles pratiquées dans d'autres quartiers résidentiels. Il est plus surprenant que celles-ci puissent persister après 1948. Ainsi, en 1958, la declaration de *Covenants, Conditions and Restrictions* de Rincon Point précise que *"That said property shall not be occupied by other than Caucasians, except as servants of the occupants thereof"*[19]. Cette version du texte a de plus été à nouveau signée par le nouveau propriétaire ayant acquis la propriété en 1969. Que conclure sinon que les habitudes ségrégationistes, bien que sévèrement entamées et condamnées par les différents arrêts de la Cour Suprême sur les restrictions résidentielles en 1948, sur la ségrégation scolaire en 1954 et sur les droits civiques en 1964, résistent bien et trahissent sinon une réalité, tout au moins un état d'esprit. La pérennité des contrats à caractère discriminatoire est attestée également dans le cas de Kansas City, où plusieurs tribunaux du Missouri continuent à appliquer ces réglements jusqu'au début des années 1960, malgré la décision de la Cour Suprême (Fox-Gotham, 2000). Chez les résidents, les promoteurs, les gestionnaires de la copropriété, se construit l'idée que la *gated community*, doit garantir la sécurité de la valeur d'un bien et sa pérennité par son homogénéité sociale, son règlement, et sa structure ethnique.

2.2. L'exclusion dans les gated communities.

Bien que l'exclusion sur critère ethnique soit interdite depuis 1948, les *gated communities* pratiquent des formes précises d'exclusion, profitant de leur double statut : celui de copropriété d'une part, celui de territoire enclos d'autre part.

C'est en effet en 1948 que la jurisprudence la plus souvent citée en matière de discrimination résidentielle est constituée par la Cour Suprême des Etats-Unis (*Shelley v. Kraemer* [334 U.S. 1])[20]. Invoquant le XIVe amendement, qui interdit aux Etats l'application d'une quelconque discrimination entre citoyens américains, la Cour interdit aux Etats et à la justice de se porter garants de l'application de contrats de copropriété discriminatoires. Par extension, cet arrêt s'inscrit dans une logique constitutionnelle : si les associations de copropriétaires dépendent de la justice des Etats pour garantir l'application de leur règlement, et que leur pouvoir est limité aux droits constitutionnels (donc au droit public), alors les associations de propriétaires sont soumises au même titre que les Etats et collectivités locales au respect de la constitution, en faisant de fait un acteur public. Ce jugement fut confirmé par les décisions de justice de *1966 Mulkey v. Reitman (64 Cal. 2d. 529)* et de *1983 O'Connor v. Village Green Owners Association (33 Cal. 3d 790)*. Le premier confirme l'impossibilité constitutionnelle pour un Etat de protéger des intérêts individuels contre l'intérêt général en faisant appliquer une quelconque pratique discrimatoire prévue par un contrat de copropriété. Le second interdit toute discrimination sur des critères d'âge, ce qui a pu faire l'effet d'un camouflet pour l'ensemble des associations résidentielles pour personnes âgées. L'argument se fondait sur la loi *Unruh* interdisant les discriminations dans les établissements commerciaux. L'affaire s'est soldée en 1984 par un amendement de cette loi, autorisant le caractère exceptionnel des discrimination par l'âge dans les copropriétés et résidences de personnes âgées : le chef de famille ou sa femme doit avoir plus de 55 ans, mais leurs enfants peuvent résider, le cas échéant, dans la copropriété.

L'exclusion par l'âge est une caractéristique fréquemment relevée des *gated communities*, parce qu'elle impressionne le visiteur. Elle est cependant loin d'être

---

[19] «□ladite propriété ne peut être occupée que par des'Caucasiens' [blancs d'origine européenne], à l'exception du personnel au service de ses occupants□. Source□*CC&Rs, Rincon Point*, 1968. Office of the Registrar (Cadastre), County of Santa Barbara. Record 03/28/1968 # 68-010278.

[20] Les décisions de justice sont citées telles qu'elles sont cotées dans les ouvrages et références juridiques américaines□ le nom des deux opposants (*x versus y*, abrégé «□.□) suivi de la cote officielle précisant le numéro de l'arrêt, ainsi que la juridiction compétente. (U.S.□ US Supreme Court□; S. Ct.□ California Supreme Court□;Cal App.□California Court of Appeal).

systématique. Le tableau VI.1 présente les grandes communautés de retraités qui ont pu être identifiées dans la base de données, à partir des documents publicitaire et des enquêtes de terrain. Il est probable qu'elles soient plus nombreuses, et le biais doit être compris comme relevant d'une insuffisance des sources consultées. De plus, la plupart des résidences de personnes âgées sont en fait des immeubles résidentiels, exclus de l'étude.

Parce qu'il s'agit de la plus grande communauté fermée de retraités des Etats-Unis[21], Leisure World (Laguna Woods) constitue quasiment un cas d'école pour présenter les aspects de cette exclusion par l'âge. Elle constitue, avec son homologue et prototype de Seal Beach, également à Orange County et elle aussi construire par Ross Cortese (*Rossmoor Corporation*), l'idéal-type de la communauté de retraités, associant l'ensemble des services et loisirs (golf, clubs de sport, d'expression artistiques…) à la sécurité renforcée de la fermeture. Comme pour toutes ses homologues, des centres médicaux, souvent privés, sont localisés à proximité immédiate, à la sortie du quartier.

En principe, les restrictions par l'âge sont appliquées avec une grande rigueur par les trois associations de propriétaires qui la composent *(United Laguna Hills Mutual, Third Laguna Hills Mutual, Tower Laguna Woods Mutual*) chapeautées par la *Golden Rain Foundation.*

Tableau VI.1 — *Restriction d'âge dans les Gated Communities : les «Senior (55 ans et plus) Gated Communities»*

Nom	Zip	Place	Nombre d'unités	Description publicitaire	Date	CH	G	C
SUN LAKE	92220	BANNING	1710*	*Everything you Imagined. What did you imagine life would be like after you finally said Goodby to the office and the daily commute ?*	1990	x	x	x
THE COLONY	92562	MURRIETA	1700	gard-guated country club living and single level homes designed for seniors. Golf, tennis, swimming, fitness... 'leisure time and social activities right in your community"	1999	x	x	x
LEISURE WORLD (Laguna Woods)	92653	LAGUNA WOODS	12733	"Resort California Living"	1964	x	x	x
LEISURE WORLD (Seal Beach)	90740	SEAL BEACH	NC	The original Leisure World by Ross Cortese	Circa 1950	x		x
LEISURE VILLAGE	93012	CAMARILLO	2136		1973	x		x
THE OAKS at OROVILLE	95966	OROVILLE	NC	A *gated community* for 55+ résidents near beautiful lake Oroville. The Creekside walking trails and open spaces surround our custom-manufactured home. Shopping, golf, medical facilities and more are just minutes away. 8 models. 2-3 garages. Moutain and creek view.	2000	x	x	x
ESTATES AT RANCHO SAN JACINTO	92583	HEMET	NC	The Estates at Rancho San Jacinto fot the 55+ Great weather, beatiful views.	2000	x		x
MURRIETA - ETHANAC RD SUNCITY	92587	SUN CITY	NC	Planned development community. Pet restrictions. Senior Community.	1987	x		

CH=Club House ; G = Golf ; C = Centre médical spécialisé présent ou à proximité.
* 3200 unités prévues en 2001..
Source : Base de données GATED. UMR Géographie-Cités , R. Le Goix, 2001.

[21] Sun City, à Phoenix, n'est pas une *gated community stricto-sensu.*

Dans les faits, l'arrêt *O'Connor v. Village Green Owners Association* a introduit une certaine souplesse dans l'interprétation des restrictions. D'une part, il suffit d'un seul résident âgé de plus de 55 ans par unité d'habitation ; les enfants et dépendants sont admis à résider sur place. Néanmoins, les enfants non-résidents ne peuvent rester dans leur famille (grands-parents, etc.) que quinze jours consécutifs. Toutefois, comme l'a signalé Robert Ring (entretien 2001), un précédent dû au décès accidentel de parents a conduit à tolérer la résidence d'enfants chez un couple de retraités. De même, R. Ring ne mentionne pas de cas de poursuite pour non-respect des limites de séjour des petits-enfants. Il semble également que des ayants droit de résidents décédés soient parvenus à conserver des titres de propriété et occupent régulièrement des habitations. Enfin, toujours selon R. Ring, un certain nombre d'étudiants de la toute proche Université d'Irvine (UCI) habitent — en infraction avec le règlement — Leisure World, soit chez des oncles, tantes et parents lointains, soit en louant une chambre chez une personne âgée, en échange de quelques services ménagers. Tout le monde semble s'en accommoder, dans l'intérêt bien compris de chacun et tant qu'aucun débordement dû à une jeunesse tumultueuse n'est signalé.

A l'exception de l'exclusion par l'âge pour les moins de 55 ans, les discriminations ne peuvent donc plus être garanties par la justice du pays. L'industrie immobilière s'est alors orientée vers d'autres formes d'exclusivité, qui donne à la *gated community* d'aujourd'hui son caractère de club privé. La copropriété se transforme ainsi progressivement en club et coopérative résidentielle, pour lesquels l'adhésion d'un nouveau membre requiert l'approbation collective par les autres membres (Kennedy, 1995; Mckenzie, 1994). Deux formules sont mises en pratique. Soit l'association conserve la propriété générale du bâti, et les résidents ne sont propriétaires que de participations dans le capital de l'association, pour lesquels ils obtiennent un titre de résidence. Soit la résidence dans une subdivision est soumise à l'adhésion à des clubs fermés et socialement sélectifs : golfs, tennis, association du troisième âge, qui justifient intrinsèquement l'exclusivité et l'enclosure du lieu. Leisure World adhère à ces deux principes à la fois : les candidats à l'installation dans cette ville du troisième âge possèdent des parts de l'association, leur donnant droit à l'occupation d'un logement, et l'emménagement dans la communauté est assorti, comme dans les autres *gated communities*, d'une adhésion obligatoire à l'Association.

Evidemment, la discrimination s'opère alors dans le processus d'adhésion au club, selon des critères de préférence sociale, comme l'explique un avocat de la *California Real Estate Association* :

> *"A homes association could be formed, the members of which are the owners of building sites within the residential tract, and prohibiting the occupancy except to those persons or families, who hold an occupancy permit issued by the homes association. The issuance of the permit is discretionary and without reference to race or color but based entirely upon personal qualification as a good neighbor or in other words, cultural status. This is an extension of the idea that any club may regulate admission to its membership. Many country clubs restrict occupancy of home sites on its grounds to its members. Religious colonies have long been established upon the same basis. This arrangement would likewise operate against undesirable Caucasians as prospective buyers*" (McKenzie, 1994, citant Charles Abrams, *Forbidden Neighbors)*[22]

Comme le note l'avocat, les bases de l'exclusion s'élargissent : il ne s'agit plus d'appartenir à une communauté ethnique, mais de voir sa candidature à l'adhésion acceptée par les autres membres du club. En particulier, la protection du quartier contre les occupants indésirables a pour cible non seulement les acheteurs potentiels ayant une autre appartenance ethnique, religieuse, mais également les plus pauvres où ceux qui sont supposés avoir un comportement social «anormal», laissant libre cours à tous les excès.

Outre l'exclusion collective (par tranche d'âge ou sur critère religieux ou ethnique), une *gated community* peut appliquer une décision sur des critères individuels : l'association de propriétaire peut refuser la transmission d'un bien d'une personne à une autre, sur des critères aussi subjectifs que la sympathie et la sociabilité supposée de la personne candidate à l'acquisition du logement. En général, le respect du caractère «raisonnable» de l'exclusion demeure le principal critère qui justifie aux yeux de la justice et de la loi une telle mesure. La mesure du caractère raisonnable s'applique ici comme pour toutes les décisions relevant du contrat de copropriété et du rôle de la POA. Ainsi, le cas *Chianese v. Cully* (397 F. Supp. 1344, 1346 & S.D. Fla. 1975) oppose un acquéreur potentiel et une association de copropriétaire, qui s'est vu interdire l'achat par les copropriétaires sous

[22] «Une association résidentielle peut être formée, où les membres sont les propriétaires des parcelles constructibles dans une zone résidentielle, et n'autorise l'occupation de ces parcelles qu'aux familles et personnes qui détiennent un permis délivré par l'association La délivrance du permis est discrétionnaire, et sans aucune référence à la race ou la couleur, mais entièrement fondée sur les qualités personnelles de bon voisin : en d'autres termes, de statut culturel [autant dire «social», NDT]. Il s'agit d'une extension de l'idée que tout club peut limiter les adhésions. Beaucoup de country clubs limitent l'occupation d'une parcelle à leurs membres. Les colonies religieuses ont longtemps fonctionné sur ces bases. Ces arrangements excluent également les caucasiens [blancs d'origine européenne] indésirables des acheteurs potentiels.»

prétexte qu'il ne faisait pas montre d'une sympathie et de sociabilité («□*congeniality*□*)* suffisantes pour satisfaire aux exigences de sociabilité. La cour de Floride a admis que ce critère était «□raisonnable□ eu égard aux efforts de la communauté en la matière (Brower, 1992).

L'exclusion dans les *gated communities* peux prendre deux formes. Dans sa forme la plus rare, la plus exceptionnelle, l'exclusion est objective, annoncée, contractuelle. Elle fut longtemps fondée sur des critères ethniques ; elle peut maintenant relever de critères d'âges, ou d'appartenance contractuelle à un club de loisirs (country club, golf, tennis…), ou plus rarement à une congrégation religieuse, etc. Mais les acteurs des communautés fermées, de façon plus pernicieuse et moins évidente, font insensiblement la promotion d'un système d'exclusion nourri par une action politique à caractère discriminatoire, en s'inscrivant dans un réseau de décisions publiques et de collusion avec les gouvernements locaux. Ainsi, les événements survenus autour de la *gated community* de Hilton Head Island, en Caroline du Sud, ont été bien documentés (Applebome, 1994; Kennedy, 1995). Cette île située sur le littoral atlantique abrite en effet des communautés fermées, retraites balnéaires de week-end et de vacances courue sur la côte Est pour les classes sociales les plus aisées et même quelques stars comme Michael Jordan (basket-ball). L'ironie de l'histoire veut que ces communautés déclinent les références sudistes de l'agriculture de plantation□Shipyard Plantation, Port Royal Plantation, Wexford Plantation, Colleton River Plantation, Hilton Head Plantation…alors que leur population est exclusivement blanche, à l'exception justement de la star internationale du basket. Dans les faits, ce bourgeonnement d'enclosures littorales s'est fait au détriment des terres des Gullahs, des descendants d'esclaves affranchis parlant un dialecte créole et imprégnés de la culture d'Afrique occidentale. La NAACP (*National Association for the Advancement of Colored People*), particulièrement engagée dans le mouvement pour les droits civiques, a mis en évidence la collusion entre les promoteurs immobiliers, en particulier la *International Paper Corporation*, et le gouvernement du comté, qui ont exercé ensemble une forte pression, par le biais d'augmentation d'impôts, de mauvaise qualité des services publics et d'une politique foncière agressive.

Cet exemple apporte une preuve de l'implication des *gated communities* dans des stratégies d'exclusion plus ou moins implicite fondées sur un désir de vivre entre pairs. Cette exclusivité s'enracine dans une longue tradition de ségrégation résidentielle officielle, jusqu'en 1948, puis sur une jurisprudence qui admet le caractère raisonnable d'une

exclusion, fondée sur l'âge, sur l'obligation d'appartenance à un club, ou encore sur les pratiques d'aménagement et de zoning qui produisent des formes de sélection sociale. Toutefois, l'exemple d'Hilton Head montre que l'association de l'enclosure résidentielle avec de grandes firmes de développeurs peut aboutir à une forme de collusion avec les collectivités locales ; ou de protection des enclaves privées par les collectivités locales, afin de créer des zones résidentielles attractives, fiscalement rentables pour les collectivités locales, et pourvoyeuses d'emplois de service (dans les secteurs commerciaux et touristiques induits par un quartier résidentiel balnéaire).

3. Gouvernement privé, acteur public ?

Parce qu'elle sont fermées, les *gated communities* se tiennent, juridiquement, à l'écart des investissements publics. Néanmoins, elles apparaissent localement comme des acteurs publics qui comptent. La fermeture et le statut juridique des lotissements (définis par le *Map Act*) transfèrent un certain nombre de responsabilités et de coûts du public au promoteur ou à l'association de propriétaires. De plus, le statut des associations de propriétaires, défini par les lois et pratiques régissant les CIDs (*Common Interest Developments*)[23], confère aux *gated communities* un rôle décisif d'acteur local. Si elles sont à rapprocher, là encore, des autres copropriétés, leur fermeture implique un certain nombre de spécificités qu'il s'agit de définir ici.

Les modalités de gestion et le rôle des associations de copropriétaires dans les villes américaines ont été largement étudiés, et il s'agit ici d'en restituer les points essentiels, de relever les spécificités des *gated communities* dans les contrats de corpropriété, dans les fonctions remplies par la copropriété, et enfin par le statut juridique et politique local de cette copropriété.

3.1. Les Property Owners Associations (POA), corporations ou gouvernement privé local ?

Dans *Privatopia* (1994), Evan McKenzie propose une synthèse sur la portée des associations de copropriétaires comme gouvernement privé, ajoutant ainsi une troisième dimension à la limite entre la sphère du privé et la sphère du public. Après la question de la

[23] Il faut comprendre ici le terme français «□copropriété□ comme une traduction pratique et générique recouvrant les réalités des Common Interest Developments et de leurs Property Owners Associations (POA).

pratique de lieux et de leur propriété, vue précédemment, surgit celle de la gestion d'un lieu, sinon de sa gouvernance.

Dans un premier temps, ces associations sont comparables aux corporations et entreprises privées. On leur reconnaît un statut juridique de personne morale, leurs responsables jouissent d'une responsabilité individuelle limitée, leur durée de vie est potentiellement infinie et elles sont créées pour fournir un service, afin de servir un intérêt privé précis : garantir la valeur des biens immobiliers inclus dans son périmètre. Dans le contexte anglo-saxon, le rapprochement entre l'entreprise privée et la notion de gouvernement privé s'enracine dans un corpus de théorie politique qui les réunit dans le concept d'intérêt commun (*commonwealth*) défini dès le XVIIe siècle par Thomas Hobbes (*Leviathan,* cité par McKenzie, 1994). Les institutions officielles de gouvernement ne peuvent être étudiées sans prendre en considération l'ensemble des sous-systèmes privés, qui fonctionnent comme des gouvernements, c'est-à-dire en ayant autorité sur leurs membres. Ainsi, les corporations et entreprises privées sont perçues comme des gouvernements, tout au moins *de facto*, d'une part parce qu'elles sont devenues des institutions centrales de la vie contemporaine, d'autre part parce qu'elles ont envahi la vie politique au point que les lois sur les droits civiques garantissent les libertés constitutionnelles dans les corporations privées (protection des minorités par exemple) (voir McKenzie, 1994).

Le *Community Associations Institute* (CAI), par la voix d'un de ses avocats, reconnaît le statut quasi-gouvernemental des associations de propriétaires :

> *"Upon analysis of the association's functions, one clearly sees the association as a quasi-government entity paralleling in almost every case the powers, duties, and responsibilities of a municipal government. As a 'mini-government', the association provides to its members, in almost every case, utility services, road maintenance, street and common-area lighting, and refuse removal. In many cases, it also provides security services and various forms of communication within the community. There is, moreover, a clear analogy to the municipal police and public safety functions. All these functions are financed through assessments or taxes levied upon the members of the community, with powers vested in the board of directors, council of co-owners, board of managers, or other similar body clearly analogous to the governing body of a municipality. Terminology varies from region to region; however, the duties and responsibilities remain the same."* (Hyatt, Rhoads, 1976, cité par McKenzie, 1994, p. 138)[24].

[24] «De l'analyse des fonctions de l'association, on voit clairement que celle-ci est tout à fait comparable à un quasi-gouvernement, dupliquant dans la plupart des cas les pouvoirs, charges et responsabilités d'un gouvernement municipal. En tant que "mini-gouvernement", l'association fournit à ses membres, dans la plupart des cas, les fournitures de base, la maintenance de la route, son éclairage et le ramassage d'ordures.
Dans beaucoup de cas, elle fournit également des services de sécurité et divers moyens de communication au sein de la communauté. Il y a de plus, une analogie claire avec les fonctions de police municipale et de sécurité publique. Toutes ces fonctions sont financées par des prélèvements et taxes sur les membres de la

La plupart des juristes reconnaissent donc le statut quasi-gouvernemental de l'association de copropriétaires, tout en insistant sur le fait qu'il ne s'agit que d'une analogie de fonction, et non d'un statut légal. La décision de 1945 de la Cour Suprême *Marsh v. Alabama* (326 U.S. 501 [1945]) constitue la jurisprudence fondamentale. Grace Marsh, témoin de Jehovah, a été arrêtée alors qu'elle distribuait des prospectus de prosélytisme à Chickasaw, Alabama une ville privée appartenant à la *Gulf Shipbuilding Corporation*. Le règlement précisait que la distribution de tout document au sein de la communauté devait faire l'objet d'un permis, que Marsh s'était vu refuser. Arguant de son droit constitutionnel (liberté de parole), celle-ci a néanmoins distribué les documents au sein de la ville privée, où elle fut arrêtée pour violation de propriété privée (*trespassing*). L'arrêt de la Cour Suprême précise que Chickasaw possède tous les attributs d'une ville, à l'exception du fait qu'elle est intégralement en propriété. En conséquence, la question était : dans quelle mesure les habitants de Chickasaw peuvent-ils entraver la liberté de la presse (Premier Amendement de la Constitution) et la liberté de culte sous prétexte qu'il s'agit d'une ville privée ? Parce que l'Etat était largement impliqué dans cette affaire (arrestation de Marsh par la police, mais aussi présence d'une route publique dans le territoire de la ville privée), la Cour a reconnu qu'il était de la responsabilité de l'Etat de ne pas permettre de restriction des libertés fondamentales, y compris quand une corporation fait office de gouvernement local :

> *"In our view the circumstance that the property rights to the premises where the deprivation of liberty, here involved, took place, were held by others than the public, is not sufficient to justify the State's permitting a corporation to govern a community of citizens so as to restrict their fundamental liberties and the enforcement of such restraint by the application of a state statute"* (326 U.S. 501, 509, cité par McKenzie, 1994)[25]

La Cour Suprême considère donc que l'Etat fédéré est garant des libertés, y compris dans le cas des villes privées. En 1968, le cas *Food Employees Local 590 v. Logan Valley Plaza, Inc.* (391 U.S. 1 308), opposant un syndicat et un centre commercial privé, entérinée

---

communauté, et un bureau de directeurs, un conseil de copropriétaires, un bureau de managers ou tout autre structure de direction sont investis des pouvoirs sur la communauté, et son tout à fait analogues à ceux d'un conseil municipal. La terminologie varie selon les régions ; néanmoins, les taches et responsabilités demeurent identiques.

[25] « De notre point de vue, les circonstances voulant que les droits de propriété sur le terrain où l'entrave à la liberté individuelle ici évoquée s'est produite sont détenus par des intérêts privés*, ne sont pas suffisantes pour justifier que l'Etat permette à une corporation de gouverner une communauté de citoyen au point de restreindre leurs libertés fondamentales, et applique une telle contrainte par le biais d'un statut conféré par l'Etat** * NDT : held by others than the public, tenus par d'autres que par le public. ** le statut de corporation.

cette application du Premier Amendement⊡ les centres commerciaux, lieux en propriété privés, sont reconnus comme des lieux publics, des agoras, où les droits constitutionnels doivent être garantis. Cet arrêt a cependant été rendu caduc par un arrêt contradictoire en 1976 (*Hudgens v. NLRB [424 U.S. 507])* indiquant qu'il n'y avait pas d'application de la constitution fédérale dans les centres commerciaux concernant le droit de parole et le droit de piquet de grève.

Toutefois, conformément à l'arrêt *Marsh v. Alabama,* les libertés individuelles fondamentales sont garanties par l'Etat fédéré. Ainsi, dans le contexte Californien, la justice a entériné le rôle de l'Etat de Californie dans cette garantie des libertés⊡ le cas *Robins v. Pruneyard Shopping Center* (23 Cal. 3d 899), confirmé par la Cour Suprême (100 S. ct. 2035) confirme l'application institutionnelle du Premier Amendement, y compris dans les centres commerciaux. De plus, la reconnaissance comme lieu public des centres commerciaux (et par extension des lieux privés à usage public, à l'instar des copropriétés) ne constitue pas une violation du Cinquième Amendement qui garantit le caractère inaliénable des propriétés. Par extension enfin, la nature institutionnelle des centres commerciaux et des associations de propriétaires est considérée comme comparable, en tant que corporation (ou *business*), tout en précisant leurs responsabilités dans le cadre d'une analogie avec les gouvernements locaux (Kennedy, 1995; Mckenzie, 1994).

La fermeture exclusive du quartier modifie-t-elle ce contexte de reconnaissance par la justice de l'application des libertés individuelles au sein des *gated communities* ? Leisure World, la communauté fermée de retraités d'Orange county, a en 1982 connu un procès à rebondissements pour cette raison, faisant désormais jurisprudence en Californie sur le rôle contractuel des associations de propriétaires dans les *gated communities.* L'association, la *Golden Rain Foundation,* a en effet interdit la distribution intra muros de tout autre journaux que le *Leisure World News*, organe officiel de la communauté. Un éditeur, souhaitant tirer parti de la manne en ressource publicitaire que pouvait représenter les quelques 18 000 résidents de la communauté, a porté plainte, arguant de la non-constitutionnalité de l'interdiction faite à la presse.

Le jugement de la Cour d'Appel de Californie (*Laguna Publishing Co. v. Golden Rain Foundation, 182 Cal. App. 3d 816 [1982]*), prenant acte du caractère récent et original des *gated communities* et de l'absence de jurisprudence propre, motive son arrêt en

plusieurs étapes. Tout d'abord, la Cour admet que les *gated communities* et CIDs relèvent de l'arrêt *Pruneyard*, qui garantit la liberté de parole dans les lieux privés à usage public, sans que cela ne vienne en contradiction avec la protection de la propriété privée :

> *"To this, we add that the gated and walled community is a new phenomenon on the social scene, and, in the spirit of the foregoing pronouncement, the ingenuity of the law will not be deterred in redressing grievances which arise, as here, from a needless and exaggerated insistence upon private property rights incident to such communities where such insistence is irrelevant in preventing any meaningful encroachment upon private property rights and results in a pointless discrimination which causes serious financial detriment to another"* (131, Cal. App. 3d 839, cité par McKenzie, 1994, p. 159)[26]

D'autre part, la Cour considère que Leisure World pratique ici une discrimination, que l'Etat de Californie ne peut entériner (arrêts *Mulkey v. Reitman* et *Shelley v. Kraemer* sur les discriminations raciales). Par son jugement, la Cour confère un statut quasi-gouvernemental à l'association, tout en reconnaissant ses droits en tant que propriété privée : soit l'association n'admet aucune distribution de journaux sur son territoire (y compris le sien), soit elle autorise la distribution de tous les journaux, dans le cadre des libertés fondamentales :

> *"[The question is] whether its town-like characteristics compel Golden Rain's yielding to certain constitutional guarantees (…) In other words, Golden Rain, in the proper exercise of its private property rights, may certainly choose to exclude* all *give-away, unsolicited newspapers from Leisure World, but once it chooses to admit one, where that decision is not made in concert with the residents, then the discriminatory exclusion of another such newspaper represents an abridgement of the free speech, free press rights of the excluded newspaper secured under our State Constitution" (131 Cal. App. 3d 843, cité par* ibid.*).*[27]

La conséquence de cet arrêt est à double tranchant, et définit l'ambiguité de l'enceinte dans les *gated communities*. Le statut quasi-gouvernemental est reconnu à l'association qui dirige un quartier fermé. Mais, et la nuance est notable, le droit de

---

[26] « A cela, nous ajoutons que les communautés fermées et murées sont un phénomène nouveau sur la scène sociale, et, dans l'esprit de l'arrêt susdit [*Pruneyard*], l'esprit de la loi ne sera pas diminué en réparant un tort qui provient, comme ici, d'une insistance inutile et exagérée sur une violation du droit de propriété privée dans une communauté où une telle insistance est sans fondement pour empêcher toute atteinte susbstancielle à la propriété, et entraîne une discrimination arbitraire au détriment financier d'autrui. »

[27] « La question est de savoir si les caractéristiques identiques à un gouvernement local de Golden Rain se soumet aux garanties constitutionnelles (…). En d'autres termes, Golden Rain, dans l'exercice entier de son droit de propriété, peut tout à fait choisir d'interdire toute distribution systématique et non sollicitée, de journaux au sein de Leisure World. Mais à partir du moment où elle choisit d'admettre la distribution d'un journal, et que cette décision n'est pas prise en concertation avec les résidents, alors l'exclusion discriminatoire d'un autre journal du même type représente une violation de la liberté de parole, de la liberté de la presse, au détriment d'un journal mis sous la protection de la constitution de l'Etat ».

l'association en tant que propriété privée prime sur son statut quasi-gouvernemental, qui n'est reconnu que par analogie. En effet, parce qu'il s'agit avant toute chose d'une propriété privée, l'association conserve le contrôle complet de qui peut ou ne peut pas rentrer dans la communauté : vendeurs en porte à porte, politiciens en campagne électorale, etc… ne sont pas admis, dès lors que l'association choisi de n'en admettre aucun. La fermeture produit une propriété originale dans les *gated communities* : le droit d'exclure de façon sélective qui doit rentrer et qui ne peut pas ; tout en reconnaissant qu'au fond, les libertés fondamentales devaient s'appliquer dans ces quasi-gouvernements. L'ambiguité n'est pas mince et donne toujours lieu à de nombreux débats sur les faiblesses juridiques liées aux *gated communities*.

3.2. Les gated communities et les faiblesses juridiques du consentement contractuel.

Comme toute entreprise ou organisation privée, les *Common Interest Developments* créent un environnement séparé de la société dans son ensemble, guidé par le désir de l'entre soi. Cette séparation est encore accentuée par l'enceinte des *gated communities*. Toutefois, et contrairement aux autres structures de droit privé (syndicats, entreprises, clubs), les POA disposent d'une envergure politique et décisionnelle très large qui couvre des aspects sociaux, esthétiques et architecturaux, d'accès aux loisirs et d'investissement financiers. Les contrats de copropriété visent à équilibrer les différents aspects de la copropriété, en particulier quand ceux-ci sont contradictoires, ou quand l'intérêt particulier et l'intérêt collectifs paraissent incompatibles.

Or, les implications contractuelles des CIDs sont originales, et s'imposent avec plus de force encore dans les *gated communities*, où les restrictions au libre accès et les contraintes de sécurité sont fondamentales□

> *"… in residential government servitudes, as in all private agreements, the law seeks to prevent parties from abrogating their prior contractual allocation of rights and responsabilities. For example, classic contract theory assumes that contracts are primarly instruments of market planning permitting private parties to determine their obligations in advance and structure their behavior accordingly. Residential association regulations also share in the principle that present agreements bind future conduct" (Brower, 1992, p. 224)*[28].

[28] «□ans les servitudes d'un gouvernement résidentiel, comme dans tout contrat privé, la loi cherche à empêcher les parties de contrevenir aux engagements contractuels et responsabilités qu'ils ont pris. Par exemple, la théorie classique des contrats part du principe que ceux-ci constituent un instrument de base dans la conduite des marchés, permettant à chaque partie de prévoir ses obligations par avance, et de structurer son

Appartenir à une association résidentielle constitue donc un engagement de bonne conduite. A ceci près que le résident est lié à son contrat par la propriété individuelle de sa maison, alors que le lien juridique à la copropriété n'est établi que parce qu'il est membre de l'association de copropriétaires. En conséquence, un résident dissident doit choisir entre se résigner à vendre sa propriété, et… se plier au règlement de l'association (Brower, 1992).

3.2.1. Droits et devoirs dans les associations de propriétaires : les implications du CIDA, Common Interest Development Act.

L'ensemble jurisprudentiel s'avère de plus en plus difficile à interpréter tant pour les tribunaux que pour les associations. Le *Common Interest Development Act,* dit aussi *Davis-Stirling Act* est donc voté en 1985, unifiant la législation sur les développements résidentiels privés (CIDs) et précisant les charges, responsabilités et droits des associations de propriétaires (POA) sur leur membres. Cette loi est le fruit de la coopération entre les Républicains (Gray Davis, devenu depuis gouverneur de l'Etat, et Larry Stirling), le *Community Associations Institutes* (CAI), l'organisation de lobbying qui présente les associations de propriétaires tant au niveau fédéral que dans les organes legislatifs des Etats, et un certain nombre de représentants de l'industrie immobilière. La plupart des rédacteurs de la loi représentaient donc des intérêts privés (McKenzie, 1994). Si ce texte rassemble pour l'essentiel une multitude de pratiques issues du Code Civil et du Code des Corporations, il présente surtout l'intérêt de légiférer sur les questions les plus délicates, offrant aux CIDs le cadre légal qui leur manquait. La loi précise les différentes formes de copropriété possibles, les différents statuts juridiques des associations de propriétaires. L'autorité légale des CIDs sur leurs habitants est reconnue□; la perception des frais de copropriété est légitimée et garantie par la loi, leur conférant le statut de quasi-impôt local□; et surtout, la loi reconnaît aux CIDs un statut intermédiaire□: ni tout à fait gouvernement (les règles constitutionnelles ne s'appliquent pas aux associations de copropriétaires), ni tout à fait corporation ou entreprise. Bien que cette loi ait été particulièrement novatrice en Californie, le CAI en a fait la promotion dans plusieurs Etats qui ont progressivement adopté des régimes comparables (Floride, Texas…).

---

comportement en cohérence avec celles-ci. Les règles des associations résidentielles partagent également le principe que le contrat présent engage la conduite à venir□.

Mais l'adoption du *Davis-Stirling Act* ne clôt pas les débats pour autant. En 1992, le cas *Nahrstedt v. Lakesife Village Condominium Association* (9 Cal. App. 4th, 1, 18, 19) a précisé la nature du pouvoir des POA sur les copropriétaires. Celle-ci est, comme on l'a vu précédemment, soumise à l'appréciation du caractère raisonnable d'une règle. Dans ce cas précis, il a été admis que l'association de copropriétaires devait prouver qu'une violation du règlement de copropriété (en l'occurrence, l'interdiction de posséder des animaux domestique) ne pouvait donner lieu à des poursuites judiciaires que dans la mesure où cette violation pénalise les droits des autres propriétaires. En 1993 fut proposé un amendement au CIDA, permettant à nouveau de rendre applicable à la lettre des règlements fragilisés par cette décision de justice (McKenzie, 1994). En d'autres termes, le règlement s'applique et encadre la stricte liberté individuelle du propriétaire du bien immobilier.

Les *gated communities* sont, en tout cas juridiquement, des CIDs comme les autres, d'autant que l'enceinte contribue à définir sans équivoque l'espace sous contrôle de l'entité privée qu'est l'association. Or, à bien regarder les implications de la fermeture, il semble que celle-ci renforce le pouvoir de contrôle sinon de coercition sur les résidents, au point d'utiliser l'enfermement résidentiel comme ultime moyen de pression.

3.2.2. De l'enclosure à l'enfermement, un ultime moyen de pression dans les gated communities.

Le cas du procès intenté à Douglas White par la POA Rincon Point est tout à fait significatif de l'ambiguïté contractuelle pour une même personne, à la fois propriétaire d'un bien, et normalement membre d'une association. Le père de Doug White a construit en 1965 une maison au bord du Pacifique sur un terrain issu du lotissement progressif d'un domaine latifundiaire. A la fin des années 1960, une association de propriétaires est créée pour encadrer le développement du lotissement□ et celle-ci met en place le portail et la fermeture de la communauté une dizaine d'année plus tard, afin de privatiser l'accès à la plage, comme évoqué précédemment. A cette époque, M. White et un autre résident firent jouer un droit d'antécédance, et refusèrent d'adhérer à l'association. Par un accord entre les deux parties, ils payaient tous deux 100$ par an de frais de copropriété représentant le *prorata* des services de base (route privative et ramassage des ordures), au lieu de 800$ demandés aux autres résidents. A la mort du père, et lors de la succession par Doug White, la pérennité de l'accord fut remise en cause par l'association (l'autre propriétaire avait vendu, la question ne se posait plus), et les pressions diverses opérées par les membres de l'association pour faire adhérer le résident dissident se sont faites extrêmement précises□

"For years and years, my father has chosen to make a payment, just to remind the board of he was not a member. When we moved back here 6 years ago, we noticed we were invited to join, what we politely declined. Then there were some increasing efforts to annoy us. The HOA [Association] was continuously raising issues that affect us. For example, there was a driveway share on the property. Basically, it was a right of way for the developer, rancher or association to go through the property in case of an emergency : such as a cleaning of the river after a flood.
But the interpretation the HOA did was that this right of way also included a public access to the beach. So, it became hundred of persons a day sometimes. The issue of access became a significant dispute, that brought us to a court of law. We felt a significant increase of pressure above us, while a fair part of the resident were attorneys, not directly involved in the trial, but some of them were hired as counselors: they then became judges and parties. For example, it came up that there were some letters exchanged with clearly discriminative materials against my wife. But as the people who exchanged the letters were closed to the cast of attorneys (inside and outside the community), we were not able to access to those letters. At first, those letters were included in the trial files. But as we asked to see them, it came up — argument of the other side — that the HOA wanted to consider those letters as correspondence between attorneys and defendants... So, access has been denied by the court, and the letters removed from the files."[29] Entretien Douglas White, mars 2000.

Malgré sa singularité, et son aspect anecdotique mais inquiétant des propos discriminatoires, l'affaire est révélatrice de l'attitude des associations de propriétaires vis-à-vis d'un résident dont l'acte de propriété ne mentionne pas l'obligation d'appartenir à l'association. Depuis l'entretien, Douglas White a pris sa retraite des Universités de Californie, et a choisi de quitter la *gated community* de Rincon Point et sa maison de famille.

[29] « Pendant des années, mon père a choisi de payer, juste ce qu'il faut pour rappeler au bureau des directeurs qu'il n'était pas membre. Quand nous sommes revenus il y a 6 ans, nous avons remarqué que nous étions invités à rejoindre l'association, ce que nous avons poliment décliné. On nous a alors de plus en plus ennuyé. L'association a en permanence soulé les questions qui pouvaient nous affecter. Par exemple, il y a une allée sur la propriété. Il s'agit fondamentalement d'un droit de passage pour le développeur, le *rancher* ou l'association de traverser la propriété en cas d'urgence, pour nettoyer la rivière après une inondation par exemple.
Mais l'interprétation que l'association a fait était que le droit de passage incluait aussi l'accès public à la plage. Ce qui représentait parfois plusieurs centaines de personnes par jours. La question de l'accès s'est transformée en un conflit caractérisé, qui nous a conduits devant un tribunal. La pression s'est faite de plus en plus forte, étant donné qu'une bonne part des résidents sont avocats, pas tous impliqués dans le procès, mais certains ont été chargés de l'affaire : ils sont devenus juge et partie. Par exemple, il est arrivé que des lettres échangées [entre eux] contiennent des passages clairement discriminatoires contre ma femme [qui est iranienne]. Mais comme les personnes qui ont échangé ces courriers étaient proches de l'équipe d'avocats, nous n'avons pas eu la possibilité d'accéder à ces pièces. Au début, ces lettres étaient incluses dans le dossier judiciaire. Mais quand nous avons demandé à les voir, l'autre partie a soudain considéré qu'il s'agissait de correspondance entre client et avocat... Ainsi, l'accès en a été interdit, et les lettres ont été retirées du dossier. »

Dans la *gated community*, la fermeture de la copropriété peut être utilisée comme moyen de pression sur les résidents, notamment en cas de contravention avec les règles de propriété. Ainsi, à Canyon Lake, les CC&Rs précisent qu'en cas de non-paiement de frais de copropriété, au bout de 30 jours et après que des poursuites auront été engagées, le résident pourra voir ses droits d'accès aux services et infrastructures collectifs temporairement ou définitivement retirés, c'est-à-dire encourir une restriction de ses privilèges au sein de la copropriété tels qu'ils sont définis par les CC&Rs (Encadré V.1).

BYLAWS, ARTICLE III, SECTION 5. PRIVILEGES
Members and associate members, and the guests of each, shall have the use of the streets, parks, pedestrian easements and recreational facilities int he Subdivision and any other property of facilities from time to time owned by the Association. (…)

MEMBER IN GOOD STANDING
(§ 4.504)
In order to qualify as a member in good standing, members must not have any of the following charges against any of their properties:
1. Unpaid adjudicated vehicle code fines
2. Unpaid adjudicated lake/marine fines
3. Unpaid fines for adjudicated rules and regulation violations
4. Unpaid past due assessment and/or late charge penalty fees.
5. CC&R, ACC and Dock Violations which have been through due process and remain in a state of non-compliance.

The Board of Directors shall, from time to time, by resolution, amend the list of privileges which shall be restricted, and/or suspended as they relate to members who are not in "good standing" as defined above.
(…)

(§ 7.305)
on April 24, 1986, the Board of Director of the Canyon Lake Property Owners Association adopted a Resolution defining a "Member in Good Standing" and providing for future membership privileges which shall be restricted, limited and/or suspended as they relate to members who are not in "good standing".(…)
Suspended privileges may include any or all use of the Association facilities (i.e., golf course, boating, the facilitation of guest entry, etc.

BUDGET / DELINQUENT ASSESSMENT COLLECTION POLICY
(§ 7.306)
Prompt payment of assesments by all owners is critical to the financial health of the Association and to the enhancement of the property values of our homes. Your board of Directors takes very seriously its obligation under the CC&Rs and the California Civil Code to enforce the members's obligation to pay assessments. (…)
1. All regular assessments are an annual charge and are due on may 1 each year.
(…)
4. Unpaid assessments are delinquant 15 days after they are due (Civil Code Section 1366(d)).
(…).
9. Members, who are 30 or more days past the due date in the payment of their assessments, late charge and/or collection costs are subject to losing member in good standing status.

Encadré VI.1 — *Extrait du contract de copropriété de Canyon Lake.*
Les pénalités en cas de non paiement des frais peuvent entraîner l'exclusion des services collectifs de la communauté, voire l'interdiction de recevoir des invités dans la copropriété.
Source : *Property Owners Manual, Rules and Regulations*, Edition Avril 2000.

Cette restriction peut aller jusqu'à la suspension des autorisations d'accès aux invités dans la copropriété (§ 7.305). Rien ne précise bien sûr que le propriétaire ne pourra plus inviter personne *chez lui*, dans *sa propriété*, mais la privation du droit de jouissance

d'un bien privé est manifeste, puisqu'il faudra d'abord que le non-résident invité soit admis sur la copropriété pour ensuite accéder au domicile de l'hôte en délicatesse avec l'association. Canyon Lake n'est pas un cas d'école : la plupart des *gated communities* proposent des mesures à peu près identiques de rétorsion et de dissuasion contre les mauvais payeur et "mauvais membres". Mêmes les contrats les plus standards de Lori Lane ou Stonegate, construits par *Kaufman & Broad*, sans aller jusqu'à cette extrêmité, prévoient de pouvoir gager une propriété dont les frais n'auraient pas été payés dans le même délai de trente jours.

A la lumière de ces deux exemples apparaît l'étendue des pressions sociales, financières et contractuelles que l'on peut trouver dans une communauté fermée. Dans le cas de Doug White, on assiste à l'expression d'une pression morale dans le huis clos social du quartier, très révélatrice de l'état d'esprit des résidents de la communauté, souhaitant manifestement faire céder ou faire partir un voisin dissident. A Canyon Lake, c'est bien l'enclosure qui est à l'origine d'une situation originale. En contrôlant les rues et l'espace urbain, l'association dispose ou s'arroge des droits sur l'environnement des propriétés situées *intra muros*, limitant sévèrement l'expression des libertés individuelles : limitation de la liberté d'expression, du droit de circulation, etc… La différence entre le statut quasi-gouvernemental et la pratique du droit privé dans la copropriété tient à la nature contractuelle du lien entre le résident et l'association. Les responsabilités de l'association envers les résidents demeurent cependant relativement floues.

Celles-ci sont précisées dès 1986, lorsque l'affaire *Frances v. Village Green Owners Association* (42 Cal. 3d 490) a mis en évidence la question de la responsabilité civile des POA envers les résidents⊡ celle-ci a été désignée comme responsable de l'agression et du viol de T. Frances dans la copropriété, après avoir refusé que celle-ci installe un éclairage extérieur à sa maison (interdit d'après les CC&Rs). Non seulement la responsabilité de l'Association a été reconnue, mais également celle de ses directeurs. La réponse législative fut rapide⊡en 1988, les membres volontaires et bénévoles des bureaux des associations de propriétaires se voient conférer l'immunité individuelle pour les actes commis de bonne foi et sans négligence manifeste — tout comme pour les conseillers municipaux —, mais ce jugement oblige l'association à souscrire une assurance responsabilité civile (McKenzie, 1994).

Le caractère exceptionnel, apparamment exorbitant, des privilèges et tolérances dont fait l'objet la copropriété dans l'application de son pouvoir consitute une propriété essentielle de la fermeture, et des restrictions que celle-ci peut faire peser sur des résidents;

sans que cette fermeture conduise pour autant à un devoir de protection reconnu des personnes qui se rangent sous l'autorité de l'Association. La métaphore filée par de nombreux auteurs entre les *gated communities* et les châteaux forts s'arrête donc là. Probablement parce que le fait de se placer, volontairement et contractuellement, sous la protection d'une association qui assure la police et qui dispose de droits sur les propriétés sise *intra muros,* équivaut à une volonté de substitution locale aux prérogatives de l'Etat. Voire d'accepter une fois les portes franchies de ne plus être sous la protection de la Constitution.

3.3. Se substituer à l'Etat.

En vertu du Deuxième Amendement de la Constitution, la liberté de port d'arme et de former milice[30] fait partie des libertés fondamentales garantes d'un Etat de droit. Les gardes et officiers de sécurité employés par les *gated communities* pour maintenir l'ordre et restreindre l'accès entrent dans cette catégorie. Ils peuvent être employés par des sociétés privées de vigiles qui sont désignées comme sous-traitantes. A Hidden Hills, il s'agit de *Edison Security Patrol* ; à Canyon Lake, la *community patrol* (euphémisme pour ne pas dire *security patrol*, est effectuée par *Barton Protective Services*, après avoir été pendant plusieurs années sous contrat avec une filiale de la banque *Wells Fargo* (spécialisée dans le transport de fonds et les vigiles). De manière plus originale, l'Association peut employer directement des résidents. A Leisure World, ce sont des résidents retraités (parfois des policiers à la retraite) qui assurent cette fonction. Beaucoup à Leisure World considèrent que ce travail est un complèment de revenus indispensable pour les résidents les plus modestes, et tiennent beaucoup à cette internalisation de la sécurité.

La question est ici de distinguer ce qui, dans les fonctions et les pratiques des services de sécurité, appartient aux pratiques légitimes d'un acteur privé (copropriété) relevant du IIème amendement, et ce qui relève des fonctions régaliennes de l'Etat, auxquelles cherche à se substituer la communauté fermée. Parce qu'elle se comporte comme un acteur publique, celle-ci tomberait alors sous le coup du IVème amendement, qui protège les citoyens contre toute intrusion et toute saisie (non nécessaire et non raisonnable) de leur propriété privée par l'autorité publique (voir extraits de ces amendements en Annexe).

[30] Sans trop de nuance, retenons que milice et police privée sont ici quasiment synonymes.

3.3.1. Les polices privées et le Quatrième amendement.

D'un point de vue restrictif, la fonction de ces *community patrols* consiste à protéger l'accès de la *gated community* : vérifier les badges, vérifier l'immatriculation des véhicules entrants et sortants et l'identité des invités ; réguler le trafic. Par extension, la copropriété leur confère une autorité et un pouvoir d'application du règlement. Ils peuvent, *intra muros*, distribuer des contraventions pour un excès de vitesse, pour mauvais entretien de l'aspect extérieur d'une maison, pour infraction au stationnement. Par exemple, dans la plupart des communautés fermées où l'aspect extérieur joue un rôle prépondérant dans le maintien du cadre de vie, le parking des caravanes, remorques de bateau ou de moto, et de camping-cars, est interdit, et peut faire l'objet d'une contravention.

En fait, s'agissant des pouvoirs d'arrestation d'un suspect, de son éventuel interrogatoire, des perquisitions, etc., les droits et devoirs d'un membre d'une milice sont strictement identiques à ceux d'une personne civile. D'après le *California Penal Code* (§ 837), un individu peut librement placer un autre individu en état d'arrestation pour les raisons suivantes :

- si l'individu commet une offense publique (flagrant délit),
- si l'individu a commis un crime (le flagrant délit n'est pas nécessaire),
- si un crime a été commis, et que des charges suffisantes permettent de croire que la personne arrêtée l'a commis.

Le paragraphe 844 du même Code Pénal précise qu'un citoyen peut poursuivre un criminel et entrer chez lui par effraction pour l'arrêter.

Toutefois, comme le relève le juriste John B. Owens, qui a étudié les implications du IVe amendement sur les polices privées et les *gated communities* (Owens, 1997), leurs agents de sécurité assument des responsabilités qui dans les faits dépassent largement celles de l'ordinaire citoyen qu'ils sont en théorie. D'une part, ils assurent objectivement la sécurité des biens et des personnes dans la communauté. Si les agences de sécurité (comme *Westec* ou *Blue Shield Protection Services*, interrogées par Owens) nient avoir une fonction d'application de la loi, elles reconnaissent toutefois avoir un rôle de médiateur, et constituent les "yeux et les oreilles" de la police dans la communauté. Mais ces firmes admettent se substituer à la police pour un certain nombre d'interventions de proximité et de prévention (*"we're like a small town constable"*, que l'on peut traduire par "garde champêtre" ; cité par Owens, p. 1140) et de patrouilles de routine. La police considère ces milices comme de véritables auxiliaires, et le ministère de la Justice considère que la

tendance à la privatisation va permettre de dégager la police du rôle de prévention, pour se concentrer sur la lutte contre la criminalité et la violence. En d'autres termes, l'érection de barrières et la constitution de milices contribue à transférer au privé des fonctions de police qui étaient du ressort de l'Etat. Dans le même temps, la frontière entre privé et public s'estompe pour protéger les biens des résidents, au détriment du IVème amendement.

En effet, la jurisprudence tend à assimiler les actes des patrouilles privées et des gardes de sécurité à des actes individuels, et non à des actes de police. Ce qui revient à considérer que ces actes de saisie ou de contrôle d'identité ne relèvent pas de l'autorité de l'Etat, et n'impliquent donc aucune protection constitutionnelle des individus. Ainsi, une vieille jurisprudence de 1921 (*Burdeau v. McDowell*, 256 U.S. 465) issue d'un arrêt de la Cour Suprême s'applique aux *gated communities*. Il s'agissait d'une affaire ou la direction d'une entreprise a forcé le coffre d'un employé, suspectant des malversations. Y ayant trouvé des documents à charge, des poursuites contre l'employé ont été engagées. Or, considérant la saisie de ces documents comme illégale, l'employé a cherché à se placer sous la protection du IVème amendement. Cette protection lui fut refusée, au titre que la saisie des documents n'avait pas été demandée ou encouragée par l'Etat : la protection constitutionnelle ne s'applique donc pas. Cette jurisprudence a été utilisée jusqu'à aujourd'hui pour justifier la prise en compte de preuves accumulées dans des conditions contestables, et la distinction entre public et privé que crée cet arrêt de la Cour Suprême constitue une pièce centrale dans les procédures aux Etats-Unis (Owens, 1997, p. 1149). Peut-on alors considérer que les actes de police réalisés dans les *gated communities* par une société privée entrent dans ce cadre ? Certainement si l'on considère que le projet de CC&Rs d'Estrella, un projet (qui n'a pas abouti sous sa forme originale) dans la banlieue de Phoenix, contenait un article autorisant les administrateurs de la copropriété entrer dans les maisons pour y saisir toute preuve d'un comportement contraire aux bonnes moeurs (cité par Owens).

Comme nous l'avons vu précédemment, le cas *Marsh v. Alabama* conditionnait l'application du Ier amendement et des droits constitutionnels au fait que le quartier résidentiel était certes en propriété privée, mais que ses rues étaient ouvertes à un usage public. Or, la justice a retenu que la jurisprudence *Marsh v. Alabama* ne s'appliquait pas dans un espace enclos : le parc d'attractions *Disney World* en Floride a ainsi été reconnu comme un espace strictement privé où les libertés constitutionnelles ne s'appliquaient pas (*United States v. Francouer*, 547 F.2nd 891 / 5th Cir. 1977). *Laguna Publishing Co. v.*

Golden Rain Foundation ne dit pas autre chose, quand il oblige Leisure World soit à interdire toute publication (en tant qu'entité privée enclose), soit à garantir la liberté de la presse si l'Association décide d'en accepter au moins une.

En pratique, le comportement des agents de sécurité ne semble pas être l'objet de nombreuses plaintes. Puisque le produit *gated community* commercialise justement cette privatisation de la sécurité, cela serait paradoxal. Tout au plus note-t-on quelques accrochages, comme cet agent de sécurité de la *Wells Fargo* qui se serait battu avec un résident (*Viola v. Canyon Lake POA et al.*, Riverside County Sup. Crt n° TEC046997) pour le plus violent. Les incidents les plus courants opposent en fait des adolescents qui semblent mal vivre leur enfermement, subissant le désir de leurs parents de vivre dans une *gated community*. Nous sommes loin des exactions policières que semble craindre Owens. Celui-ci dénonce en particulier les risques constitutionnels qu'impliquent la prolifération des *gated communities* et la privatisation des autorités de police et de sécurité.

3.3.2. La relation symbiotique entre pouvoirs publics et entités privées.

En première lecture donc, les actions de milices privées sur le territoire d'une *gated community* entrent dans le cadre du droit privé, et le IVème amendement ne s'applique pas. Toutefois, la justice considère, depuis 1961 et le cas *Burton v. Wilmington Parking Authority* (365 U.S. 715) que la prise en considération éventuelle des droits constitutionnels du plaignant dépend du degré de relation entre une entreprise privée et une juridiction publique (Owens, 1997). William H. Burton, de couleur noire, s'était vu refuser le service sur critère racial par un café. L'argument de Burton indiquait que l'étroite relation entre le café et le parking public dans lequel il était situé impliquait l'extension de l'application du XIVème amendement interdisant les discriminations. Argument retenu au final par la Cour Suprême. Le fait que le café ait été situé sur un domaine public et ne fut qu'une concession semble avoir joué en faveur du plaignant.

La jurisprudence a ensuite progressivement admis qu'afin d'établir la relation de « symbiose » entre le gouvernement public et l'acteur public, il fallait pouvoir vérifier que l'exercice de l'activité de l'acteur privé s'appuie sur une assistance gouvernementale ou des fonds publics (Kennedy, 1995; Owens, 1997). Les CIDs entrent tout à fait dans cette catégorie, puisque leur création dépend de l'autorité publique, et que celle-ci procède à un transfert de l'autorité d'aménageur. Cette notion de « relation symbiotique » est reconnue de la même façon pour les *gated communities*. Comme le note la Cour d'Appel dans la

plainte de *Laguna Publishing*, l'Etat s'engage dès lors que celui-ci admet d'une façon ou d'une autre une action de discrimination : "*where there is actual or even threatened enforcement by state law in aid of discriminatory conduct"* (Kennedy, 1995). La relation symbiotique entre la communauté, acteur privé opérant une discrimination, et l'acteur publique, est alors établie.

L'Etat et la justice, conscients du risque, n'ont pas admis que Leisure World opère une discrimination dans la distribution de la presse. Mais l'absence de « relation symbiotique » n'empêche pas de considérer les *gated communities* comme des acteurs publics, dès lors qu'elles fournissent un service de nature publique. Pour être reconnue en tant qu'acteur public, l'entité privée ne doit pas seulement assurer le fonctionnement d'un équipement public ; elle doit surtout occuper une fonction traditionnellement dévolue à l'Etat, et notamment certaines des fonctions régaliennes qui sont la marque d'une souveraineté (Kennedy, 1995). Ce qui est objectivement le cas de *gated communities* quand elles prélèvent un quasi-impôt local dont le caractère obligatoire est garanti par la loi (*Davis-Stirling Act*) dans le but de fournir des services de sécurité et des infrastructures collectives, quand elles mènent des actions de police et de contrôle d'identité, quand elles prennent en charge l'entretien des rues, le ramassage des ordures, la construction et l'entretien de parcs, etc. (d'après le cas de 1976, *National League of Cities v. Usery,* 426 U.S. 833…851). Sans reconnaître un statut de gouvernement local, la substitution (même partielle) des *gated communities* à l'autorité de l'Etat confère à celles-ci un statut d'acteur public, en raison des fonctions qu'elles remplissent. Si le débat juridique du *statut* quasi-gouvernemental des associations de propriétaires reste largement ouvert, comme en atteste la richesse de la jurisprudence en la matière, la question de la *nature* du pouvoir des *gated communities* sur leurs résidents peut-être interprétée de manière simple et peu équivoque. Celles-ci sont donc des entités privées *et* des acteurs publics, comme l'explique un vieux jugement de 1876 cité par Kennedy (*Munn v. Illinois*): *"Looking, then, to the common law … we find that when private property is affected with a public interest, it ceases to be juris privati only"*[31].

[31] « En regardant la loi commune, …, nous trouvons que si une propriété privée est liée à un intérêt public, elle ne relève plus uniquement du droit privé ».

Si l'on chercher à comparer les prérogatives de la copropriété dans une *gated community* à celles d'une collectivité locale, l'ambiguïté est totale. D'un point de vue légal, le *Davis-Stirling Act* comme la jurisprudence considèrent le statut spécifique des copropriétés : ni tout à fait collectivité locale publique, ni tout à fait corporation ou entreprise. Toutefois, elles assument des fonctions normalement dévolues aux collectivités locales, prélèvent des frais qui ressemblent à un impôt local, assurent la sécurité, et leurs administrateurs sont dotés d'une même immunité juridique. Cette gouvernance privée sous le régime de copropriété poursuit un but de régulation locale dans l'intérêt commun des propriétaires, qui consiste à protéger la valeur immobilière de l'investissement, ce qui est somme toute relativement classique en Europe comme aux Etats-Unis.

Les aspects les plus originaux des *gated communities* sont à chercher dans la signification juridique et pratique de l'enclosure. Cette dernière justifie en effet un certain nombre de privilèges octroyés ou tolérés par la puissance publique. Dans les murs de la *gated community* se définit une forme originale de souveraineté locale. Les droits individuels ne sont pas protégés par la Constitution des Etats-Unis et ne sont pas garantis par l'Etat, ce qui laisse toute lattitude à la copropriété pour établir des règles intrusives dans la vie privée des résidents ; ce qui donne aussi toute sa force à la garantie d'application des CC&Rs telle qu'elle est prévue par le *Davis Stirling Act*.

Du privilège à la sécession politique, il n'y a qu'un pas. Que l'on est tenté — en théorie — de franchir si l'on considère les *gated communities* comme des acteurs publics à part entière, eu égard aux fonctions qu'elles remplissent, qui relèvent de l'intérêt public. Un pas que certaines communautés ont franchi, en parvenant à s'attacher les services ou les statuts de véritables collectivités locales de droit public. Dans quelle mesure alors la démarche souverainiste locale prend les traits d'un geste politique de sécession ?

Chapitre VII.
Le syndic, le promoteur, le comté: un geste sécessioniste ?

Les chapitres précédents ont démontré que les *gated communities* s'inscrivent dans une logique de report des coûts de l'urbanisation sur le privé, qui explique en partie leur localisation, dans des territoires non-incorporés, ou dans des villes au statut municipal minimaliste. Toutefois, le parcours des jurisprudences et implications constitutionnelles de l'enclosure, et de la signification juridique de la fermeture des rues, met en évidence la nature profondément souverainiste des *gated communities* quand elles se définissent comme villes privées encloses.

S'il faut voir dans cette nature un aboutissement des logiques de privatisation à l'oeuvre dans la ville américaine, la question du soutien des instances publiques au développement des enclosures doit être abordée. Celles-ci ne peuvent exister que parce que les différents acteurs, publics comme privés, individuels (les contribuables-propriétaires) et collectifs (les associations de propriétaires, les entreprises de promotion immobilière) y trouvent leur intérêt. La question est à double tranchant, parce qu'elle suppose de mettre en balance l'intérêt général et l'intérêt particulier. Or la notion d'intérêt général n'existe pas aux Etats-Unis, où l'on parlera plutôt de *public interest*. Certes, le terme français et le terme anglo-saxon se font écho, mais ne se recouvrent que très partiellement. L'un prend son sens dans une soumission aux principes jacobins d'un Etat centralisé, mais aussi à la définition souverainiste de la volonté générale. Il revendique la primauté d'un intérêt général sur les intérêts particuliers, quitte dans l'aménagement du territoire, à procéder d'autorité aux expropriations et décisions d'implantation d'infrastructures. Le second s'inscrit dans l'émergence d'une nation de propriétaires individuels et d'une sacralisation de la propriété privée. Ici, tout devient négociation entre acteurs, et la somme des intérêts individuels, bien compris de chacun, constitue l'intérêt public.

Les *gated communities* résultent de ces logiques politiques locales, dans lesquelles la prise de décision est dans une large mesure affaire de négociation (Didier, 2000). Il s'agit ici d'évaluer ces décisions et l'impact des *gated communities* dans les affaires locales, au niveau du comté et de la municipalité. Les différents acteurs, copropriétés, propriétaires, promoteurs, administrateurs du comté et municipalités, construisent avec les *gated communities* un geste sécessionniste. C'est donc l'impact politique et fiscal des *gated communities* qu'il s'agit ici d'évaluer. D'une part parce que la création de ces enclaves résidentielles suppose un certain nombre de transferts de coûts du public vers le privé, privatisant les services publics au profit de quelques-uns. Leur position, d'autre part, issue d'un partenariat public/privé, les dote d'une stature de quasi-collectivité locale.

1. Le développement des gated communities dans les stratégies de partenariat public / privé.

Il semble être acquis que la *gated community*, espace enclos et privé, conduit à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assurant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicule.

Dans les *gated communities*, l'essentiel des charges est transféré au privé, en échange de la jouissance exclusive du lieu. Ainsi interprété, leur développement devient un élément actif du système de la croissance métropolitaine, où des collectivités publiques morcelées, contestées et appauvries, transfèrent l'aménagement urbain au secteur privé. En d'autres termes, dans des villes en forte croissance, les *gated communities* apparaissent comme une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Elles contribuent ainsi à définir un partenariat entre les secteurs public et privé original, dans lequel la ville et sa gestion se réduisent à une nasse de relations partenariales et contractuelles. On tente de démontrer comment les pouvoirs publics autorisent les *gated communities*, non seulement parce qu'ils n'ont pas le choix (rôle des promoteurs), mais aussi parce que s'établit un partenariat public / privé devenu très avantageux dans le développement métropolitain.

1.1. Quand le privé fait la ville.

L'histoire de l'association des grands développeurs (*Irvine Corp., Mission Viejo Corp.*, *Rancho California Corp.*) et du développement urbain de Los Angeles, celle de leur interventionnisme et de leur ingérence dans les affaires de la ville, est bien documentée (Baldassare, 1986; Davis, 1990; Kling, Olin, Poster, 1991; Schiesl, 1991). De même connaît-on assez bien le rôle des intérêts privés dans les élections locales et dans les décisions politiques (Davis, 1990, p. 211 notamment).

Dans sa thèse sur les relations entre Disneyland et la municipalité d'Anaheim, au Sud de Los Angeles — autre forme de lieu très fermé, mais pour un usage éminemment public —, Sophie Didier explique comment la firme est parvenue, au fil de négociations souvent déterminées et déséquilibrées, à imposer ses vues à la municipalité en matière d'urbanisme, de plan d'occupation des sols et d'équipement urbain (Didier, 2000). L'auteur note toutefois que les évolutions et l'internationalisation de l'entreprise ont contribué à modifier ses rapports avec la municipalité, révélant au passage l'étroite dépendance d'une collectivité locale vis-à-vis de la multinationale du dessin animé et des loisirs :

> *«[C'est cette] articulation entre le global et le local, qui s'illustre de manière privilégiée dans l'évolution des relations qu'entretient la municipalité avec la compagnie Disney. Si le réseau de croissance mis en place au début des années 50 entre les frères Disney et les édiles d'Anaheim scelle l'association sur le temps long entre les deux acteurs, les évolutions ont été nombreuses (…) et aboutissent à une recomposition des rapports de force (…). Dans le cas des aménageurs publics, la situation actuelle tranche sur l'excitation des débuts, quand les édiles d'Anaheim négociaient à armes égales avec la compagnie Disney, innovaient et prenaient des initiatives risquées (…). Du côté de la compagnie, le changement est tout aussi spectaculaire, et les stratégies de développement sont désormais menées à l'échelle du globe, ce qui minimise la place du prototype Disneyland dans l'architecture de l'entreprise.» (Didier, 2000, p. 348).*

L'analyse se situe donc dans une perspective où les intérêts privés font la ville… Les ruptures provoquées par les crises budgétaires et fiscales successives, de la *Proposition 13* de 1978 à la banqueroute du Comté d'Orange en 1995, ont cependant orienté les comtés et les municipalités vers des pratiques plus partenariales et plus contractuelles, parmi lesquelles les *gated communities* constituent un élément important.

Leur développement indique en effet un changement d'orientation dans ce développement privatif de la ville, tel qu'*Irvine Corporation* ou Disney le laissent

imaginer. En effet, depuis l'après-guerre, la posture change vis-à-vis des intérêts privés. Et ce ne sont plus tant les multinationales et les corporations latifundiaires (aux projets parfois utopiques) qui font la ville, que les propriétaires qui la construisent à l'image de leurs désirs individuels et égoïstes. Les associations de propriétaires constituent en effet le principal bloc politique local, et une force essentielle de lobbying tant au niveau du comté que de l'Etat, comme le montrent les débats autour de l'adoption des lois de limitation fiscale (*Proposition 13*, voir chapitre IV).

Les partenariats public / privé dont il est ici question, et dont les *gated communities* constituent l'idéal-type, doivent être compris sous leurs deux principaux aspects. D'une part, les autorités publiques du comté délèguent les coûts de l'urbanisation et l'entretien des infrastructures à des sociétés privées, développeurs, associations de propriétaires, pour qui l'enclosure garantit l'exclusivité de la jouissance des équipements et la souveraineté. D'autre part, les propriétaires privés, réunis en association sur des territoires enclos, créent ou se font créer par la puissance publique des zones de services gérés par des systèmes publics et parapublics de *Special Districts,* dispositif juridique très répandu par ailleurs. Quand une entité publique se trouve de fait ainsi associée à l'enclosure résidentielle, un pas est franchi en direction d'un mouvement de séparatisme politique local de la part des *gated communities* concernées.

1.2. Les collectivités locales prestataires de services.

Pour étayer cette interprétation, il faut se référer à un faisceau d'indices. C'est essentiellement la politique de développement des zones non-incorporées menée par le comté qui fournit les principales explications à cette tendance à la contractualisation. Le comté s'est engagé, depuis l'après-guerre, dans une course à l'urbanisation, en réponse à la sécession quasi-permanente de municipalités demandant leur incorporation (chapitre III).

1.2.1. Les raisons de la course aux développement des zones non-incorporées.

Les zones non-incorporées ont ainsi été très largement offertes aux développeurs immobiliers, afin d'assurer au comté une base fiscale, et le maintien des débouchés pour les services qui dépendent dont la charge dépend des habitants de ces zones non-incorporées. Il s'agit en premier lieu des casernes de pompiers et des services du Sheriff. Du fait des avantages certains pour les autorités publiques, le comté a largement ouvert la voie à leur multiplication. Le débat apparu à l'occasion de l'incorporation de la

municipalité de Calabasas, en 1991, témoigne — en creux — des raisons de cette vague d'enclosure provoquée, soutenue et promue par le comté. Cette municipalité est aujourd'hui composée de 55 associations résidentielles, dont la moitié sont des *gated communities* contiguës réunies au sein de 8 ensembles principaux. Après 11 ans de valse-hésitation, et de nombreuses tentatives de blocage de l'incorporation par les promoteurs immobiliers, celle-ci a abouti le 5 mars 1991. Quels en furent les enjeux?

Au cœur des motivations de l'incorporation figure le désir des résidents-propriétaires de prendre le contrôle du processus de développement résidentiel, afin de le ralentir sinon de le stopper. Ainsi, dès 1987, le développeur *Baldwin*, craignant de devoir abandonner un projet de 2000 unités dans une *gated community* (une extension de Calabasas Park) à l'ouest de Calabasas a tenté de faire bloquer l'incorporation. Beaucoup de résidents ont alors soupçonné le comté et le LAFCO de ralentir l'incorporation (refusée de toute façon en 1987 pour vice de forme sur le budget prévisionnel) tout en approuvant de nouveaux projets résidentiels, soumis au *County Board of Supervisors.* Au terme de onze ans de bataille, 4500 nouvelles maisons individuelles avaient été construites sur la période au titre de la politique de croissance rapide prônée par le comté. De plus, la LAFCO (*Local Authorities Formation Commission,* qui approuve la constitution de collectivités locales nouvelles) a exigé que la carte fixant les frontières de la nouvelle municipalité laissât sous la juridiction du comté les zones non encore développées. Sans compter enfin les quelques 250 unités (également encloses) que le nouveau maire de Calabasas a dû approuver en 1992, parce que le plan d'aménagement produit par le comté n'avait pas encore été rendu caduc par l'élaboration d'un document d'urbanisme équivalent par la jeune municipalité[32] .

Le comté ne s'oppose pas au principe des incorporations. Aussi le comté, comme la LAFCO soutiennent celles-ci, dès lors qu'elles ménagent la possibilité de poursuivre le développement des zones non-incorporées adjacentes, comme ce fut le cas à Calabasas. Ils

[32] Le Los Angeles Times, fournit la source essentielle de cette information. Voir en particulier:
POOL B. (1987). "Calabasas cityhood backers dealt another major setback." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, May 1, 1987, p. 6.
POOL B. (1987). "Mountains or Molehills ? Calabasas cityhood backers contest builder's right to exclude 1,300 acres of ranchland." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, August 29, 1987, p.6.
POOL B. (1987). "Calabasas cityhood bid falters again; 3 residential areas, industrial park omitted; new finance study ordered." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, April 6, 1991, p. 10.
KAZMIN A. L. (1991). "5 Coucil Memebers are sworn in as Calabasas marks debut as a city." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, April 6, 1991, p.4.
KAZMIN A. L. (1991). "Calabasas Cityhood appears a certainty." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, February 24, 1991, p. 3.
"Calabasas needs to follow the blueprint." (1994). *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, April 17, 1994, p. 16.

ont en cela une bonne raison : en vertu des pratiques de contractualisation des services publics, les municipalités ainsi créées, comme Calabasas, deviennent les premières clientes des services publics du comté (service incendie et Sheriff).

1.2.2. Le contexte particulier de la banqueroute du comté d'Orange.

Le comté de Los Angeles n'est pas seul à avoir adopté cette politique de développement urbain à moindre coût, extrêmement favorable au développement des *gated communities*. Dans le comté d'Orange le même processus semble jouer : les zones non-incorporées ont constitué les espaces privilégiés de développement des *gated communities*. A ceci près que la banqueroute du comté d'Orange en 1994 a changé la donne, au point que celui-ci ne se conçoit plus désormais que comme prestataire de services des municipalités minimales et communautés créées dans la région, sous forme contractuelle. Les services du comté, et essentiellement les services de sécurité, ont ainsi été restructurés dans les années 1997-1999 afin de répondre à cette demande contractuelle. En effet, après avoir favorisé le développement des zones non-incorporées, le comté, en difficulté financière, a systématiquement cherché à se débarrasser de ces zones urbaines[33].

Aussi rocambolesque que cette histoire puisse paraître, la banqueroute du comté d'Orange du 6 décembre 1994 constitue un tournant important : ce jour-là, les 7,6 milliards de dollars gérés et investis par le comté pour le compte de 200 agences publiques (écoles, services incendies, police) et de 20 municipalités se volatilisent à la suite des placements risqués réalisés par le trésorier du comté, Robert Citron[34]. Dans les faits, ces placements s'apparentaient à des opérations de cavalerie spéculative : emprunter pour placer à un taux attractif; puis emprunter de nouveau et placer à nouveau en utilisant les profits potentiels de la première opération pour rembourser le premier emprunt. L'originalité de l'affaire tient surtout au contexte : comment un des comtés les plus riches du pays peut-il faire banqueroute, alors que ces accidents étaient réservés aux villes des régions en voie de désindustrialisation ? De loin en loin, l'origine de cette crise remonte à 1978 et à la défiance des contribuables vis-à-vis de leurs gouvernements locaux, qui ont alors vu leurs ressources fiscales considérablement réduites par la *Proposition 13*. Le comté d'Orange, comme les autres collectivités locales en Californie, a cherché par tous les moyens, y compris les placements financiers les plus hasardeux, à augmenter ses fonds propres et ses revenus, afin de continuer à financer une demande de services publics toujours plus

importante. La spéculation financière avec de l'argent public fut autorisée après 1978 à cette fin par la législature de l'Etat. Depuis 1991, la situation n'a pu que s'aggraver avec le transfert de l'Etat aux comtés de la responsabilité financière des politiques publiques sociales et de santé. L'affaire fut retentissante pour trois raisons. D'une part parce que la catastrophe financière a affecté près de 200 collectivités locales, agences publiques et parapubliques qui avaient confié à Citron la responsabilité de leurs placements[33], d'autre part parce que l'Etat de Californie, lui aussi soumis à de sévères restrictions budgétaires, n'a pu intervenir financièrement[34], enfin parce que la plupart des collectivités locales de Californie, même en apparente bonne santé, se trouvent potentiellement aujourd'hui à la merci d'un crack financier (Baldassare, 1998).

Le plan de recouvrement et de remboursement, à long terme, consiste essentiellement à prélever sur les fonds d'infrastructure et d'investissement, sur l'aide sociale aux plus pauvres (les classes moyennes et supérieures ne sont pas affectées[1]), et sur une réforme des services du comté. Au terme de cette crise et afin de réduire les charge d'investissement et de maintenance, le comté a souhaité se débarrasser des zones non incorporées mais déjà urbanisées, en transformant ces nouvelles municipalités, en clientes contractuelles des services de police et d'incendie du comté, restructuré en simple prestataire de service. Parmi, ces zones non incorporées figurent par exemple Leisure World et ses alentours, Rancho Santa Margarita,Newport Coast, extrêmement bien dotés en *gated communities*.

Mark Baldassare interprète cette crise comme celle de la fragmentation politique et de la défiance des électeurs-contribuables vis-à-vis des gouvernements locaux. Or la réponse à cette crise a été paradoxalement de poursuivre dans la voie de la fragmentation politique par le biais de la contractualisation systématique des services publics.

2. Un partenariat « forcé ».

La question est récurrente : comment financer les coûts de la périurbanisation ? Et quels types de contrats entre les communautés, les contribuables et les collectivités territoriales permettent cette décentralisation et ces partenariats entre le secteur privé de la *gated community* et l'autorité publique ?

---

[33] Entretien avec Robert Ring, décembre 2001.

[34] Pour les détails de l'affaire, on se reportera à BALDASSARE M. (1998). *When Governments Fails, the Orange County Bankruptcy*. Berkeley and Los Angeles, California: University of California Press, 317 p.

2.1. Les Community Facility Districts, instrument du partenariat local.

Votée en 1982, la loi *Mello-Roos*, du nom de ses promoteurs, constitue une réponse originale à la quadrature fiscale imposée aux collectivités locales par la *Proposition 13*. Elle permet le financement de services publics spécifiques (surtout des écoles, infrastructures, accès routiers, adduction d'eau) de zones désignées comme *Community Facility District*s (CFD)[35] par un système d'émission d'obligations dont le remboursement est à la charge exclusive des propriétaires habitant le district. Dans les faits, toute collectivité locale, comté, municipalité, *Special District*, district scolaire, etc., peut émettre un emprunt obligataire dans le cadre d'un CFD constitué à cet effet. Les districts furent utilisés très couramment, surtout avant 1997 dans les zones à fort développement suburbain, mais les dettes ainsi créées courent toujours, et pour une bonne trentaine d'années pour les équipements les plus lourds. Les comtés d'Orange et de Riverside, en particulier, ont financé jusqu'à 800 millions de dollars d'équipements publics dans les zones à forte croissance (Figure VII.1). Ces districts s'apparentent donc à une forme de taxe, prélevée sur les destinataires supposés (les résidents de la zone désignée) d'un service public. Ils s'apparentent à un contrat local. Il s'agit sur le fond d'un contrat où les propriétaires d'un lieu désigné par le district, approuvent par un vote local et s'engagent à rembourser les équipements mis à leur disposition par la collectivité. Ces dispositifs ont été très utilisés dans l'ensemble des zones d'urbanisation rapide, afin de mettre en place les équipements publics nécessaires (Brown, 1991).

La réplique du lobby immobilier et celle des associations de copropriétaires a mis quelques années à s'élaborer. Elle est nette en 1996 quand ceux-ci obtinrent l'obligation d'une majorité qualifiée pour voter toute nouvelle taxe locale. Ainsi, la *Proposition 218,* appliquée dès 1997, limite drastiquement la création de nouvelles taxes locales, nécessitant un vote des 2/3 des contribuables (les fameux '*taxpayers'*). Seule exception, le financement des écoles n'est soumis qu'à une approbation de 55% des contribuables - électeurs (*Proposition 39*, 1995).

Bien qu'originale, la formule n'est pas exclusivement californienne. On note par exemple que la ville de Seattle (Etat de Washington) a tenté en 1995 de lever une taxe globale pour financer des infrastructures publiques (parc, stade et ensemble résidentiel

public en centre-ville), mais que ces mesures ont rencontré l'opposition des électeurs des communautés résidentielles périphériques, réticents à l'idée même de redistribution et de péréquation fiscale (Egan, 1995). Les opposants au projet ont avancé l'argument que cette taxe de 48$ en moyenne serait prélevée au détriment des familles vivant dans les quartiers résidentiels aisés, bien dotés d'équipements, d'écoles et de parcs. En d'autres termes, les districts, parce qu'ils permettent un émiettement des contributions fiscales, constituent un outil privilégié de financement d'équipements publics dans des agglomérations où les principes de la redistribution des ressources sont massivement rejetés. Ces districts ont été particulièrement mis à contribution dans les zones de *gated communities*, parce qu'ils permettent justement de ne financer que les équipements publics rendus nécessaires par l'implantation de l'enclave privée (égouts, écoles, adduction d'eau, bretelle d'autoroute)…

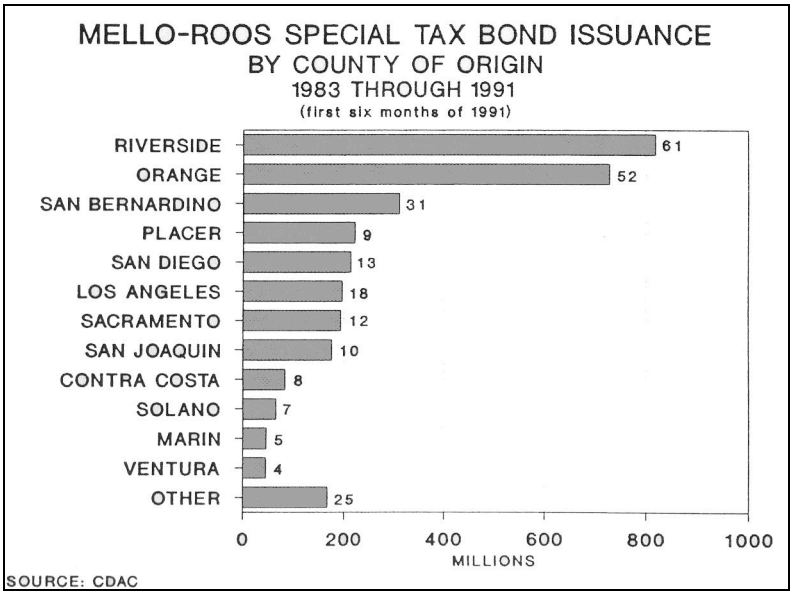


Figure VII.1 — *La création de Districts «Mello-Roos» par comté entre 1983 et 1991.*
L'axe des abscisses est en millions de $. Le chiffre attribué à chaque barre indique le nombre de *Community Facility Districts.*
Source : extrait de BROWN K. (1991). *Mello-Roos Financing in California. Sacramento*, CA: State of California, California Debt Advisory Commission.

2.2. La part des gated communities affectée par ces politiques «partenariales».

La liste des Mello-Roos Districts en Californie[36] recense près de 400 entités actives en octobre 2001 dans les 7 comtés de l'étude. Leur objet est très diversifié : opérations de rénovations intra-urbaines, construction des infrastructures nécessaires à un centre

[35] Les *Community Facility Districts* seront dans le texte désignés sous le terme générique de «districts».
[36] Publiée sur le site www.californiataxdata.com.

commercial, mise en place de services dans des zones résidentielles. Pour identifier les districts qui se rapportent à des *gated communities*, on a procédé au recollement entre les deux fichiers, sur les critères de la description de la zone et de la désignation toponymique du district. Si certains concernent nommément une *gated community* (comme le *CFD n°87-8 - Coto de Caza* mis en place par le comté d'Orange), il a souvent fallu déterminer empiriquement, par recoupement et interprétation des districts et de leurs localisations, ceux qui pouvaient concerner une *gated community*. Au risque d'introduire un biais, et de sous-estimer, par méconnaissance de l'ensemble des contours exacts des 400 districts, le nombre des *gated communities* réellement affectées. D'autant que beaucoup de ces districts n'ont que des appellations génériques relativement imprécises[37].

Renseignements pris sur le terrain, auprès des services du comté d'Orange et de quelques municipalités concernées, la tâche consistant à déterminer avec précision les contours de ces districts s'avère en pratique irréalisable. En effet, ces districts fonctionnent de manière parfaitement autonome et décentralisée. Les services du trésor du comté, qui perçoivent l'argent destiné à ces districts, disent ne pas en connaître la carte et les maillages précis, puisque ces districts sont délimités en partenariat entre les propriétaires jouissant de l'infrastructure publique et la collectivité locale qui crée le district. Il aura donc fallu se contenter des descriptions, parfois laconiques, de ces districts.

La carte VII.2 fait apparaître les 40 *gated communities* dont on a déterminé l'appartenance à au moins un district (hors district scolaire), ainsi que les 40 *gated communities* qui appartiennent à un district scolaire ayant souscrit un emprunt de type « Mello-Roos ». Certaines sont du ressort des deux catégories, qui ont été séparées en raison de leur signification : l'appartenance à un « *Community Facility District* hors district scolaire » signifie que celui-ci a été utilisé pour construire un équipement collectif lourd, d'infrastructure. Quant aux « *CFD* de districts scolaires », ils tendent à montrer le morcellement du financement de la construction et de la rénovation d'écoles, et donc l'inégalité croissante entre les plus riches et les plus pauvres. Peu surprenantes quant à leurs localisations de front d'urbanisation, puisque les *gated communities* affectées sont en fait les plus récentes, la concentration dans les 3 comtés d'Orange, de Riverside et de San Bernardino est plus symptomatique. Elle s'explique par la période d'urbanisation massive dans ces comtés, au tournant des années 1980, période à laquelle ces dispositifs de

[37] Voir en annexes la liste districts identifiés comme étant associés à une ou plusieurs *gated community*.

financement ont été particulièrement utilisés. Les comtés de San Diego et de Ventura en ont fait un usage nettement plus modéré.

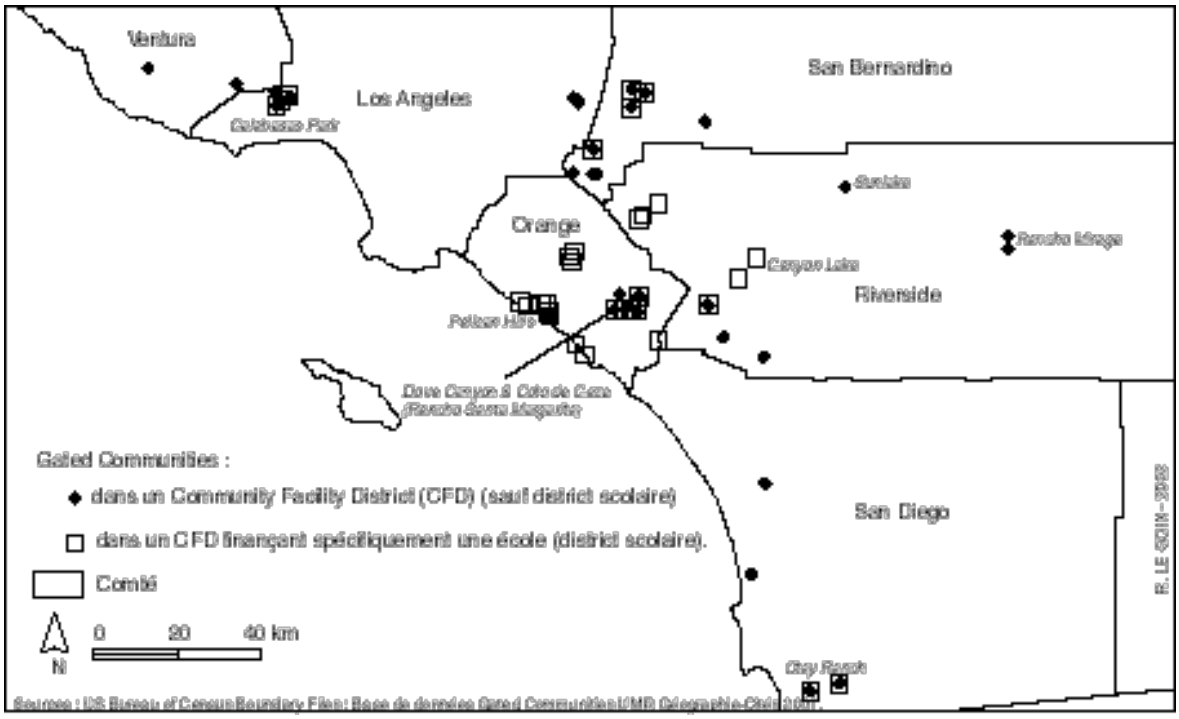


Figure VII.2 — *L'appartenance des gated communities à des districts de type «Mello Roos», ou Community Facility Districts.*

Les districts ont permis aux quartiers qui le souhaitaient, et donc aux *gated communities* au désir séparatiste, de financer une école publique, ou une bibliothèque, répondant à leurs besoins propres. A la condition toutefois que cette infrastructure soit localisée *extra-muros*, puisque même financée par un district, une bibliothèque publique reste un lieu public. Ainsi, la construction en cours de l'école primaire et de la bibliothèque, sur des terrains offerts par le promoteur de la *gated community* de Serrano (El Dorado County, près de Sacramento) fait l'objet de ce type de taxe. Or, la moitié de cet équipement aura été financée par de l'argent public (sur des réserves du comté), et l'autre moitié sur un district «Mello-Roos» auquel sont soumis les propriétaires de la *gated community* [38].

Sachant qu'une *gated community* peut appartenir à plusieurs districts, en raison de la diversité des domaines de compétence de ces derniers, on peut identifier celles qui se

[38] Voir l'article dans The Sacramento Bee, journal local: HECHT P. (2001). "El Dorado is cashing in on its surplus. The county is investing millions of dollars in community projects." *The Sacramento Bee*, Sacramento, CA, November 18, 2001.

dotent d'une grande autonomie en matière de décisions et d'investissements publics. On distingue deux cas de figure : soit des *gated communities* sont incluses avec d'autres quartiers dans un district, soit un district a été créé pour desservir en toute exclusivité une ou plusieurs *gated communities* adjacentes. Dans les comtés de l'étude, cinq ensembles de *gated communities* se distinguent parce qu'ils disposent de districts dessinés pour leur propre compte : Calabasas, dans les deux communautés voisines de Dove Canyon et de Coto de Caza, à Sunlake et dans les communautés d'Otay Ranch (Figure VII.2)

A Coto de Caza, Dove Canyon et Calabasas, plusieurs compétences sont ainsi rassemblées dans ce qui ressemble à des collectivité territoriales. Pour les districts scolaires, les districts d'adduction d'eau (*water district*) et ceux d'autres équipements, le district constitue une maille spatiale relativement large, incluant parfois d'autres quartiers limitrophes. Toutefois, le partenariat entre les logiques privées des *gated communities* et le comté apparaît de façon très vigoureuse ici. En effet, la totalité des districts affectés en propre à une ou plusieurs *gated communities* ont été dessinés par les comtés (voir en annexes). Dans les comtés de Riverside et d'Orange l'extension du phénomène est net. Ces deux entités voient là encore une opportunité de développement résidentiel à bon compte, se dégageant de toute charge financière tout en récupérant au final la taxe foncière… et en devenant essentiellement des prestataires de services publics.

On assiste à un déplacement de l'interface public / privé. Des équipements, décidés par une autorité publique (un district, une municipalité, un comté), sont en fait financés sur la base d'une taxe perçue localement, et ne s'appliquent qu'aux usagers théoriques de l'équipement en question. Des *gated communities* en zone non-incorporée, comme Serrano, Coto de Caza ou Calabasas Park, se sont ainsi dotées d'un statut de quasi-collectivité locale, aux fonctions certes limitées, mais définissant pour elles-mêmes des zones d'équipement de services publics dont elles souhaitent avoir la jouissance.

3. De quasi-collectivités locales ?

Ainsi, la plupart des CFD affectant des grandes *gated communities* sont mises en place dans les zones non-incorporées. Ils constituent un geste de sécession important, puisque la *gated community* définit et finance ainsi elle-même, ou en contribution avec les quartiers voisins, une zone de services publics (incendie, scolaires, culturels et sportifs). On assiste ainsi à l'instauration de partenariats public-privé qui conduisent à la création d'un maillage de collectivités locales et d'établissements parapublics, desservant des quartiers résidentiels privés. De tels partenariats reposent sur un paradigme libéral donnant au secteur privé un fort crédit en matière de financement et de gestion d'équipements de type public.

3.1. L'hypothèse du secteur privé plus efficace que le secteur public.

La plupart des travaux comparant la fourniture d'un service par le privé et par le public datent pour la plupart des années 1970 et 1980. L'avantage va nettement à la gestion externalisée des services publics. On peut évaluer les réalisations (*outputs*) d'une politique publique. Il est donc possible de mettre en évidence les réalisations par telle ou telle municipalité, sous forme de bilan : création d'une bibliothèque ou d'un centre de loisirs, rénovation urbaine, etc. Toutefois, les résultats (*outcomes*) relevant de l'étude d'impact, du bilan financier et des externalités plus ou moins cachées, sont beaucoup plus délicats à évaluer. De ce point de vue, de nombreuses recherches empiriques ont voulu démontrer une plus grande efficacité des opérateurs privés y compris dans la gestion des services publics[39].

3.1.1. La fourniture d'un bien public par un opérateur privé : économies d'échelles et rentabilité.

Un certain nombre d'expériences sur les différentiels de coût montrent que la gestion par le public (l'Etat ou la municipalité) est deux à trois fois moins efficace, en termes de coût à service égal, que celle du privé (actionnaires) (Kristensen, 1983 ; Davies, 1971; Spann, 1977).

[39] Sur la question des politiques publiques et de l'externalisation des services publics, on peut se reporter au manuel de BOUINOT J., BERMILS B. (1995). *La gestion stratégique des villes entre compétition et coopération*. Paris: U - Armand Colin, 207 p.

L'effet des économies d'échelle peut justifier ces différences de coût. Ainsi, une seule entreprise fournissant un service identique à plusieurs municipalités pourra afficher des coûts inférieurs à la fourniture du même service par chacune des municipalités. La dilution des responsabilités dans l'administration publique est également en cause : les effets externes éloignent de l'optimum (i.e. la rentabilité) et existent dès lors que le propriétaire d'un bien ne supporte pas la totalité des coûts engendrés par l'utilisation de ce bien et/ou ne récupère pas la totalité des plus-values qu'il peut générer (Davies, 1971, cité par Bouinot, 1995).

Dans un exemple Danois de comparaison des différences de coûts entre la prise en charge des services incendies par une entreprise privée et par une agence publique municipale, Kristensen (1983) explique que les différences sont dues aux effets suivants :

- les économies d'échelle, déjà mentionnées ;
- la concurrence entre les différents prestataires de services, qui cherchent à réduire les coûts, à service identique, tout en mettant en œuvre des solutions plus novatrices ;
- la séparation de la demande unitaire de la production unitaire. Il s'agit d'un principe qui explique le désavantage des établissements publics pour lesquels le contrôle des coûts deviendrait impossible, parce que les forces politiques sont plus souvent en faveur d'une augmentation des dépenses (contraintes politiques) que d'une austérité financière (Kristensen, 1983).

3.1.2. Satisfaction du client-usager.

Dans le cadre de la fourniture d'un service public, ce type de raisonnement appelle néanmoins un certain nombre de nuances. Une étude de 1985 sur la collecte des ordures ménagères à Tucson montre que la comparaison des coûts, à avantage et à satisfaction égale, n'est pas nécessairement à l'avantage du privé (Marlowe, 1985). La portée de ce travail pour l'étude des coûts dans les zones périurbaines est grande, puisque Tucson, en Arizona, présente des modalités de développement suburbain proches de celles de Phoenix ou de Los Angeles, donc proches des conditions de faible densité propre à la plupart des développements résidentiels. En premier lieu, trois types de fournitures des services publics s'opposent : la fourniture directe par une municipalité ; la fourniture contractuelle de ces services par une entreprise privée au nom de la municipalité ; enfin, la fourniture par abonnement direct du client-usager auprès d'une entreprise privée. S'il est admis que la contractualisation est plus économique dès lors qu'une municipalité a moins de 50 000 habitants (économies d'échelle), les résultats sont moins nets si l'on compare la

souscription individuelle (abonnement) des usagers à une offre publique municipale. Dans les faits, à satisfaction égale des usagers, les coûts sont plus élevés dans le cas d'une souscription directe d'un abonnement auprès d'un fournisseur privé (Marlowe, 1985, p. 362). Si l'on considère de plus les risques de corruption, d'opacité des facturations, de faiblesse des contrôles occasionnés par une gestion externalisée des services publics, les limites de la privatisation apparaissent clairement. Sans concurrence locale, la société privée en délégation de services publics se trouve de fait en situation de monopole. Les résultats se lisent souvent à l'aune de l'augmentation de la facture pour l'usager, et dans l'aggravation des inégalités sociales, puisque la fourniture des services se fait alors à l'avantage des quartiers privilégiés qui ont les moyens de souscrire un certain niveau de service, au détriment des plus pauvres (Morgan, England, 1988; Reich, 1993; Reich, 1991).

3.1.3. L'efficacité de la gestion des équipements publics dans les gated communities.

S'agissant d'évaluer le rôle et la signification de l'enclosure et de la construction de ces quartiers et villes privées fermées, la démarche de comparaison des coûts et de la satisfaction au cas des *gated communities* et transposable. D'un point de vue formel, l'association de propriétaires d'une *gated community* est assimilable à une société privée (ou un club) fournissant à un abonné (l'adhérent à l'association) un certain nombre d'équipements et de services identiques dans leur nature à ceux fournis par un gouvernement public, mais en toute exclusivité (Foldvary, 1994; Webster, 2002).

Dans *Public Goods and Private Communities,* Foldvary (1994) propose une démonstration de l'efficacité de la gestion du «□bien public□» par les associations de propriétaires. Il cherche à démontrer en quoi la notion de «□passager clandestin□» fréquemment convoquée pour démontrer l'efficacité du secteur public pour financer et gérer les biens collectifs, importe finalement peu. Les «□passagers clandestins□» ou «□pique-assiettes□», sont les résidents des quartiers et communes voisines qui utilisent les rues, parcs et équipements d'une commune où ils ne résident pas, et où ils ne paient par conséquent pas d'impôts. Les hypothèses classiques supposent que leur présence ne peut que conduire à l'absence d'efficacité (comprendre non-rentabilité) du financement privé des biens et services publics. Fodlvary formule l'hypothèse que les lotissements gérés par une association et les gouvernements publics fournissent les mêmes types de biens économiques, et que le privé peut le faire en toute efficacité. Les associations de propriétaires constituent des partenaires efficaces dans les décisions d'investissements

collectifs, parce que leur mode de gouvernance (contractuel et fondé sur une association d'intérêts convergents) garantit le consensus entre les acteurs individuels. Cette efficacité de la gouvernance privée serait liée aux modalités des prises de décision lors de la réalisation d'un équipement public□dans une association de propriétaire, le calcul obéit à une logique coût / bénéfice, alors que les collectivités publiques se détermineraient sur la seule capacité à payer (base fiscale) des résidents. Il démontre, dans plusieurs associations de propriétaires, dont les rues privées de Saint Louis, comment les coûts liés à la gouvernance privée et aux équipements pris en charge par l'association sont en fait financés par la rente de site, qui génère pour chaque propriétaire les moyens de payer ces équipements par l'effet positif sur la valeur de la propriété.

Les services publics rendus par la POA d'une *gated community* à ses habitants sont par nature vastes, et relèvent de quatre catégories :

- les services administratifs, opérationnels et la gestion de l'aménagement urbain□ attribution des permis de construire en conformité avec la loi, les CC&Rs et le zoning imposé par l'association, les relations intergouvernementales, les relations publiques, les services juridiques, etc.□
- la gestion de la sécurité et des affaires sanitaires□services de sécurité, ramassage des ordures, affaires et aides sociales[40], etc. (la police — judiciaire et criminelle — et les pompiers restent du ressort de l'entité publique, comté ou municipalité)□
- la construction et l'entretien des infrastructures publiques□rues, trottoirs, égouts, parcs, plages, construction d'un centre de loisirs, d'une piscine, d'une bibliothèque, etc□
- la politique de loisirs et l'environnement□fonctionnement des infrastructures de loisirs et du *country club* (la raison d'être de la plupart des *gated communities* associées à une activité de loisirs), le financement des clubs et associations, actions et programmes spéciaux pour l'environnement[41].

Quant à évaluer la satisfaction des usagers vis-à-vis des services offerts par la copropriété, on peut *a priori* avancer l'argument que la réussite et la diffusion des *gated*

[40] Sous la façade ultra-libérale de ces paradis urbains se cachent parfois des structures d'aides sociales. Elles semblent rares (d'après les informations dont on dispose, seul Leisure World dispose d'un fonds d'aide aux personnes âgées en difficulté), mais parce qu'elles sont rares, la seule présence d'un service de ce type dans une *gated community* mérite d'être notée. (Entretien avec R. Ring, 2001).

[41] Il n'est pas possible de faire la liste complète des clubs et associations liées à une POA (ou financées par une POA). Cette offre est souvent pléthorique, de plusieurs dizaines de clubs, dépend surtout de la taille de la communauté. On se reportera aux exemples cités pour Leisure World au chapitre III.

communities en est un bon indicateur. De même, les travaux antérieurs (Bjarnason, 2000; Blakely, Snyder, 1997), tout comme les entretiens réalisés avec des résidents montrent une satisfaction globale importante pour le niveau de service fourni par la communauté

3.2. Les coûts du partenariat.

Toutefois, la formation de ces entités très spécifiques ne constitue pas pour autant une garantie d'expression de la démocratie locale. L'association districts - quartiers privés constitue au contraire un mode de gestion des équipements publics qui laisse peu de place aux décisions des résidents. Parce que les équipements, tels que les écoles, les bibliothèques, la proximité d'un poste de police, sont parfois décisifs dans une décision d'achat immobilier, les districts sont mis en place avec l'accord du développeur, voire imposés au développeur par l'autorité du comté. En contrepartie, le développeur peut y trouver son intérêt car outre qu'il est alors souvent exonéré des charges de développement (*developer fees*) perçues par les collectivités locales, la présence de ces équipements est une plus-value non négligeable à son projet immobilier[42]. En théorie, ces districts ne peuvent être mis en place qu'avec l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires de la zone concernée (*Proposition 13* et Proposition 218). Or, dans les faits, le seul propriétaire jamais consulté sur la création de ces districts est le promoteur lui-même, puisque la mise en place du dispositif précède la mise en vente des lots et des maisons. Le district, est donc créé et voté en partenariat par le comté et un promoteur immobilier. Les propriétaires finaux, résidents appelés à jouir des équipements, n'ont plus alors qu'à rembourser l'emprunt contracté en leur nom. Ce processus signe bien une politique de type partenarial du développement suburbain, et trouve dans le développement des quartiers privés et fermés un terrain d'expression particulièrement favorable, où le promoteur comme la tutelle administrative trouvent leur intérêt.

Cette association relève donc plus d'un partenariat intéressé que de l'intérêt public qu'implique la constitution d'une collectivité territoriale. De plus, l'association d'un quartier privé et d'une entité publique comme le district remet gravement en question la notion d'équité territoriale dans l'accès aux services publics, puisque les quartiers qui ont

[42] Les *developer fees* sont les frais perçus par les collectivités locales, payés par le développeur lors du dépôt d'un projet immobilier. Ils couvrent les frais engagés par la collectivité locale pour faire face à l'impact du développement : les coûts d'étude et des inspections légales.

le plus de moyens peuvent accéder aux services publics les plus prestigieux, et disposer des meilleurs équipements. En effet, le coût fiscal de ces districts est extrêmement élevé. A Calabasas Park, pour financer un emprunt de 30 millions de dollars au taux de 9,25%, émis en 1992 par le comté de Los Angeles pour l'équipement de cette zone résidentielle en espaces verts, le montant des charges pour le district varie actuellement de 3 095 à 4 700 $ pour les lots résidentiels construits par le promoteur *New Millenium Homes*. Dans ce cas spécifique, la municipalité a été incorporée en 1991, mais les actions engagées par le comté avant cette incorporation ont été menées à terme, y compris l'émission de cet emprunt aux termes de l'accord entre le comté et le développeur. La municipalité a mis en place en 2001 un nouveau mode de financement, à 6,25% d'intérêts, par l'émission d'un nouvel emprunt, qui engage les propriétaires jusqu'en 2030. En ajoutant ce district à ceux mis en place par la municipalité, on estime qu'à Calabasas chaque propriétaire paie en moyenne 7 000$ par an de taxes de ce type[43]. De même, les propriétaires de Dove Canyon et des communautés adjacentes de Rancho Santa Margarita remboursent en moyenne 6 000$ par an pour une dette contractée en leur nom par le comté et les promoteurs immobiliers[44].

Ces sommes s'ajoutent aux impôts classiques que prélèvent les collectivités locales, taxe foncière notamment, et aux frais de copropriété perçus dans les association de propriétaires. En d'autres termes, les prélèvements sur des résidences situées à la fois dans une *gated community*, et sur un district atteignent des niveaux exceptionnels, garantissant à la fois la sélection sociale et la valeur des propriétés, puisqu'un tel coût exclut d'emblée une grande partie des propriétaires de la classe moyenne.

3.3. Remises en question.

A Calabasas, selon les mots du City Manager, ces 7 000$ de surtaxe ne posent pas de problèmes pour des administrés pour qui l'argent ne compte pas. Mais ce coût peut devenir prohibitif pour les résidents de communautés plus modestes, à l'instar de Rancho Santa Margarita pour qui ces dettes pèsent lourd sur le budget, et péjorent la valeur du bien immobilier sur un marché devenu méfiant à l'égard des districts « Mello-Roos ». Le problème ne se pose souvent qu'après dix ou quinze ans, quant les charges d'entretien du domicile et des infrastructures commencent à peser et que les provisions pour entretien et

[43] Entretien avec Donald R. Duckworth, City Manager de Calabasas, décembre 2001, ainsi que City of Calabasas (2001). *Community Facility District n°2001-1, Special Tax Refunding Bonds, Financing Summary Report*. Calabasas, CA.
[44] Entretien avec William O. Talley, City Manager de City of Rancho Santa Margarita.

les réparations d'urgence s'ajoutent à la dette et aux charges. Or, le propriétaire potentiel est en général mal informé de ces charges «□cachées□» et des dettes contractées en son nom — quand il n'en ignore pas tout simplement le risque potentiel —, et ce malgré l'obligation d'information faite au promoteur en la matière (*disclosure statement*).

Les analystes fiscaux considèrent que les CFD ont un impact très négatif à terme sur la valeur du bien immobilier (Brown, 1991). Il est tout à fait significatif que l'agent commercial à Lori Lane, cette petite *gated community* Kaufman & Broad standardisée dans le comté d'Orange, ait particulièrement insisté lors d'un entretien (1999) sur l'absence de Mello-Roos et de charges fiscales cachées. Même remarque, toujours chez K&B, à Stonegate, où l'absence de Mello-Roos fait partie des arguments promotionnels, et constitue un fort argument de vente.

On estime en effet que l'impact de ces charges sur la valeur de revente des propriétés est fort, et qu'il obère les perspectives de pérennité de l'investissement immobilier. Un cabinet de conseil aux contribuables *California Tax Data* met en garde les acquéreurs potentiels, estimant qu'un district augmentera de 13,2% leurs taxes sur 30 ans[45]. L'effet sur les ventes d'ancien semble négatif, tant il péjore la valeur du bien. Toutefois, une étude pour l'Etat de Californie (Brown, 1991) montre que l'appartenance à un de ces districts baisse le prix du neuf, puisque les coûts d'infrastructure ne sont pas répercutés par le développeur sur le prix d'achat de la maison par le biais des *Developer Fees*. D'après K. Brown, un district coûte alors moins cher à l'acquéreur sur 30 ans que les solutions traditionnelles (*Developer Fees*). Les conséquences majeures de ces financements, ainsi que l'information croissante des acheteurs potentiels sur leurs risques, ont contribué aujourd'hui à une moindre utilisation de ces dispositifs.

Toutefois, lorsqu'ils sont associés à la fermeture du lotissement, les districts contribuent à définir celui-ci comme une quasi-collectivité locale. Dans les faits, ils permettent à ces enclaves de financer l'acquisition d'équipements publics, par le biais du comté qui devient prestataire de service, et qui réalise d'ailleurs de sérieuses économies d'échelles. Quant à leur coût, s'il s'avère rédhibitoire pour les classes moyennes, il ne pose que peu de problèmes à ceux pour «□qui l'argent ne compte pas□», vivant dans un cadre prestigieux comme à Calabasas. Par ailleurs, si l'impact des districts «□Mello Roos□» est négatif sur le prix de revente de logements de valeur moyenne, il est probablement plutôt positif sur les logements haut de gamme, puisque les districts justifient la présence d'un grand nombre d'équipements et d'aménités de qualité.

[45] http://www.californiataxdata.com.

3.4. La question de la double-taxation.

Le coût des prélèvements et taxes locales s'avère donc très important pour le résident : impôts locaux, *Community Facility Districts* et *Special Districts*, auxquels s'ajoutent des frais de copropriété annuels d'environ 1000$ dans les *gated communities*. Cette multiplication des prélèvements au profit des collectivités locales et des associations de copropriétaires, conduit à soulever le problème de la double taxation. Cette question est récurrente : pourquoi payer les impôts locaux dès lors que la copropriété prend en charge les infrastructures et la desserte des habitants par des routes, des réseaux d'eau, des infrastructures de loisirs privés.

Les comtés et les municipalités ont demandé aux développeurs de prendre en charge le développement d'infrastructures privées, ou fait porter le financement de ces infrastructures par un district sur la base de l'utilisateur - payeur. Comme nous l'avons vu, le développement des copropriétés consiste pour l'autorité publique à transférer les coûts de la construction, de l'aménagement et de la maintenance au privé ; d'où le succès des enclosures résidentielles dont la fermeture formalise la propriété et l'usage privé de ces infrastructures. L'argument des contestataires anti-impôts locaux, largement relayé par la commission législative lors de la préparation de la loi sur les copropriétés (*Davis-Stirling Act*), consiste à considérer que le simple contribuable paie pour le développement et l'entretien des infrastructures dans les quartiers et espaces publics (propriété publique), mais ne paie pas pour la construction et l'entretien des espaces publics (dans leur usage) sis dans une copropriété (Mckenzie, 1994). Pourquoi les propriétaires de logements dans une copropriété devraient-ils alors payer pour des espaces publics qu'ils n'utilisent pas ?

L'argument, simpliste, a et une portée retentissante, y compris dans les organisations de lobbying, quand le Président du *Community Association Institute* (CAI) du New-Jersey déclare :

> *"private-community residents may use public roads, but remember too that the general public can use most private roads, any that remain ungated. And since the general public doesn't pay even a cent toward the maintenance of any of the private roads they are able to use, there's no reason why private-community residents should pay for the maintenance of the public roads they use. [Tax rebates] would even the score"* (David Ramsey, Président du CAI New Jersey, cité par Stark, 1998).[46]

[46] « Les résidents des communautés privées peuvent utiliser les routes publiques, mais souvenons-nous que le grand public peut utiliser la plupart des routes privées, en tout cas celles qui demeurent en libre accès. Puisque le grand public ne paye pas un *cent* pour l'entretien des routes privées qu'ils peuvent utiliser, il n'y a aucun raison pour que les résidents des routes privées aient à payer pour l'entretien des routes publiques qu'ils utilisent. Un abattement fiscal égaliserait le score. »

Au point que les dirigeants du CAI et les membres des associations de copropriétaires sont convaincus que leur structure juridique remplace un gouvernement local, et que les frais de copropriété doivent être perçus en lieu et place des impôts locaux. La demande d'abattements fiscaux s'est donc fait jour, qui permettrait de déduire des impôts locaux les frais de copropriété (Stark, 1998).

On relèvera ici la mauvaise foi évidente des tenants de la double - taxation, feignant d'oublier que les routes entretenues par leur association sont des routes de desserte locale, alors que celles qui restent à la charge du contribuable, autoroutes et routes secondaires, desservent l'ensemble d'une agglomération. C'est oublier également que les résidents des copropriétés ont accès à l'ensemble des infrastructures publiques (bibliothèque, autoroutes, écoles), alors que les autres contribuables n'ont pas accès aux infrastructures de loisirs (*Club house*, golf, tennis…) des copropriétés, ou alors à des prix prohibitifs spécifiques aux "invités". Dans le cas des *gated communities*, l'argument perd de sa vigueur si l'on considère que le grand public n'a même pas accès aux routes privées. En d'autres termes, les frais de copropriétés sont considérés comme un service rendu à des clients - propriétaires, comme s'ils étaient membres d'un club (Webster, 2002), et qui ont souhaité disposer d'un certain nombre de prestations, en plus de celles rendues par la collectivité.

Dans les faits, Kennedy (1995) rapporte que des cas d'exemptions fiscales ont été accordées à des associations de copropriétaires à Houston (Texas), à Kansas City (Missouri) et à Montgomery County (Maryland). D'autre part, le New Jersey Act (1990) autorise un certain nombre de déductions, mais pas dans le cas des quartiers enclos, en raison de l'usage strictement privé des rues.

L'argument d'une double taxation a fait long feu, et bien qu'il soit régulièrement soulevé lors des réunions de copropriété, comme le souligne Bob Ring (*Leisure World*), celui-ci n'est pas recevable dans le cas des *gated communities*, étant donné la fermeture des rues. Il est toutefois intéressant d'un point de vue idéologique, puisqu'il oppose la propriété d'un espace (publique ou privée, collective ou individuelle) et son usage. Il révèle surtout la nature profondément égoïste, autonomiste, de ces enclaves résidentielles, que sont les quartiers privés et les *gated communities*□: nature autonomiste qui pointe dès que la question fiscale est abordée. On a vu comment les *gated communities* et les dispositifs de districts pouvaient être associés dans le développement de la périurbanisation, contribuant à forger des quasi-collectivités locales pour le profit de ces seules entités. L'étape suivante consiste à demander une autonomie municipale, à se séparer du comté, afin de construite un devenir politique autonome, et (surtout) de récupérer à leur profit une part importante de la fiscalité locale.

A ce point de la démonstration, la perspective s'inverse. Alors que la bibliographie tend à montrer en quoi les copropriétés (*Common Interest Developments)* sont des entités privées qui se substituent au public, allant jusqu'à demander des exemptions fiscales, les *gated communities* apparaissent de plus en plus comme des objets originaux. En effet, dans l'autonomie municipale acquise par un certain nombre d'entre elles, il faut plus voir une prédation de ressources publiques par une entité privée et fermée qu'une réelle tentative «□sécessionniste□».

Chapitre VIII.
L'inévitable municipalisation des gated communities.

Riches d'un statut de quasi-collectivité locale dans leur structure juridique et politique, soutenues par les comtés parce qu'elle produisent une rente fiscale au moindre coût, certaines *gated communities* s'engagent pourtant dans la création de municipalités *ex nihilo*, taillées sur mesure pour subvenir à leurs propres besoins.

La sécession constitue la principale grille de lecture de ces mouvements de municipalisations des quelques *gated communities* les plus connues : à travers des reportages télévisés (sur *Canyon Lake* et *Leisure World*), quelques articles de presse y faisant plus ou moins directement référence (Ciotti, 1992; Lopez, 1996; Zecchini, 1999). Les premiers travaux universitaires ont également partagé cette vue de la sécession de privilégiés (Donzelot, 1999; Jaillet, 1999; Reich, 1991).

On doit toutefois interroger les raisons, les motivations profondes de ces municipalisations, et leur impact fiscal et politique. Quelles nécessités poussent des enclaves dont l'intérêt pour la chose publique semble par nature limité aux acquêts à soudain s'intéresser à l'intérêt général au point de devenir leur propre municipalité (ou à participer à une incorporation municipale)? Quand on sait que toutes les municipalités récentes de l'agglomération de Los Angeles répondent au modèle de "municipalités minimales" où la taxe foncière est minime, pourquoi un certain nombre de *gated communities* ont préféré créer une municipalité, plutôt que de se faire simplement annexer par une municipalité voisine ? On peut se demander si la logique de ces incorporations n'est pas seulement liée au désir de prendre en main son destin politique (une sécession), mais plus fondamentalement à une implacable nécessité financière et juridique ?

Après un parcours des logiques générales des incorporations récentes, que les principaux modèles expliquent par un équilibre local entre la satisfaction de la demande en services et équipements publics et le coût fiscal de ceux-ci, les municipalisations

impliquant des *gated communities* seront confrontées à cette grille de lecture. On analysera les motivations avancées par les promoteurs et les gestionnaires de ces municipalités souvent très jeunes.

1. Pourquoi désirer l'autonomie municipale ?

Miller, dans *Cities by Contract* (1981), évoque les mouvements d'incorporation postérieurs à 1945 en Californie, en partant de l'hypothèse de Tiebout (1956). Rappelons qu'il s'agit d'un modèle économétrique du «□vote avec les pieds□, où l'électeur - contribuable adopte une stratégie de localisation résidentielle en fonction de sa satisfaction fiscale. Il tient compte du niveau d'utilité qu'il retire des services publics d'une localité, à dépense fiscale égale, et choisit la commune qui lui propose le service qu'il considère comme étant le plus adapté, maximisant son utilité en minimisant sa fiscalité (voir Encadré IV.2).

Dans le cadre des seules incorporations sous le plan *Lakewood* (villes minimales dont les services publics font l'objet de contrats avec le comté, voir chapitre IV), Miller propose une typologie des incorporations à Los Angeles qui prend en compte toute une diversité d'interprétations.

Les habitants et les acteurs locaux décrivent souvent leur désir d'incorporation comme une manière de préserver l'identité de la communauté, comme une prise en main du destin politique local (*local control*). Toutefois, Miller relève que de nombreuses incorporations n'ont préservé aucune communauté locale clairement identifiable□certaines réunissant plusieurs sous-ensembles plus ou moins hétérogènes, alors que d'autres semblent être des constructions territoriales artificielles. La municipalité de Lakewood elle-même, sitôt incorporée, s'est lancée dans une politique d'annexion systématique de territoires périphériques, bien au-delà des quartiers qui représentaient le mieux son identité locale (Miller, 1981, p.35) Il propose ainsi deux principaux modèles, inspirés de Tiebout, pour expliquer les incorporations selon les logiques sociales et économiques propres à chaque commune. Il distingue ainsi les incorporations à haut niveau de ressources des incorporations réalisées sur une base fiscale étroite.

1.1. Municipaliser une ressource.

Le but d'une incorporation municipale consiste bien souvent à financer des services de niveau équivalent (ou supérieur) à ce qui existait avant l'incorporation, au coût fiscal le plus faible possible. La solution consiste à maximiser les ressources disponibles par tête, c'est-à-dire à accaparer une ressource (industrie ou un grand équipement pourvoyeur d'activité économique, type port et gare ferroviare) pour en redistribuer les bénéfices fiscaux à la plus petite entité possible. La zone industrielle et le corridor ferroviaire au Sud de Los Angeles ont ainsi donné lieu à de multiples combats pour l'incorporation ou l'annexion.

Par exemple, une zone non construite au gros potentiel commercial et industriel a fait l'objet d'une concurrence acharnée pour son incorporation dans la ville de Commerce en 1960, ou son annexion par les municipalités voisines de Montebello et Downey. L'intégration de terrains industriels et commerciaux dans la municipalité de Commerce a permis de financer des services publics gratuits, pour un petit nombre de résidents, sans aucune taxe municipale sur les propriétés, mais en appliquant une taxe raisonnable sur les ventes. Un épisode comparable a opposé les promoteurs de l'incorporation de La Puente (1956) et d'Industry (1957), pour l'intégration des terrains le long de la voie ferrée du *Southern Pacific* à la municipalité. La victoire d'Industry a ainsi assuré à la municipalité un revenu fiscal par habitant de 20□77 $ en 1970, contre 14$ pour La Puente. Cela dit, la politique d'Industry, comme son nom l'indique, consiste à proposer l'ensemble de ses terrains disponibles à l'industrialisation, rendant la notion de revenu fiscal par habitant peu opératoire□ cette municipalité a incorporé 0,1□% de la population du comté, et 10□% des terrains industriels.

1.2. Financer les services publics sur une base fiscale étroite.

Comparées à l'apport de l'industrie ou des zones commerciales sur la base fiscale, les incorporations de municipalités proprement résidentielles obéissent à une logique propre. Tout comme Lakewood, qui a refusé l'annexion par Long Beach, municipalité riche. Miller relève ainsi qu'en 1960, Long Beach disposait de 110$ par tête de services municipaux, pour 49$ de taxes foncières (le reste étant financé par la taxe sur les ventes), alors que Lakewood ne pouvait dépenser que 26$ de services, pour 18$ de taxes foncières sur une base fiscale étroite. Il ne s'agissait pourtant pas d'une erreur stratégique de la part

des résidents de Lakewood, mais d'une appréciation de la demande des propriétaires résidentiels en équipements et services publics.

En effet, le modèle explicatif suppose que la demande pour des dépenses publiques est très élastique, et dépend à la fois des revenus des habitants et de l'assiette fiscale. Le montant de l'impôt sur les propriétés dépend essentiellement de la valeur d'achat du logement, et représente jusqu'à 1%[47] par an de la valeur estimées de la propriété (terrain et bâti). Or, si la demande de services et équipements publics augmente avec le revenu disponible des habitants, celle-ci baisse très rapidement en fonction du nombre de propriétaires et de la valeur des propriétés. Ainsi, la demande des personnes à haut revenus peut être inférieure à celle des familles de classe moyenne, en fonction de la progressivité de l'assiette de l'impôt sur les propriétés (Miller, 1981, p. 69). De même, une famille moyenne qui a dépensé beaucoup dans l'achat du bien peut préférer un faible niveau de services, parce que son budget disponible dépendra de impôt local, qui lui-même dépend de la valeur de la propriété.

Trois éléments supplémentaires doivent être pris en compte, qui expliquent la prolifération des petites municipalités sous contrat, à base fiscale étroite. D'une part, les biens et services publics obéissent à une règle de fréquentation (*crowdable goods)*. Une infrastructure — une route par exemple — coûtera le même prix si elle est fréquentée par une ou par dix personnes. Toutefois, si sa fréquentation devait augmenter, un saut qualitatif devrait encore être effectué, nécessitant par exemple l'élargissement de la route, ou sa transformation en 4 voies. Le coût de l'infrastructure est donc soumis à des effets de seuils, selon la fréquentation et la législation. Ainsi, des seuils de population sont souvent prévus dans l'équipement des services d'urgence (*n* camions de pompiers pour une population de *p* habitants), ce qui obère la capacité d'autofinancement des plus petites collectivités locales en caserne de pompiers parce qu'elles ne disposent pas d'une population suffisante. Dans certains cas, les services peuvent donc être concédés à un contractant (entreprise privée, comté), qui réalisera des économies d'échelles sur la fourniture du service, sans être soumis aux mêmes effets de seuils qu'une petite collectivité locale.

Il ne faut d'autre part pas négliger l'effet repoussoir qui joue sur les redistributions dans les villes américaines, où il est difficile d'admettre que les plus pauvres pourraient disposer de services aux dépens des plus aisés. D'après Miller, le refus des redistributions

[47] Limite supérieure depuis 1978 (*Prop. 13*)□Jusqu'à 2 à 3% auparavant.

entraîne ces incorporations par petites entités, opposant ainsi le petit propriétaire qui préfère les services publics parce que le coût pour lui sera faible, au gros propriétaire qui préférera passer contrat avec une compagnie privée. Celle-ci lui fournira le même service à un coût inférieur à ce que représente le montant des impôts locaux qu'il devrait payer, du fait de l'assiette foncière de la fiscalité et de la progressivité de l'impôt.

La question de la bureaucratie, enfin, n'est pas étrangère à l'incorporation de petites entités indépendantes. Jouent à la fois la méfiance traditionnelle à son égard, et le soupçon de son irrationalité économique. En effet, dans les grandes municipalités, il faut compter sur l'effet d'incrément des dépenses. Les dirigeants considérant souvent le budget de l'année précédente comme une base, distribuent les revenus nouveaux sur des dépenses nouvelles (sans préjuger de l'aspect positif de ces nouvelles dépenses). Ainsi, dans les faits, les dépenses des grandes municipalités semblent avoir augmenté plus vite que les revenus issus des programmes nationaux et de la TVA locale. Ainsi, les taxes foncières des villes incorporées avant 1945 ont augmenté nettement plus vite que celles des petites municipalités récentes (Miller, 1981, p. 74).

1.3. Construire une «□ommunauté équilibrée□».

Une voie reste à explorer, qui mêle les deux stratégies évoquées par Miller□ disposer d'une ressource fiscale locale, tout en minimisant le coût des services à satisfaction égale. Depuis l'entrée en vigueur de la *Proposition 13* qui limite la taxe sur les propriétés à 1% de leur valeur, les commissions responsables des incorporations (Local Agencies Formation Commissions, LAFCO) tentent de garantir un certain équilibre des ressources de l'entité qui demande son autonomie. Il s'agit dans les faits d'assurer à la nouvelle municipalité une certaine diversité de ressources, ce qui rend aujourd'hui presque impossibles des incorporations de municipalités dont l'utilisation du sol serait intégralement industrielle ou résidentielle. En pratique, les LAFCO requièrent depuis 1978 la présence de zones commerciales et de zones d'activités à proximité des communautés résidentielles, garantissant à la fois revenus fonciers et taxes sur les ventes à la municipalité, tout en fournissant un certain nombre d'emplois et une desserte commerciale de proximité.

Le contexte développé ici est donc particulièrement favorable à l'incorporation des *gated communities* en municipalités autonomes. Les copropriétés fournissent en toute exclusivité leurs propres équipements collectifs et de loisirs, et l'on perçoit l'intérêt des résidents à intégrer une collectivité locale minimale, à la fiscalité faible, puisque leur demande en services et équipements publics est minimale. Le résident de la *gated community* entre dans la catégorie de propriétaires pour lesquels la fourniture de services par une municipalité sera fiscalement coûteuse, parce que la valeur de son logement sera a priori élevée. D'autre part, ces nouvelles municipalités sont par nature petites, circonscrites à une ou plusieurs communautés proches. Aussi, le modèle de municipalité minimale s'impose bien souvent lors des procédures d'incorporation, et la municipalité passe contrat avec le comté, ou avec des entreprises privées, pour la fourniture des services publics. L'incorporation des *gated communities* revient bien pour le résident à s'extraire de toute redistribution. Le copropriétaire - contribuable considère que la fourniture de services soit dans la *gated community* (équipements de loisirs, infrastructures), soit par les entreprises contractantes (de sécurité ou de ramassage des ordures ménagères), soit par une municipalité sous contrat avec le comté pour les services d'urgences, lui coûtera moins cher pour un logement équivalent que le paiement d'une taxe foncière dans une grande municipalité.

Ces arguments constituent l'hypothèse de départ de l'étude des incorporations associant des *gated communities*□ l'incorporation en enclave autonome répond à une demande de services et équipements publics différente de celle exprimée dans les municipalités alentour, en raison de la fourniture des principaux équipements par la copropriété (qui a un certain coût), et de l'assiette fiscale propre aux logements situés *intra muros*. On cherchera donc à déterminer dans quelle mesure cette stratégie — classique à Los Angeles — s'applique pleinement aux *gated communities*, ou si les différents exemples traités permettent de constater d'importants écarts à ce modèle de la demande de services publics. On souhaite apprécier dans quelle mesure les effets des incorporations des *gated communities* produisent ou ne produisent pas des comportements comparables à ceux des autres municipalités minimales ? Ce qui revient à se demander s'il existe des logiques propres à la fermeture□

2. Les gated communities dans les processus d'incorporation municipale à Los Angeles.

Dans le vaste mouvement qui a suivi l'incorporation "modèle" de Lakewood, douze municipalités ont inclus une ou plusieurs *gated communities*, représentant une part importante, voire la totalité, de leur bâti résidentiel (Figure VIII.1 et Tableau VIII.1).

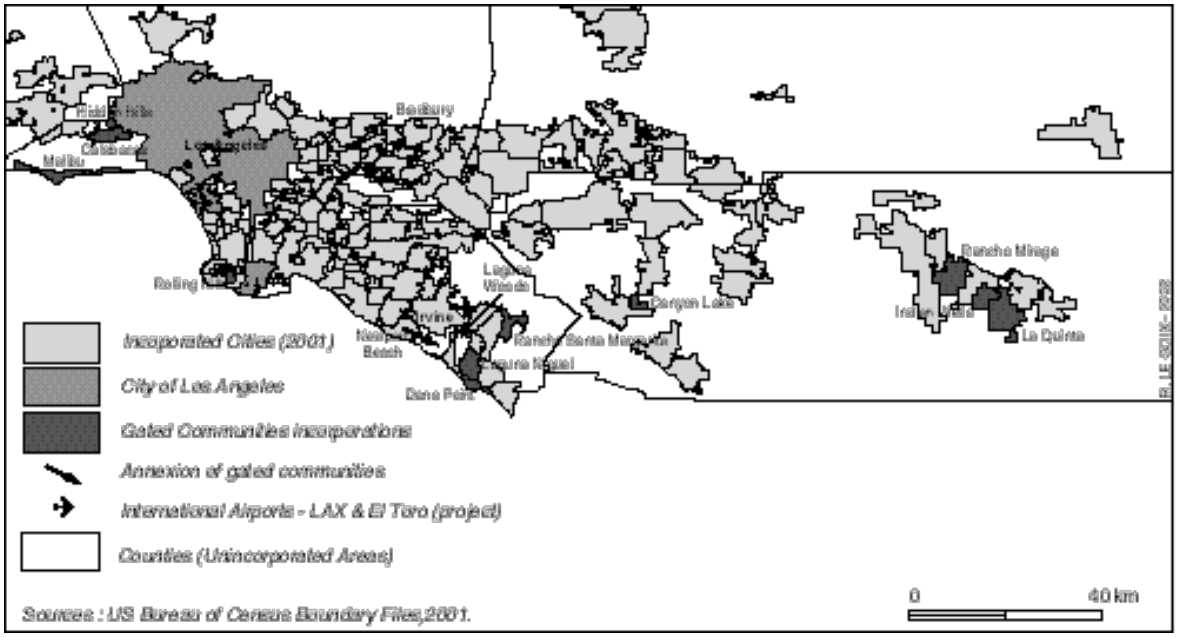


Figure VIII.1 — ***Les incorporations de gated communities dans la région de Los Angeles.***

Tableau VIII.1 — ***Incorporations municipales et gated communities.***
Sélection de municipalités recevant un grand nombre de *gated communities*. Par ordre chronologique d'incorporation.
Sources : Base de données Gated Communities ; US Census 2000.

Municipalités	Date première GC	Incorporation	Nb GC	Nb d'unités d'hab GC (selon sources)	Nb Unités d'hab. municipalité (2000)	Part des GC %
Newport Beach	1968	1906 a	7	1789 c	37288	5
Rolling Hills	1936	1957	1	636	682	94
Bradbury	1950's	1957	1	476	1261	100
Hidden Hills	1950	1961	1	592	592	100
Indian Wells	1957	1967	3 b	2135	3842	56
Rancho Mirage	1952	1973	2 b	4122	11816	35
La Quinta	1982	1982	2 b	2064 c	11812	18
Dana Point	1975	1989	15	2817 c	15682	18
Laguna Niguel	1982	1989	5	1664 c	23885	7
Canyon Lake	1968	1991	1	4047	4047	100
Calabasas	1978	1991	6	2228 c	7426	30
Malibu	1975	1991	4	769 c	6126	13
Leisure World / Laguna Woods	1964	1999	1	12736	11699	100 d
Rancho Santa Margarita (Dove Canyon)	1986	2000	2	1227 c	16515	7

a. Newport se distingue par sa politique agressive d'annexion des *gated communities* situées au sud de sa juridiction d'origine.
b. Plusieurs country clubs, réunis en 2 ou 3 grands blocs de *gated communities* contiguës, et partageant les même murs et portails.
c. Données manquantes. Le nombre d'unités d'habitations dans les *Gated communities* est sous-estimé. D'autre part, les *gated communities* bâties après 2000 n'ont pas été prises en compte dans le total.
d. Différence d'estimation entre les chiffres des associations de propriétaires et ceux du recensement.

La part des *gated communities* dans ces municipalités mérite toutefois un commentaire, et trois types principaux se dégagent :

- Les municipalités où un ensemble résidentiel enclos représente la quasi-totalité du bâti (Rolling Hills, Bradbury, Hidden Hills, Canyon Lake, Laguna Woods). Celles-ci constituent les archétypes des incorporations de *gated communities*, où la municipalité n'existe que par et pour le quartier privé.
- Les municipalités où un ensemble de *gated communities* constituent une partie essentielle voire majoritaire des quartiers résidentiels (Indian Wells, Rancho Mirage, La Quinta, Dana Point, Calabasas et Malibu).
- Enfin, trois municipalités font exception. L'une, Newport Beach, fut incorporée dès 1906 et constitue la première génération des collectivités locales balnéaires de l'agglomération. Celle-ci s'est illustrée fin 2001 par l'annexion d'un quartier récent — toujours en travaux en 2002 — entièrement constitué des *gated communities* référencées sous le nom de *Pelican Hills* dans la base de données. Annexion spectaculaire si l'on considère les cadeaux fiscaux faits par la municipalité aux *gated communities*. Laguna Niguel et Rancho Santa Margarita présentent une configuration originale, où de grandes *gated communities* ont accepté volontairement leur intégration au sein d'une entité municipale large. A Rancho Santa Margarita par exemple, la grande communauté de *Dove Canyon*(plus de 1 000 unités d'habitation) a ainsi intégré cette municipalité, alors même que sa voisine et jumelle *Coto de Caza* l'a refusé. On est alors en droit de se demander quelles sont les logiques qui ont présidé à l'intégration de *Dove* à Rancho Santa Margarita, alors que *Coto* s'y refusait. Comment une *gated community* — que l'on dit être le lieu de l'attitude sécessioniste — en vient à intégrer une municipalité qui l'englobe et lui fait perdre son autonomie propre ?

Déterminer les logiques qui associent des *gated communities* à des incorporations revient à en éclairer les raisons principales, les motivations et les implications. On peut partir des profils socio-économique de ces quartiers (tels qu'ils ont été définies au chapitre IV), et supposer que ceux-ci déterminent les motifs de l'incorporation. Cette idée semble renforcée par une chronologie tout à fait significative. Alors qu'en 1957 et 1961, les précurseurs de ces incorporations sont des ghettos dorés, les incorporations d'Indian Wells, de La Quinta et de Canyon Lake et de grandes communautés de loisirs périphériques démarrent dès 1967 et s'achèvent en 1991. Enfin, les communautés de classes moyennes,

souvent plus petites, situées dans ou en bordure immédiate de la nappe de périurbanisation quasi-continue intègrent une municipalité plus tardivement (du début des années 1990 à 2000 pour la plupart d'entre-elles).

3. Les ghettos dorés en quête d'avantages fiscaux.

Les *gated communities* qualifiées de ghettos dorés sont les premières à initier un mouvement vers l'indépendance municipale, pour la plupart dans la foulée du plan «□akewood□, définissant la construction de municipalité aux structures minimalistes.

3.1. Le précédent de Rolling Hills.

En 1957, Rolling Hills innove, et devient la première *gated community* incorporée de Los Angeles, et sous réserve d'un complément d'information, le premier cas aux Etats-Unis d'une municipalité dont la totalité des habitants vivent sur le territoire enclos d'une ville privée. Il s'agit de la seule incorporation dont l'historique à fait l'objet d'une étude poussée (Miller, 1981), non sans une certaine fascination d'ailleurs, quand l'auteur la décrit comme un cas bien à part : *"Rolling Hills is a unique example of the private use of public government. The city governmentis in many ways simply and extension of the private homeowners' association."*(Miller, 1981, p. 91)[48]. Cette analyse reste laconique sur la nature fermée de la municipalité. L'auteur développe le partage des fonctions entre la municipalité et l'association, mais n'aborde pas les conséquences de l'enclosure sur le rôle de la municipalité, si ce n'est pour constater que l'association prend en charge la sécurité des biens et des personnes. Parmi les communautés situées dans les quartiers privilégiés, Rolling Hills est celle dont le profil est le plus spécifique si l'on considère le revenu (plus de 6 fois l'écart-type du pourcentage moyen à Los Angeles) et le pourcentage des diplômés de l'université dans la population (plus de 2,5 fois l'écart-type).

L'ensemble de la péninsule de Palos Verdes, où la communauté a été édifiée à partir de 1936, s'est vu confrontée dans l'immédiat après-guerre à la menace du développement résidentiel, industriel et commercial dans ses environs. La municipalité de

[48] «□Rolling Hills est un exemple unique d'utilisation privée d'un gouvernement public. La municipalité n'est par bien des aspects que l'extension de l'association de copropriétaires.□.

Torrance, sur le piémont nord de la péninsule, représentait la menace principale, puisque cette grande municipalité résidentielle, industrielle et commerciale était en quête de l'annexion de quartiers riches, où la forte valeur des propriétés aurait assuré un revenu fiscal intéressant. Torrance souhaitait donc annexer tout ou partie de la péninsule. Le premier quartier à prendre conscience de la menace d'annexion fut Rolling Hill Estates, voisin de Rolling Hills et situé en position de tampon entre la *gated community* et Torrance. Il s'agit d'un ensemble d'une douzaine de copropriétés classiques dont la population a augmenté deux fois plus vite que celle de Rolling Hills. Rolling Hills Estates fut donc le premier à demander son incorporation au début des années 1950, au départ sans conviction. Mais le projet fut repris en 1954 quand Torrance fit une demande d'annexion, complétée par un projet de forage pétrolier. Cette requête fut refusée pour vice de forme par le comté (par ailleurs plutôt favorable à Rolling Hills Estates). Dans ce contexte, où la protection de l'environnement rural de la péninsule devenait prioritaire (face aux développeurs et aux compagnies pétrolières), Rolling Hills, déjà bien structurée par la copropriété, demanda très rapidement (en 18 mois) son incorporation, acceptée en 1957. Celle de Rolling Hills Estates, plus complexe, put aboutir 9 mois plus tard.

Les voies empruntées par ces deux incorporations motivées par la menace d'une annexion divergent ensuite. Rolling Hills Estates parvint à annexer une zone commerciale, abolissant la taxe sur les propriétés dans sa juridiction. Rolling Hills fut plus modérée dans ses ardeurs antifiscales. Bien que l'essentiel des coûts de fonctionnement y soit à la charge de la copropriété, la municipalité continue de percevoir une taxe foncière minimale, qui pour un revenu final équivalent, a baissé au fur et à mesure que la valeur des propriétés augmentait.

3.2. Hidden Hills : pour vivre heureux, vivons cachés.

Hidden Hills entre dans le mouvement incorporationniste en 1961. Inspirée par Rolling Hills, dont elle partage le style de vie, l'accent est mis sur l'élevage équestre et les loisirs de plein air, à proximité de Los Angeles (Figure VIII.2). C'est un quartier extrêmement privilégié, bâti dans les collines qui bordent l'autoroute 101 à l'extrême ouest du comté de Los Angeles (voir Figure VIII.1 et Figure VIII.3). En 1981 pourtant, Miller ne l'évoque qu'occasionnellement, sans préciser qu'il s'agit d'une *gated community*. Classée comme municipalité minimale, l'incorporation a permis d'y garantir un des taux

d'imposition les plus faibles du comté, se montant en 1970 à 0,53% de la valeur du logement (contre 2,52% à Los Angeles, et 1% à Rolling Hills, voir Miller, 1981, p.80).

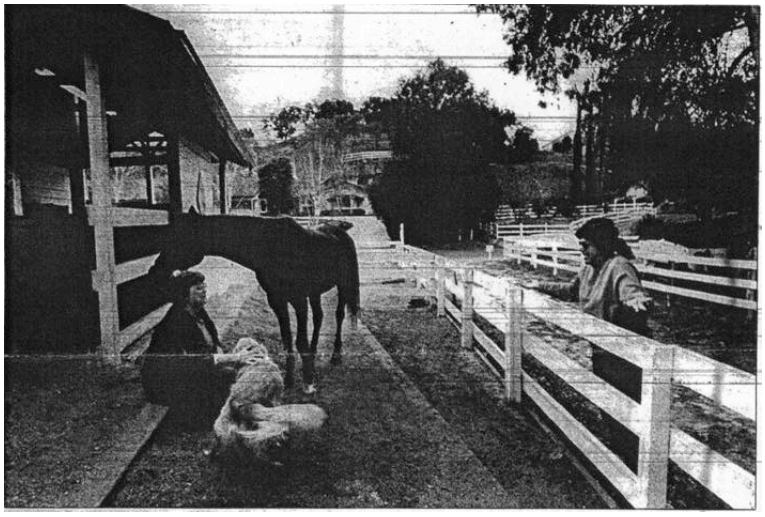


Figure VIII.2 — *Le style de vie à Hidden Hills, d'après une photographie parue dans le Los Angeles Times (1992).*
A proximité de Los Angeles une ambiance à l'origine sensiblement identique à Rolling Hills, pourtant bousculée par l'arrivée de nouveaux résidents. (légende : *Claudette Rice, left, and Cheryl Morris at Rice's Hidden Hills home. Residents of new tracts, says Morris, tend to be "indoor people".*[49]

A Hidden Hills, le risque d'une annexion par Los Angeles explique la démarche pour l'incorporation. Ne fallait-il pas préserver l'ambiance rurale, la faible densité de l'ensemble, sa croissance contrôlée (*slow growth*) ? En 1961, il s'agit d'une des dernières incorporations avant l'entrée en fonction en 1963 des LAFCO, qui ont interdit la création de municipalités exclusivement résidentielles sans aucune autre recette fiscale. L'objectif de faible croissance initiale a été atteint : entre 1987 et 1997, seules 62 maisons ont été construites, et 36 depuis, pour un total de 575 unités en 2000. Il restait en décembre 2000 quelques 25 lots disponibles[50]. Le partage des tâches, entre l'association de propriétaires y est classique, puisque la municipalité prend en charge essentiellement les services de sécurité publique, sous contrat avec le comté, et l'octroi des permis de construire, comme le prévoit la législation. Elle impose un coefficient d'occupation des sols garantissant la faible densité résidentielle. L'association gère l'ensemble des services et espaces publics, tout comme l'aspect et l'architecture des propriétés et des constructions[51].

[49] C. Rice, sur la gauche et C. Morris, dans la résidence de Rice, à Hidden Hills. Les résidents des nouvelles propriétés, dit Morris, sont plutôt des « gens d'intérieur ».
[50] Sources : census 1990, 2000, et *Los Angeles County and Town Profile*, 2000, McCormack's Guides ed. annuaire statistique.
[51] Entretien avec Cherie L. Paglia, *City Manager*, 10 décembre 2000.

Toutefois, la pratique du pouvoir renseigne sur la nature de la municipalité créée, et la portée de ses prérogatives. Alors que l'hôtel de ville partageait entre 1961 et 1992 les locaux de l'association de propriétaires, celui-ci fut relocalisé hors les murs, afin d'éviter de devoir admettre des non-résidents dans la communauté (voir p. 203). Dû à la nature privative de l'espace de la copropriété, ce déménagement trahit également la soumission de la municipalité à la copropriété qui l'hébergeait dans ses murs. L'Association a refusé toute demande d'entretien, renvoyant systématiquement sur la municipalité. Officiellement, ce refus de communiquer fait suite à divers articles de presse décrivant très négativement Hidden Hills (dont celui de Ciotti, en 1991, dans le *Los Angeles Times*), et à la présence d'un certain nombre de personnalités, comme le précise l'annonce d'un agent immobilier : «□*Hidden Hills, Home of the Rich, the Famous and the Unlisted*□. Les prérogatives de la municipalité étant faibles, l'information tirée des entretiens s'est limitée à la distillation d'une doxa officielle vantant les mérites du cadre de vie d'*Hidden Hills*, sans rien qui permette de connaître les enjeux d'une association au fonctionnement plutôt opaque, y compris pour les employés municipaux[52]. Outre cette fonction de relations publiques, la municipalité fait surtout office de paravent juridique et financier de l'association. En témoignent la succession d'affaires relevées dans la presse locale[53]. En 1990, en accord avec la législation, et honorant un contrat avec le développeur résidentiel, la municipalité a proposé un plan de construction d'une résidence pour personnes âgées à faibles revenus. Ce projet semblait correspondre à la fois à l'esprit de loisir de la ville, et d'une population soucieuse de son propre vieillissement. C'en fut trop pour les copropriétaires — voyant le logement social comme une menace pour la valeur de leur propriété. Ils évincèrent cinq conseillers municipaux, démantelèrent l'agence de redéveloppement en charge du projet, et renvoyèrent l'avocat de la municipalité. Et la municipalité dépensa 1 million de dollars de fonds publics pour indemniser le développeur, drainant ainsi les réserves de la ville. Un résident, cité dans l'article du *Los Angeles Times* résume l'attitude des édiles locales ainsi□

> *"During the City Council debates, residents would get up and say 'Come on. Palos Verdes and Rolling Hills don't provide any low-cost housing, and nobody goes after them. They aren't going to come after us. We have a Republican administration."*[54]

[52] Il faut reconnaître ici que les employés de la municipalité, salariés et non-résidents à Hidden Hills, ne connaissaient pas l'histoire de l'incorporation. Seule une documentation «□fficielle□ sur Internet (www.hiddenhills.org) rappelle brièvement cet épisode.

[53] CIOTTI P. (1992). "Forbidden city." *Los Angeles Times*, Los Angeles, February 9, 1992, B3.

[54] Pendant les débats du Conseil Municipal, des résidents se lèvent pour dire□ «□Allons. Palos Verdes et Rolling Hills ne fournissent aucun logement social, et personne ne vient les chercher. Ils ne vont pas venir nous chercher. Nous avons une administration Républicaine□.

Ainsi, soumise aux désirs de propriétaires représentés par l'Association, la municipalité se met en contravention avec la loi l'obligeant à fournir un certain pourcentage de logements sociaux, et n'a pas l'intention d'en construire, sans que cela ait eu des conséquences financières ou juridiques jusqu'à présent. Il faut préciser qu'ici comme dans d'autres *gated communities*, les anciens résidents accusent les nouveaux d'avoir perverti l'idéal communautaire et de mixité sociale, de se faire procéduriers, etc. Il faut tout de même bien constater ici la mutation enregistrée dans les années 1980-90 par Hidden Hills, dont le charme rural et sécurisé a attiré une clientèle de plus en plus fortunée, qui a entrepris des travaux pouvant multiplier par sept la valeur des maisons (passant de 700 000 à 5 millions de dollars). En 1990, le profil d'Hidden Hills est révélateur de son caractère élitiste, puisqu'on y note une sur-représentation très nette (par rapport au profil moyen) des blancs, des foyers à très haut revenus, et des classes d'âges d'actifs (30-64 ans) travaillant notamment à Los Angeles. De nombreuses fortunes du monde de l'entreprise et des médias ont investi cette ville, remplaçant les premiers résidents qui l'avaient bâtie sur des idéaux de communauté à l'ambiance rurale, avec chevaux, animaux domestiques et animaux d'élevage. Le journaliste du *L.A. Times* rapporte ainsi qu'un de ces « nouveaux ruraux » a abattu le coq d'un de ses voisins, au motif que celui-ci traînait sur sa voie privée à l'heure où des invités devaient arriver pour une réception.

Dans ce contexte, l'interface entre la municipalité et la *gated community* prend les traits de la soumission de l'intérêt public à l'intérêt de quelques-uns des copropriétaires. Dans l'affaire des logements pour personnes âgées, les intérêts du promoteur immobilier n'ont pas pesé face à la détermination des résidents, prêts à engager des fonds publics pour l'indemnisation du promoteur. Car les contribuables de cette municipalité sont des gens pour qui — au fond — l'argent compte peu.

Sur le littoral, l'incorporation en 1991 de Malibu, qui héberge 4 grandes *gated communities* (12% du parc résidentiel[55]) — et quelques célébrités, dont la chanteuse Madonna —relève de la même logique de prise de contrôle anti-développement et de l'influence des intérêts particuliers. Bien qu'anecdotique, on retiendra ici le rôle paradoxal joué par l'Université privée de *Pepperdine* — très réputée pour ses formations technologiques et commerciales —, propriétaire foncière et qui, lancée dans le développement de deux quartiers résidentiels fermés (un total de 90 logements,

[55] Il faut préciser qu'une grande partie de ce parc, sur le littoral, est constituée d'immeubles privés et de condominiums, copropriétés et immeubles fermés qui ne relèvent pas directement de l'étude.

officiellement pour son personnel) s'est opposée à l'incorporation tant qu'elle n'avait pas la garantie de pouvoir procéder à ces investissements[56].

3.3. Calabasas et Newport Beach: la constitution d'offre de services publics pour des quartiers privés.

A Calabasas aussi, municipalité incorporée en 1991 et voisine de Hidden Hills, «*money doesn't matter*», comme l'affirme sans hésiter le *City Manager* Donald D. Duckworth (entretien en décembre 2001). Bien que de façon moins marquée qu'à Hidden Hills, le profil de Calabasas classe cette ville parmi les plus beaux quartiers de l'aire urbaine, où les populations blanches, à très haut niveau d'études et de revenus, pour beaucoup des cadres supérieurs actifs, sont très nettement sur-représentées.

Le motif de l'incorporation tient à la situation et au morcellement de cette municipalité (Figure VIII.3). Enclavée entre *Hidden Hills* et Los Angeles, ce bout de terres non incorporées faisait l'objet d'une intense politique de développement menée par le comté (et ayant donné lieu à la création de *Community Facility Districts*) commencé dans les années 1970, le développement résidentiel et la construction de *gated communities* se sont accélérés à la fin des années 1980. Or, les résidents déjà installés ont senti la menace d'une fuite en avant du développement résidentiel, réduisant les espaces interstitiels entre les quartiers comme une peau de chagrin. Ainsi, les débats autour de l'incorporation se sont concentrés sur le maintien des projets autorisés par le comté, et sur des requêtes des développeurs (en particulier Baldwin) pour exclure de la municipalité les sites les plus convoités[57]. Il s'agissait, pour les tenants de l'incorporation, de prendre le contrôle sur l'aménagement et l'utilisation du sol, afin de garantir le maintien de faibles densités et l'arrêt du développement immobilier. Dans les faits, après les échecs successifs des trois tentatives avec Agoura Hills, puis l'incorporation d'Agoura Hills et de Westlake faisant cavaliers seuls, les quartiers de Calabasas n'avaient pour autre alternative que l'incorporation. Le résultat des négociations entre les développeurs, le comté et les promoteurs de l'incorporation donne à la municipalité son aspect morcelé, voire hétéroclite (photographie aérienne de la Figure VIII.3). S'y côtoient les quartiers les plus riches de *Calabasas Park*, mais aussi ceux, plus serrés et modestes, de l'ouest de la municipalité.

[56] RUSSEL R. (1990). "Elections Malibu Cityhood; Winner of 1 council seat remains undecided." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, June 10, 1990, p. 1.
RUSSEL R. (1991). "Pepperdine secretly tied to developers." *The Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, October 7, 1991, 1.

Reste au nord une *gated community* non incorporée, Mountaingate, dont le caractère tend à se rapprocher de *Hidden Hills*.

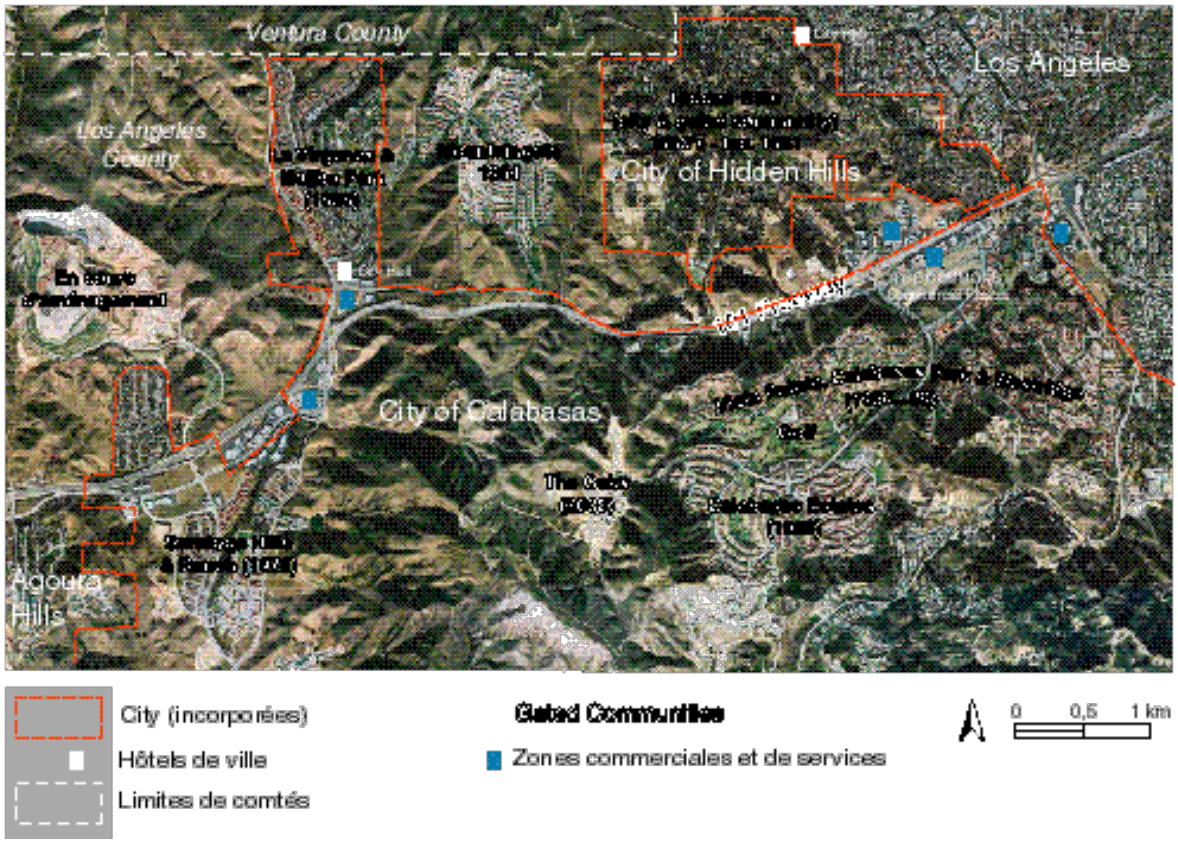


Figure VIII.3 — *Calabasas et Hidden Hills : des municipalités de gated communities aux marges de Los Angeles.*

Cette image aérienne (2000) met en évidence les différentes générations du bâti, ainsi que l'intense politique de développement menée par le comté sur ces marges occidentales. Initiée dans les années 1980, le développement se poursuit aujourd'hui. A l'est, le tracé quadrangulaire des rues de Los Angeles s'arrête brutalement, et les quartiers résidentiels ont bourgeonné le long de l'autoroute 101, se fixant à proximité des échangeurs.
Hidden Hills est la plus ancienne, et l'on en distingue les densités plus faibles et les spécificités du cadre de vie, très verdoyant. Les lotissements et *gated communities* récents, à Calabasas, sont localisés autour du golf et d'un lac artificiel (en noir sur l'image), qui fournissent les principales zones de loisirs. Plus à l'ouest, de nouveaux lotissements sont en cours de construction, dont la *gated community* The Oaks at Calabasas.
Sources : iiMap CD-ROM (2000), Bases de données Gated Communities.

Malgré la sous-estimation du nombre de logements situés dans des *gated communities*[58], les quartiers enclos représentent l'essentiel des quartiers de Calabasas, soit 8 des 10 ensembles résidentiels identifiables par leur morphologie. Calabasas apparaît au premier abord n'être qu'une municipalité sous contrat avec le comté, mais elle finance, entretient et projette de construire nombre de services publics, au profit des résidents des

[57] Se reporter page 241 pour les détails du débat entre le promoteur et le comté.
[58] Voir chapitre I.

enclaves résidentielles. Comme toutes les municipalités créées après 1963, elle dispose de ressources fiscales diverses, issues de la taxe foncière et de la taxe sur les ventes, grâce à la présence d'un grand centre commercial très moderne. Elle finance ainsi l'entretien de sept parcs publics, en bordure immédiate des *gated communities*, du *Calabasas Community Center* (gymnase, mur d'escalade, danse, salles de réunions, cuisines, salle de fitness…)[59], d'une chaîne de télévision d'informations locales, des salles d'informatique avec accès Internet, et du *Calabasas Tennis and Swim Center* (terrains de tennis et piscine), et un dernier *Community Center* avec salles de réunions, terrains de baskets et de jeux de ballons. La bibliothèque municipale, auparavant sous contrat avec le comté, a été récupérée par la municipalité puis concédée à un prestataire privé. La situation est originale : la municipalité est créée au profit notamment d'enclaves privées, finançant sur des fonds publics (la taxe foncière et la taxe sur les ventes) des services de loisirs que ne prennent pas en charge les associations de propriétaires. Ainsi, cette municipalité de quelque 20 000 habitants, dont une grande partie vit derrière des murs, entretient des services de loisirs de qualité à hauteur de 13% de son budget total (pour le seul budget de fonctionnement, soit un peu plus d'un million de dollars par an).

Alors que les *gated communities* sont souvent dotées de ce type de services — de façon privative —, le contexte de Calabasas est tout à fait remarquable, puisque les communautés récentes qui s'y sont développées ne disposent pas de club de loisirs propres. Ainsi, le golf privé de *Parkway Calabsas* est-il partagé par une trentaine de copropriétés différentes riveraines de celui-ci. Elles reportent ces investissements collectifs, que les résidents doivent au final partager, sur les collectivités publiques.

Le très récent épisode de l'annexion des communautés résidentielles de la zone de Newport Coast, sur le littoral d'Orange County, apporte une preuve spectaculaire de ce type de transferts, et de cette dépendance tant fonctionnelle que financière des *gated communities* les plus récentes à l'égard d'une entité publique.

Cette ancienne municipalité balnéaire (incorporée dès 1906, elle fait figure de vétéran dans la région), siège de yacht-clubs et site d'une grande marina, possédait depuis les années 1980 cinq ensembles enclos de taille moyenne, pour un total de 1 500 logements. Le *Balboa Bay Club*, associant logement collectif et individuel, et un yacht-club, se situe dans la marina ; les quatre autres *gated communities* sont localisées dans les collines, à proximité de la toute proche *University of California, Irvine*. Newport Beach a

[59] Cette infrastructure est partagée avec la municipalité d'Agoura Hills.

proposé en novembre 2001 d'annexer la zone non incorporée regroupant deux grandes *gated communities*[60] (référencées sous le nom de Pelican Hill West / East dans la base de données). Ces projets, toujours en cours de réalisation, n'hébergeaient fin 2001 que 853 résidents, sur les 12 000 prévus en 2010, ce qui représente une base fiscale à 2,8 milliards de dollars (valeur estimée des biens), dont 1% peut en théorie être perçue annuellement par la collectivité locale[61].

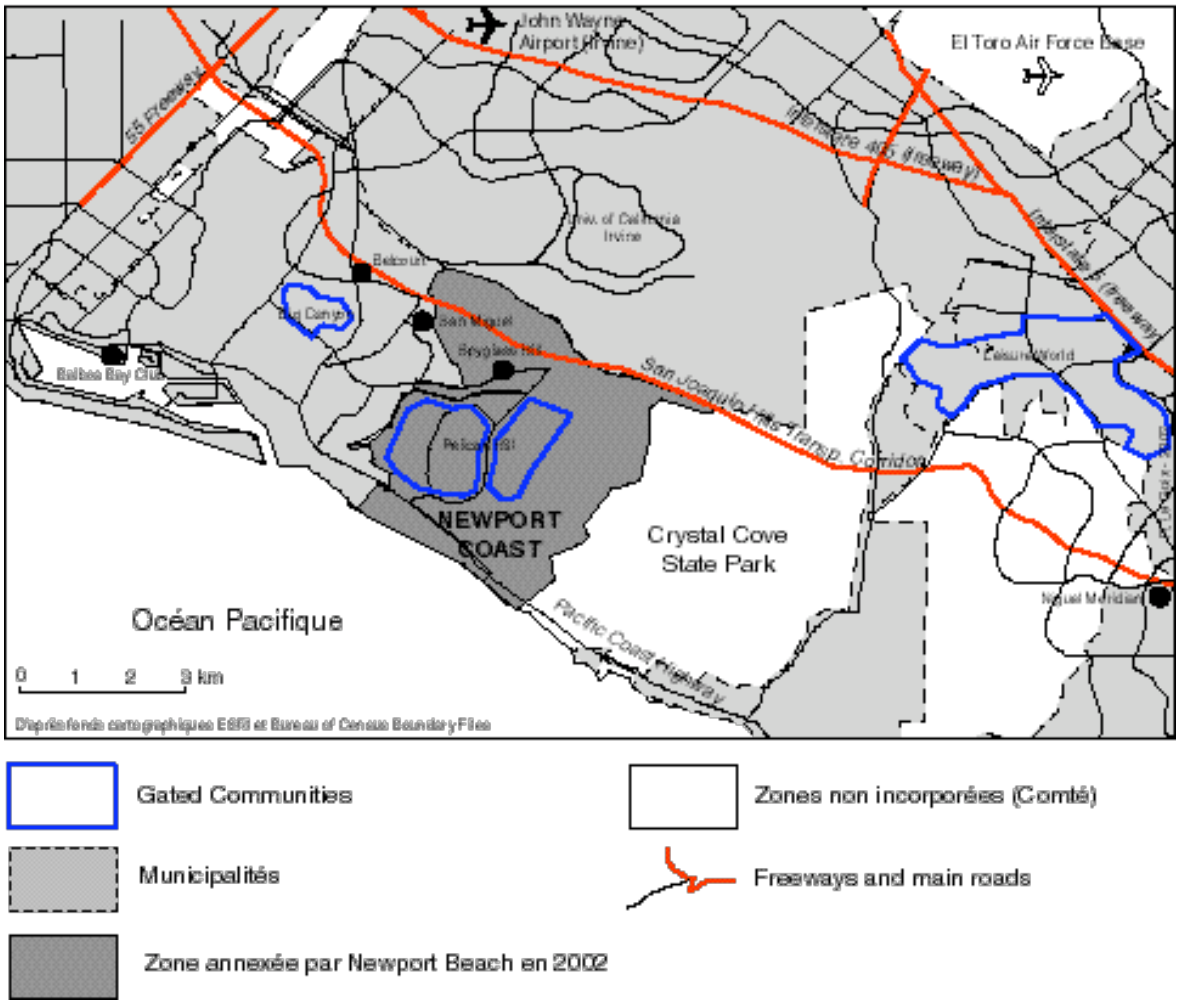


Figure VIII.4 — *L'annexion des communautés de Newport Coast.*

[60] Le projet initial et le tracé des rues existantes sur la carte *Thomas Bros* permettent de distinguer deux grands ensembles à l'est et à l'ouest de Pelican Hill road. Toutefois, ces *gated communities* sont composées de plusieurs associations et sous-ensembles difficile à distinguer les uns des autres. Un grand hôtel international, à proximité du golf, leur est associé.

[61] WILLON P. (2001). «Petition to stop Newport Coast Annexation Fails». *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; November 22, 2001; Sect. B, p. 3.



Figure VIII.5 — *Signes extérieurs de richesse à Newport Coast.*
A gauche, face au littoral, l'arche qui signale l'entrée de Newport Coast. A droite, l'entrée d'une *gated community* de Pelican Hill sur Newport Coast drive. A l'arrière plan, une des unités d'habitation.
Photo Le Goix, 2001.

Tant la valeur fiscale estimée que le profil socio-économique de Newport Beach attestent du caractère hautement élitiste de ces quartiers, avec une sur-représentation des personnes diplômées, des cadres supérieurs, des revenus moyens et de la valeur immobilière nettement supérieurs à Hidden Hills ou Calabasas. Les taux de personnes de plus de 50 ans et de plus de 65 ans y sont tout à fait significatifs de la forte présence de jeunes retraités, baby-boomers enrichis. Ce que confirme l'aspect extérieur de ces quartiers, tant le caractère monumental de l'arche signalant l'entrée de Newport Coast que le style très travaillé — et ostentatoire — du portail d'entrée d'une des communautés fermées.

Les résidents déjà installés étaient réticents à l'annexion, pour deux raisons. Ils pensaient que la municipalité pourrait municipaliser les parcs et espaces verts privés (les privant de leur jouissance exclusive). L'enjeu réside cependant dans le projet de construction d'un aéroport international à El Toro pour délester l'aéroport de Los Angeles, parce que les couloirs aériens devaient passer au-dessus de ces quartiers. Malgré une intense opposition dans la région (notamment à Leisure World, également dans l'axe des pistes), ce projet a la faveur de la municipalité de Newport qui y voit une opportunité touristique considérable. En effet, ce « deuxième aéroport » permettrait de décaler les flux aériens qui survolent actuellement la Marina de Newport pour atterrir à *John Wayne*, l'actuel aéroport d'Irvine (important aéroport de vols intérieurs). Peu nombreux pour le moment, les habitants de Newport Coast ne peuvent s'opposer efficacement à ce projet d'aéroport. Il valait mieux les annexer maintenant, à tout prix, pour récupérer la base fiscale, et éviter une future opposition au projet aéroportuaire.

La municipalité a donc acheté, par une offre sans précédent, l'adhésion des résidents. Elle leur a offert de rembourser intégralement les 18 millions de dollars de

Special Assesments (un *Community Facility District*, voir en Annexes), mais également un centre de loisirs (*community center*) avec gymnase, salles de réunions publiques et bibliothèque pour desservir les quartiers fermés. Elle offre également, gratuitement, la collecte des ordures ménagères dans les copropriétés, ainsi que l'entretien des espaces ouverts sur des terrains privés, y compris aux abords immédiats des *gated communities*, à l'instar de l'arche monumentale (Figure VIII.5) et des espaces verts bordant les clôtures. Enfin, la police et les services incendies de Newport Beach prendront la place des services du comté, améliorant l'équipement et le temps de réponse. Cette accumulation de petits et de gros avantages ne sont pas uniquement des cadeaux. Ils relèvent d'une logique de plus en plus prégnante dans les *gated communities*, qui consiste à laisser les entités publiques prendre en charge un certain nombre de coûts qui devraient normalement être à la charge de la copropriété.

Alors que les incorporations de Rolling Hills et de Hidden Hills étaient inspirées par des logiques antifiscales, de garantie du cadre de vie, et de faible croissance, celle de Calabasas et l'annexion de Pelican Hills par Newport Beach apportent une nuance à cette prise de contrôle de la politique d'aménagement et de développement local par une élite résidentielle. Pour ces municipalités riches (en tout cas par les moyens de leurs habitants), il s'agit bien d'incorporations élitistes, répondant globalement au modèle des municipalités minimales. En effet, la politique d'investissements adoptée par la municipalité laisse entrevoir une autre raison d'incorporation de la part de quartiers privés et de *gated communities*□ces derniers voient là la possibilité de se faire financer des installations de loisirs de qualité, à l'usage quasiment exclusif des résidents des *gated communities*, non pas sur les fonds de la copropriété, mais sur ceux — publics — de la municipalité. Quand il ne s'agit pas directement d'une subvention aux enclaves privées qui s'apparente à une prédation de ressources publiques, comme les 18 millions de dollars offerts par Newport Beach.

4. L'incorporation sur le front d'urbanisation pour contrôler la croissance et développer les services.

Les municipalisations mises en œuvre par des quartiers fermés de niveau social plus modeste obéissent-elles à des logiques différentes ? Les municipalités en question, Canyon Lake et Indian Wells, ont un certain nombre de points communs, puisqu'une ou plusieurs *gated communities* y représentent la totalité (à Canyon Lake) ou une remarquable majorité

du bâti résidentiel (au moins 55□% à Indian Wells). La Quinta possède moins de *gated communities* (au moins 17,5 %), mais l'ensemble des développements récents, autour d'un golf de niveau professionnel (PGA West - *Professional Golfers Association of America*), sont dotés d'une enceinte. Situées sur un front d'urbanisation récent, à fort mobilité résidentielle, elles relèvent d'un profil de classes moyennes, d'âges moyens plutôt élevé (plus de 50 ans surtout), où les blancs sont sur-représentés.

La volonté de prendre le contrôle des affaires locales demeure la clé de voûte de toute incorporation, et celles-ci ne font pas exception. Originales parce que précurseurs, elles correspondent aux premières municipalités ayant massivement incorporé des *gated communities* (voire à n'être constituée que par une unique *gated community*) qui ne soient pas uniquement des ghettos dorés, mais bel et bien des quartiers pavillonnaires de classes moyennes - supérieures, hébergeant actifs, salariés et retraités. L'autre originalité de ces municipalités tient donc à la faiblesse relative de leur base fiscale, qui risquait de mettre en péril leurs capacités de financement.

4.1. À Indian Wells, l'importance des gated communities permet de municipaliser, malgré une base fiscale étroite.

Cette question fiscale fut récurrente en 1967 durant la phase de l'incorporation d'Indian Wells, localité de villégiature voisine de l'oasis de Palm Springs[62]. *The Indian Wells-Eldorado Area Property Owners Association*, dirigée par E.M. Peterson (le premier propriétaire foncier et développeur) avait partie liée avec le comté de Riverside depuis la fin des années cinquante pour les questions d'aménagement et de zoning. L'association, véritable acteur de lobbying, parvint à plusieurs reprises à faire entendre sa voix, et à obtenir du comté une ordonnance de zoning qui lui soit tout à fait favorable, garantissant la qualité et le cadre de vie, c'est-à-dire permettant de conserver le caractère des résidences de qualité supérieure et le développement des équipements de loisirs privés… et exclusifs□ *"to keep the area as distinctly fine residential, country club, and resort hotels community with restricted highway frontage… and to preserve the unusual features of the community"* (E.M. Peterson)[63]. Demeurant dans une zone de non droit, l'association était considérée comme un gouvernement local, sans en avoir les statuts juridiques. Toutefois, ses

[62] Information recueillie lors d'un entretien avec Duane F. Bambush, comptable d'Indian Wells du 16 novembre 2001, et dans la documentation de la municipalité, notamment les travaux du *City Clerk*, JOHNSON C. (1992). "A chronicle of Indian Wells." *Indian Wells Magazine*, July 1992, p. H17-H35.

[63] «□De préserver dans la zone le résidentiel de qualité, le country club, les hotels-clubs et l'absence de

aspirations et ses intérêts étaient menacés dès lors que les localités voisines de Palm Desert préparaient leur incorporation, en incluant les country clubs et *gated communities* d'Indian Wells. Dirigé par des promoteurs immobiliers et la chambre de commerce, ce projet incarnait l'idée d'un développement résidentiel à marche forcée. Or, Indian Wells ne représentait que 7% du nombre d'habitants de Palm Desert, mais 35% de la base fiscale ! Autrement dit, la politique de développement proposée, constituée de médiocres projets résidentiels, aurait menacé le cadre de vie d'Indian Wells si le zonage avait dû être fait par un lobby de promoteurs immobiliers. Dans ce contexte, Peterson et ses alliés parvinrent à enregistrer en septembre 1966 une demande d'incorporation deux semaines avant celle de Palm Desert, bénéficiant ainsi de la reconnaissance par la LAFCO de l'antériorité de leur demande, qui devenait ainsi prioritaire sur celle de leur concurrent.

Or, le projet d'incorporation d'Indian Wells ne semblait pas viable économiquement, notamment du fait de la quasi-absence de zones commerciales (et donc de taxe sur les ventes). Ce fut en tout cas l'argument de Palm Desert pour contrer Indian Wells. Toutefois, d'après le *Daily News* du 26 juin 1967, le plan Lakewood rendait celle-ci possible :

> "*Under normal circumstances, a city as small as Indian Wells would be impractical, even illogical, certainly so in a metropolitan area; however, circumstances here are not normal. Indian Wells has a special way of life, in the very heart of the country club area, and needs to protect itself against encroachment and unthinking exploitation. The ability to contract with County agencies for most of the usual city services makes incorporation workable and economically feasible"*[64] (cité par Johnson, 1982).

Votée en 1967, l'incorporation d'Indian Wells en fit à la fois la plus petite municipalité de la région de Palm Springs avec à l'origine pour seules activités deux hôtels et deux stations-service, et un véritable paradis de la fiscalité foncière, avec taux d'imposition de 0,09% de la valeur estimée des biens.

Quelles sont ces « circonstances exceptionnelles » dont parle le *Daily News*? Il s'agit en premier lieu du fait que l'essentiel du bâti résidentiel est enclos, dès l'origine, derrière les murs de *gated communities* qui se confondent avec les country clubs. Ce qui signifie que l'essentiel de la construction et de l'entretien d'infrastructures routières et de loisirs sont assurés par les associations de propriétaires et les country clubs. La

façades sur les grandes routes… et de préserver les caractéristiques inhabituelles de la communauté ».

[64] « Dans des circonstances normales, une ville aussi petite qu'Indian Wells ne serait pas viable, illogique, surtout dans une aire métropolitaine ; toutefois, les circonstances ici ne sont pas normales. Indian Wells a un mode de vie spécifique, en plein cœur de la zone des country clubs, et doit se protéger contre les empiètements et l'exploitation irraisonnée [sur son territoire]. La possibilité de contracter avec le comté la plupart des services rend l'incorporation possible et économiquement viable. »

municipalité n'est responsable que des grands axes de circulation, et du développement commercial. Même la politique de réserve foncière est prise en charge par le privé□ l'association a acquis des terres, et s'est engagée à les laisser vierges de tout développement, afin de préserver le cadre de vie. L'élargissement de la base fiscale s'est faite par une planification raisonnée du développement commercial de la ville. Au final, cette municipalité qui compte aujourd'hui environ 4□000 habitants permanents s'est lancée récemment dans une politique d'équipements publics. Elle a construit un golf municipal (*the Golf Resort at Indian Wells*) et des installations de loisirs haut de gamme, et elle a subventionné l'installation d'institutions comme une université privée, financée à hauteur de 5 millions de dollars, ou un cour de tennis pour l'accueil de compétitions internationales (*Master Series*), accueillant également divers spectacles[65]. Au final, l'esprit d'une municipalité minimaliste a succédé à celui d'une municipalité fournissant à des enclaves privées des services de prestige. Quant à la construction du golf municipal, celle-ci signe une externalisation manifeste de services habituellement gérés par les copropriétés et les country clubs privés.

La municipalisation en 1982 de La Quinta répond à des logiques identiques de construction d'une municipalité minimale et de préservation et d'amélioration du cadre de vie autour de grands domaines de loisirs. Composée à l'origine de lotissements résidentiels ouverts antérieurs à sa création, cette municipalité encourage aujourd'hui la construction de lotissements enclos[66]. Les seuls quartiers à avoir été développés depuis cette incorporation ont été des *gated communities*, autour du golf professionnel de la *PGA West*. Cette politique confirme la stratégie de municipalités pour lesquelles les *gated communities* représentent la condition d'un développement résidentiel qui minimise les coûts d'infrastructure et d'équipement, et donc les impôts locaux, ce qui est l'objectif fondamental des municipalités minimales.

[65] D'après *Financial Report from the Desert Cities* (2001). Palm Springs, CA: Palm Springs Life.

[66] D'après l'entretien avec Tom Hartung, *Director of Building and Safety*, City of La Quinta, novembre 2000. Celui-ci estime la part des lotissements enclos à un peu moins de 50% des lotissements. L'estimation cadastrale et les relevés de carte topographiques ne permettent de relever que 17,5% des unités d'habitations sont situées dans des *gated communities*. Comme à Calabasas, les relevés faits pour la base de donnée tendent à sous-estimer le nombre de logements, d'une part. Il n'est pas exclu non plus que les personnes interviewées fournissent des fourchettes larges et très approximatives de la réalité. Ce qui est significatif de la perception segmentée et enclose de l'espace de la ville.

4.2. Canyon Lake, la confusion des genres entre l'Association et la municipalité.

Bien qu'il s'agisse d'une des *gated communities* municipalisées les plus connues — parce que fortement médiatisée — l'incorporation de Canyon Lake a fait l'objet de peu de développements antérieurs. Effective le 1er décembre 1990, celle-ci est présentée par l'association des propriétaires comme une étape indispensable ("*something that needed to be done*"[67]). Les personnalités interviewées ont cependant bien du mal à relater les circonstances particulières de l'incorporation. Cette dernière fut considérée comme une évolution décisive et majeure par des résidents qui auraient à participé 95% au référendum[68]. Avec 2494 voix, la création de la municipalité fut approuvée le 8 novembre 1990[69]. Les motivations apparentes de cette incorporation demeurent classiques. Il s'agit d'une part d'une prise de contrôle de la politique d'aménagement et du développement local afin de garantir une faible croissance résidentielle autour de la copropriété et un maintien du cadre de vie. La municipalité applique en effet dans l'ensemble de son périmètre des règles de zoning désormais strictes en comparaison de celles appliquées auparavant par le comté, protégeant ainsi les abords immédiats de la copropriété. Pour ce faire, elle cherchait à acquérir en décembre 2000 deux réserves foncières propriétés de l'Etat fédéral (il s'agit officiellement de réserves «coupe-feux»), sises dans les limites de la ville, afin d'en garantir le maintien en espaces naturels. En effet, l'inquiétude principale de Canyon Lake réside dans le développement de quartiers résidentiels récents à proximité immédiate de ses limites communales, et dont le voisinage serait de nature à réduire l'image d'isolement et le cadre de vie semi-désertique où se niche Canyon Lake. Les habitants ne décrivent-ils pas son site lacustre comme un petit coin de «paradis» (*a bit of paradise)*? La principale menace sur le cadre de vie vient de *Tuscany Hills*, une copropriété résidentielle située sur la commune de Lake Elsinore, encore ouverte, mais qui sur le modèle de sa prestigieuse voisine cherche à construire une barrière. Il ne reste entre les deux copropriétés qu'un *no-man's land* de quelques mètres, préservé parce qu'il appartient à la municipalité de Canyon Lake (Figure VIII.6). Dans ce cas, la municipalité est bel bien l'organe par lequel la *gated community* se dote du statut d'acteur publique, et qui n'agit que dans l'intérêt d'une communauté fermée jalouse de ses spécificités supposées et de son cadre de vie.

A Canyon Lake, contrairement à ce qu'on oberve dans d'autres municipalités, les prérogatives de la ville semblent très limitées, ce qui conforte la thèse d'une municipalité servant surtout de paravent juridique à une copropriété omnipotente. Peu engagée dans le développement d'équipements à financement public, la ville intervient essentiellement dans le cadre légal du contrôle sanitaire, de la sécurité publique et de la lutte incendie. La municipalité n'entretient que quelques emprises publiques aux accès de la *gated community*, en particulier *Railroad Canyon*, la route d'accès principal. Elle dispose également d'une petite antenne de la bibliothèque du comté, et il s'agit là d'une politique générale du comté qui dote systématiquement les municipalités de ce type d'équipement. Ainsi en 2000, pour cette ville de 15□000 habitants (permanents et résidents secondaires), seules deux emplois à plein temps en assuraient la gestion municipale, passant contrat avec le comté pour le service incendie, avec des entreprises privées pour les opérations d'entretiens, ou pour l'installation des décorations de Noël.

Le contrat de sécurité incendie avec le comté est original. La caserne, située *intra muros*, ne dessert officiellement que les habitants de la copropriété. Toutefois, celle-ci doit pouvoir intervenir sur des emprises et propriétés situées en dehors de la *gated community*, à l'instar du centre commercial. Cette localisation pose donc problème□: si elle se justifie en termes de minimisation des temps de réponse pour le maximum de personnes, elle ralentit les interventions extérieures, et introduit une faille dans la sécurité de la communauté, puisqu'on doit pouvoir y entrer sous prétexte d'aller — par exemple — visiter cette caserne (cas des équipements publics situés dans des *gated communities*).

Le seul service de loisir offert par la municipalité consiste en un centre de loisirs pour enfants, pour un coût annuel de 12□400 dollars. Ce qui paraît peu en comparaison aux 962□000 dollars dépensés au titre du budget 1999-2000 pour la sécurité publique[70]. Ce poste budgétaire constitue 61 % des dépenses, et a enregistré une augmentation constante d'environ 5% par an. Il constitue une originalité majeure de Canyon Lake à plus d'un titre. D'une part parce que la police n'est pas assurée par le comté, comme dans beaucoup d'autres municipalités minimales, mais par un contrat avec la municipalité voisine de Perris, dont le coût est de 777 000 dollars. Le reste des dépenses couvre le fonctionnement et l'équipement des policiers. Or le rôle de la police ne se limite pas à la sécurité des seules

[67] Entretien avec Linda Musselwhite, *Canyon Lake POA Member Services Manager*, décembre 2000.
[68] D'après Kathy Bennet, *City of Canyon Lake City Clerk*, décembre 2000.
[69] «□Final California Election Returns Riverside County.□ *Los Angeles Times*, Los Angeles, Calif., Nov 8, 1990.
[70] D'après le budget 2000-2001. *Proposed Operation and Capital Improvement Budget, Fiscal Vear 2000-2001* (2000). Canyon Lake, CA: City of Canyon Lake.

emprises publiques. Elle est largement impliquée dans la sécurisation de l'enclave résidentielle, venant s'ajouter aux patrouilles et contrôles déjà effectués par les services de sécurité privés. Par exemple, la police municipale effectue également des patrouilles *intra muros*, en prévention des vols et autres activités criminelles, la sécurité privée n'étant chargée que des infractions au règlement de copropriété. L'action de la police municipale s'étend aussi à un certain nombre d'actions de préventions. Celles-ci, comme le *Neighborhood Watch*, sont généralement pratiquées dans les quartiers résidentiels classiques. Il s'agit d'opérations de sensibilisation des habitants, encourageant la surveillance active du voisinage par les résidents et la dénonciation d'activités suspectes. D'autre part, la municipalité développe une police montée, qui patrouille également dans la communauté. Ces dépenses, qui s'ajoutent à celles engagées par la copropriété, sont couvertes par les sources habituelles (taxes sur les propriétés, frais de développement, taxe sur les véhicules à moteur), mais également par quelques subsides publics, comme des subventions (Fédérales ou de l'Etat) pour le soutien des opérations de sécurité (34 000 $ de *Law Enforcement Grants*).



Figure VIII.6 — *Canyon Lake, la confusion entre gestion publique et gestion privée.*
A gauche La *Canyon Lake Proprety Owners Association* (porte de gauche) et l'hôtel de ville (porte de droite) partagent les mêmes murs. Seule l'entrée les distingue. A droite Parmi les réserves foncières de la municipalité, un no-man's land sépare la copropriété de Canyon Lake et celle de Tuscany Hills. La parcelle, tampon entre les deux, appartient à la municipalité de Canyon Lake (vu depuis l'intérieur de Canyon Lake). Cliché R. Le Goix (2000).

A Canyon Lake, cette immixtion de la police municipale dans la sécurité de la copropriété est une source de nombreuses confusions, savamment entretenues, entre l'autorité de la municipalité et celle de l'Association. Ces confusions apparaissent bien quand on constate que la copropriété et la municipalité partagent le même immeuble et les mêmes salles de réunions, bien qu'ayant — formellement — deux entrées distinctes. Cette confusion s'inscrit dans les pratiques quotidiennes, puisque l'on rapporte que beaucoup de personnes, pensant qu'il s'agit d'une ville privée, perdent le réflexe d'appeler le numéro

d'urgence bien connu (le 911) en cas d'incendie, de vol ou d'agression. A l'inverse, de plus en plus d'appels d'urgence arrivant au centre de contrôle de la sécurité privée (dont la seule fonction consiste à faire appliquer le règlement de copropriété). Cette question est actuellement prise très au sérieux, à la fois par l'Association et la municipalité, qui se sont lancées dans une campagne d'information conjointe.

On perçoit ainsi combien, à Canyon Lake, la notion de ville privée est poussée au bout de sa logique. D'une part, les prérogatives de la municipalité sont faibles, et tous les services sont pris en charge par la copropriété. D'autre part, et surtout, la municipalité ne constitue depuis 1990 qu'un paravent juridique qui confère à l'Association un statut de gouvernement et d'acteur public, susceptible de lui permettre d'utiliser des fonds publics, notamment dans l'amélioration de la sécurité de ses murs (presque un million de dollars par an).

Canyon Lake, Indian Wells et même La Quinta présentent bien des modalités communes, où des *gated communities* de niveau social nettement inférieur aux ghettos dorés participent à une incorporation municipale. Dans les deux premiers cas, c'est parce que l'essentiel des infrastructures et des services sont pris en charge par l'association de propriétaires que ces incorporations ont été possibles. Canyon Lake a bien pris soin de développer un centre commercial, mais celui-ci ne représente que 4,4% de ses revenus fiscaux. Quant à La Quinta, l'articulation des *gated communities* sur le domaine «golfique» de *PGA West* montre l'étroite collusion entre les développeurs, la municipalité et les associations de propriétaires du domaine de golf pour le développement de quartiers enclos. Dans ces trois cas, la municipalité sert de paravent public, et de mode d'intervention, au profit de copropriétés soucieuses de la défense de leurs intérêts.

5. Les incorporations dans la suburb : un moyen des classes moyennes - supérieures pour faire entendre sa voix.

Les incorporations de Canyon Lake et Indian Wells, localisées dans les périphéries les plus lointaines, sont motivées par la défense d'un relatif isolement et de leurs spécificités locales. En quoi les incorporations, auxquelles de grandes *gated communities* comme *Leisure World* et *Dove Canyon* ont pris part, sont-elles différentes ? Aboutissement du développement résidentiel du sud du comté d'Orange durant les vingt dernières années, ces incorporations sont tardives et interviennent respectivement en 1999 (Laguna Woods)

et 2000, quand Dove Canyon décide de prendre part à l'incorporation de Rancho Santa Margarita, qui la dépasse largement, puisque les *gated communities* y représentent un peu plus de 7% des lotissements. Elles sont de plus le fait de communautés qui cherchent à défendre une forte spécificité, pour des résidents appartenant dans l'ensemble aux classes moyennes-supérieures blanches plutôt âgées. Leisure World / Laguna Woods présente ainsi, communautés de retraités oblige, une sur-représentation exceptionnelle de personnes de plus de 65 ans, avec des revenus relativement faibles. A Rancho Santa Margarita, les populations blanches, actives (entre 30 et 49 ans), à haut niveau de revenu appartenant aux catégories socio - professionnelles supérieures sont très nettement sur-représentées.

Ces incorporations défendant des appartenances communautaires très nettes doivent être comparées à celles plus anciennes de Dana Point et Laguna Niguel, deux municipalités de l'extrême sud du comté d'Orange, au profil proche de celui de Rancho Santa Margarita, ou bien encore à celle de Rancho Mirage en 1973, autre municipalité de la région de Palm Springs particulièrement bien dotée en *gated communities* et au profil de résidence de retraités proche de celui de Leisure World.

5.1. Dana Point et Laguna Niguel : les communautés côtières contre celles de l'intérieur.

Dans ces deux municipalités nées en 1989, les *gated communities* paraissent tenir une faible place dans la part des logements disponibles (18,9% à Dana Point, et 7,9% à Laguna Niguel). Toutefois, si l'on ramène la part de ces *gated communities* au nombre des seules maisons individuelles (désigné comme *single-unit housing, detached / semi-detached*), elles représentent alors respectivement un minimum de 44,9% et 24,9% des logements dans ces municipalités : elles couvrent ainsi une superficie importante dans ces communes. En effet, une part importante de l'urbanisation balnéaire s'est faite sous la forme de petits immeubles, copropriétés verticales, et de condominiums, à forte densité résidentielle. Les *gated communities*, nombreuses et diverses, sont souvent petites, uniformes et standardisées (moins de 200 unités, pour 5 quartiers de Dana Point). Trois grands ensembles de 598 (Ritz Point), de 1 054 (Bear Brand Ranch), et de 1 105 unités (Niguel Shores[71]) dominent le paysage résidentiel (Figure VIII.7).

[71] Il s'agit d'une seule *gated community* formée de trois quartiers séparés par des voies publiques, mais communiquant entre-eux par des passerelles, répertoriés comme Niguel Shores 1, 2 et 3 dans la base de données.

Ces deux cités partagent l'histoire commune du morcellement et du lotissement du domaine latifundiaire Dalguerre-Moulton, sur lequel a été bâti le projet d'une même communauté résidentielle et balnéaire, planifiée par la *Laguna Niguel Corporation*.

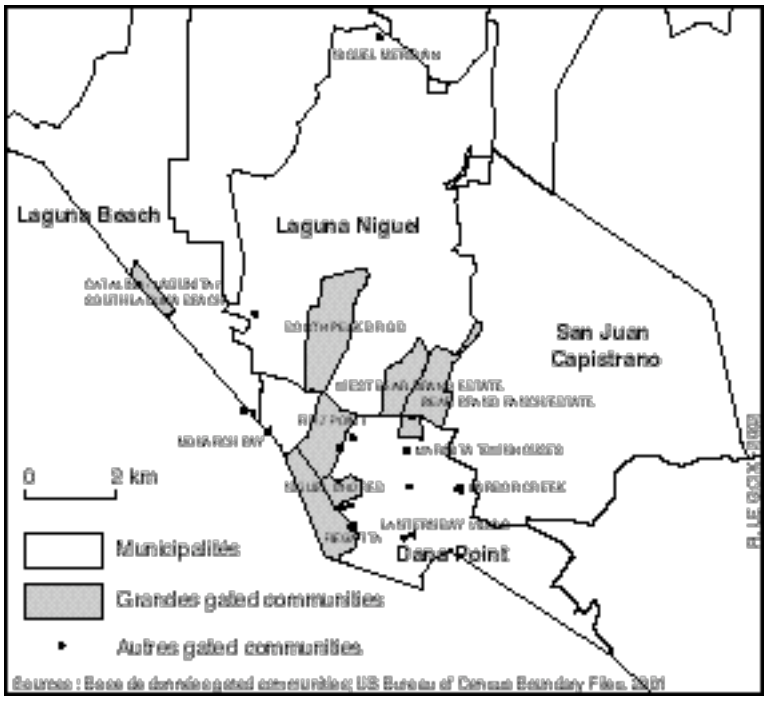


Figure VIII.7 — *Les gated communities dans les municipalités de Dana Point et de Laguna Niguel.*

Ce vaste projet incluait des *gated communities*, des hôtels, des commerces, des zones d'activités (dont un bâtiment Fédéral employant environ 7000 fonctionnaires) et des quartiers résidentiels ouverts. Toutefois, l'incorporation est le résultat d'un vigoureux séparatisme, qui incarne l'interaction des *gated communities* dans les choix politiques locaux. Le projet initial de municipalisation de Laguna Niguel comprenait l'ensemble des grandes *gated communities* qui relèvent aujourd'hui de Dana Point. Mis en œuvre par la *Laguna Niguel Homeowners Association*, il a émergé à la fin des années 1970 quand cette association, rebaptisée *Laguna Niguel Community Council*, laissa transparaître le besoin d'une appartenance civique locale. C'est la baisse des budgets d'entretien des espaces verts et des rues par le comté qui devait emporter la décision, en 1985, de préparer le projet d'une incorporation qui associe à la fois des espaces résidentiels, commerciaux, et les activités tertiaires développées à Laguna Niguel. Mais des lignes de failles sont apparues dans le courant de l'année 1987. Les grandes *gated communities* balnéaires (Monarch Bay, Emerald Ridge, Ritz Cove, Monarch Beach, Regatta, Niguel Beach Terrace et Niguel

Shores), ainsi que les deux grands hôtels de villégiature côtières (*Ritz-Carlton* et *Laguna Niguel Resort*), ont décidé de ne pas s'associer au devenir des communautés de l'hinterland des collines, et de rejoindre le projet d'incorporation de la marina et du petit centre-ville commercial de Dana Point. Leurs intérêts économiques semblaient en effet plus proches, parce qu'orientés vers la protection du littoral, l'arrêt du développement résidentiel côtier, et la promotion de l'activité économique balnéaire. Un référendum local en novembre 1987 dans les seules *gated communities* disputées entre les deux municipalités donnait 61% des voix à Dana Point (pour un taux de participation de 66% des 3400 électeurs). L'impact de cette décision devait largement dépasser les limites des *gated communities*, puisque l'enjeu pour les municipalités était proportionnel à l'importante base fiscale que représentaient ces quartiers de villégiature et de résidence balnéaire[72]. Suivant les résultats du référendum, et malgré semble-t-il l'avis de certains commissaires, la commission (LAFCO) a décidé de soumettre ces quartiers à une incorporation avec Dana Point, très probablement afin de préserver la solvabilité financière de la future ville, dont la base fiscale aurait été sinon trop étroite (Decker, Decker, 1990). Sans sous estimer les travers de l'ouvrage de Decker, peut-être trop partisan, pro-Laguna Niguel en tout cas, on ne peut que constater l'importance du rôle des *gated communities* dans la formation de la petite municipalité littorale de Dana Point, resserée autour de ses intérêts touristiques.

5.2. Laguna Woods, Bradbury et Rancho Mirage : la municipalisation par défaut des gated communities de retraités.

En 1999, Leisure World devient la première *gated community* de retraités à se doter d'un statut municipal. Outre qu'il s'agit, à l'instar de Canyon Lake ou d'Hidden Hills d'une municipalité faite sur mesure pour une seule *gated community*, celle-ci présente une double originalité, essentielle dans le parcours de cette incorporation : sa taille, 19 500 habitants (en 2000), et sa moyenne d'âge de 77 ans. Compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie des résidents, la durée moyenne de séjour y est de cinq ans, et la population est essentiellement féminine en raison de la surmortalité masculine. Robert Ring, Conseiller Municipal et ancien Président du Conseil d'Administration de la *Golden*

[72] La principale source disponible est une monographie de l'histoire de Laguna Niguel, (DECKER D. M., DECKER M. L. (1990). *Laguna Niguel. The Legacy and the Promise*. Laguna Niguel, CA: Royal Literary Publications, 113 p.) ainsi que des entretiens informels avec le personnel municipal à Laguna Niguel et à Dana Point en novembre 2001.

Rain Foundation[73], qui gère la *gated community*, résume ainsi la problématique de l'engagement civique local : *"they don't buy green bananas"*, signifiant que les réflexions à moyen et long terme n'ont pas de place dans les débats quotidiens. Une autre formule résume l'attitude de retraités venus chercher à Leisure World un ultime refuge terrestre, dans un décor de paradis résidentiel : *"don't bother as well as we are happy"*.

En d'autres termes, depuis la création de la communauté en 1964, la municipalisation n'a jamais été au cœur des débats locaux. Plusieurs projets furent étudiés, comme une éventuelle « Saddleback Valley City », regroupant les communautés de la vallée, ou une fusion avec Laguna Hills. Par deux fois, un projet mis au vote fut rejeté par des résidents, qui d'après les acteurs locaux se sentaient peu concernés par le sujet.

La situation change radicalement après la banqueroute du comté d'Orange. A partir de 1998, celui-ci, en pleine restructuration financière, cherche à se débarrasser des zones non-incorporées et urbanisées, afin d'en faire des municipalités susceptibles de devenir clientes contractuelles d'un comté devenu prestataire de services publics[74]. Un premier projet est préparé (pour 170 000$ d'études), mais échoue en raison de la particularité de Leisure World : trop grande, la communauté fermée aurait pesé plus que les autres résidents de Laguna Hills, qui auraient été minoritaires en nombre de votants (10 000 personnes environ votent vraiment aux élections à Laguna Hills). Une autre solution, qui avait la faveur du comté, était d'associer Leisure World à Aliso Viejo, qui préparait également son incorporation. Mais cet ensemble de quartiers abrite une population jeune, avec de nombreux enfants nécessitant des équipements scolaires, jardins d'enfants, etc. que les résidents retraités ne souhaitaient pas voir financer avec leurs impôts[75]. Quelle que fut l'issue, le comté et la LAFCO ne souhaitaient pas que Leisure World demeure une zone non-incorporée isolée au milieu de plusieurs grandes municipalités, si bien qu'une possible annexion, par Irvine ou par Newport Beach, fut également étudiée.

La solution d'une municipalisation de la *gated community* devenait inévitable, malgré le peu d'enthousiasme qu'elle soulevait. L'action devint motivée dès lors qu'un projet de reconversion de la base aérienne militaire d'El Toro en second aéroport international de Los Angeles fut évoqué par les autorités locales et le comté, avec le soutien de Newport Beach et des Chambres de Commerce (Baldassare, 2001). Dès lors, l'annexion éventuelle à cette municipalité (comme elle l'a fait à Pelican Hill) devenait totalement impossible parce que les intérêts locaux divergeaient, et qu'un tel projet était

[73] Entretien avec Robert Ring, novembre 2001.
[74] Voir page 240.
[75] Entretien avec Leslie A. Keane, *City of Laguna Woods City Manager*, novembre 2001.

susceptible de mobiliser les habitants de Leisure World, dont une partie est située dans l'axe des pistes, au sud de l'aéroport.

Il s'agit en particulier du golf et des espaces verts, puisque la base aérienne était en activité lors de la planification de la communauté, ce qui interdisait toute construction de logement dans les zones d'approches et de décollage. Toutefois, la piste étant extrêmement proche (3,5 km), les nuisances sonores d'un gros-porteur civil décollant ou atterrissant, type Boeing 747, atteignent sévèrement les maisons riveraines (environ 95 décibels), comme cela a été démontré par les études d'impact réalisées à la demande de Bert Hack (le premier maire) et Robert Ring[76] (Figure VIII.8 et Figure VIII.9).

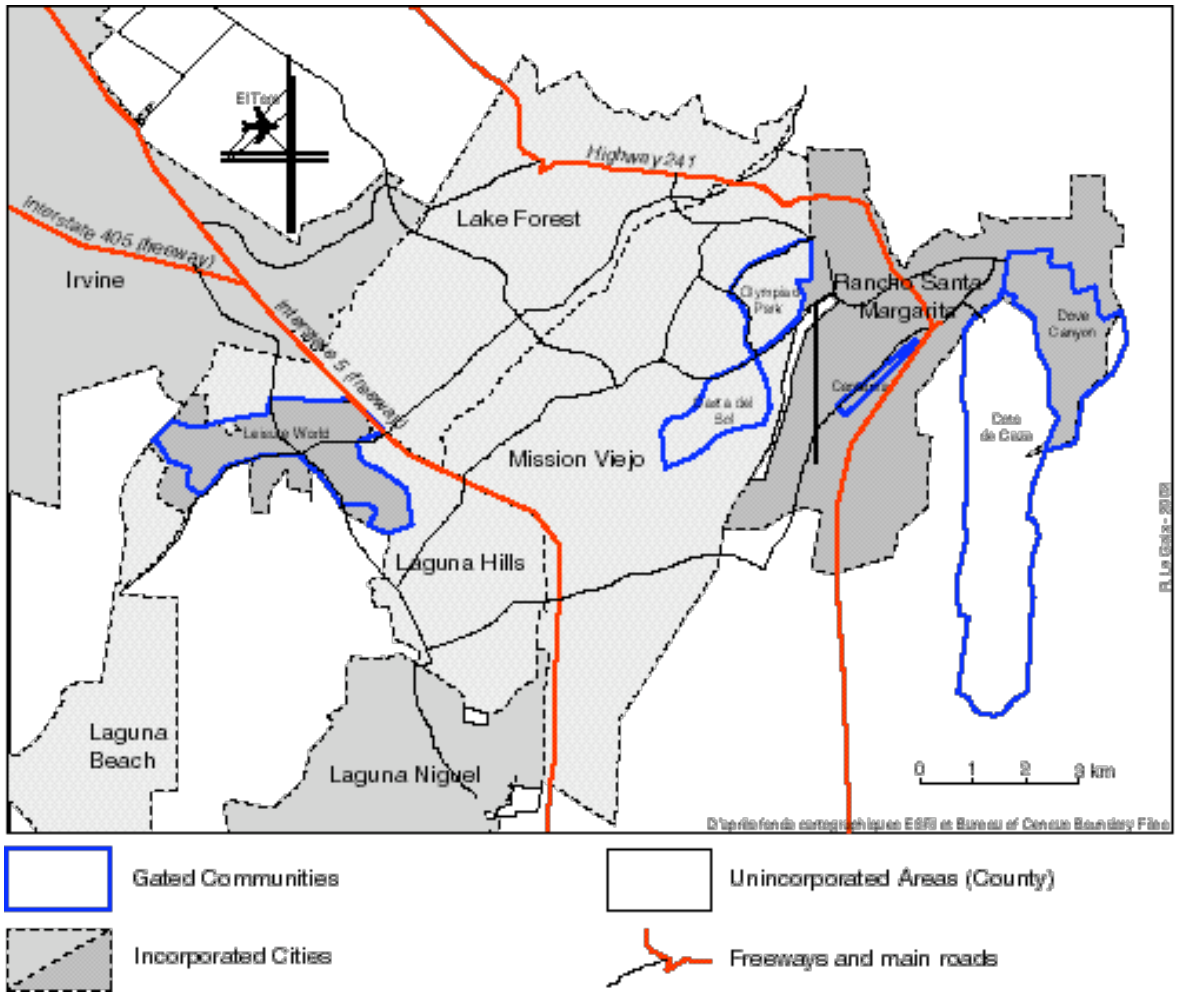


Figure VIII.8 — ***Gated communities et incorporations au sud-est d'Orange County.***

[76] Etudes relatées par l'article de Bert Hack, premier maire de Laguna Woods, dans le *Los Angeles Times* du 18 avril 1999. Le projet prévoyait 480 avions/jours, toutes les 3 minutes, 24h/24. D'après le cabinet d'études, le niveau de bruit aurait empêché les résidents de dormir correctement, réduisant leur espérance de vie de 2 ans, et le niveau de pollution aurait considérablement augmenté, aggravant les risques respiratoires dans une population très agée. Sans évoquer en outre le risque d'accident.



Figure VIII.9— *Leisure World, en bout de piste de l'aéroport d'El Toro.*
Au premier plan, le golf de Leisure World. Au second plan, deux des quatre pistes de l'ancienne base militaire. Au fond, les collines qui obligeraient tout décollage d'avion civil à se faire en direction de Leisure World, pour des raisons de sécurité. (Cliché R. Le Goix, 2001).

Leisure World allait donc faire cavalier seul, avec des motivations précises□ se doter d'une autonomie municipale propre permettrait aux résidents d'intervenir sur la scène publique, en particulier pour contrer le projet d'aéroport. Tout comme s'associer avec Newport Beach semblait exclu, demeurer avec le comté l'était également comme le formule Leslie A. Keane, *City Manager* : *"They did not like the fact that their elected officials were for the Airport, and that the County had the ability to take their property tax effort out for the airport"*[77]. Il s'agit bien ici d'une prise de contrôle de la gestion locale et du produit de l'impôt, d'autant que, d'après Leslie Keane, l'autonomie permettrait à la municipalité de se doter de services publics et d'équipements, que le comté aurait refusé de payer sous prétexte qu'il s'agit d'une *gated community*.

Le projet de municipalité est donc approuvé le 2 mars 1999. Il incorpore les domaines gérés par les trois grandes associations de propriétaires réunies sous l'égide de la *Golden Rain Foundation*, ainsi que les hôtels et résidences de vacances et maisons de retraites associées à la *gated community*□*Palm Terrace*, *The Inn at Laguna* et *Rossmoor Regency*. Une seule entité a décidé de ne pas prendre part à l'incorporation, pour des raisons d'appartenance religieuse. The Willow at Leisure World, liée aux Adventistes du 7ème jour, est une petite *gated community* de 177 unités attenante, annexée par Laguna Hills.

[77] «□ls n'aimaient pas l'idée que leurs élus soient pour l'aéroport, et que le comté ait la possibilité d'utiliser l'argent de leurs impôts pour cet aéroport□.

Restait la question du nom. Reprendre le nom de Leisure World (à l'instar de Hidden Hills, Rolling Hills et Canyon Lake) était impossible, parce qu'il s'agit d'une marque déposée appartenant à la famille de Ross Cortese, le développeur historique et créateur du concept. Un concours fut donc organisé, opposant au final deux projets : « Laguna Woods » et « Laguna Verde ». Le premier fut choisi par vote, et le choix d'initiales identiques pour désigner la *gated community* et la municipalité demeure, paraît-il, non intentionnel, ce dont on peut légitimement douter.

Bradbury n'est pas à officiellement parler une *gated community* de retraités, puisque la *Bradbury Estates Property Owners Association* ne pratique pas de discrimination par l'âge, contrairement à Leisure World. Toutefois, son profil est celui d'un quartier de retraités : sur 1 261 habitants en 2000, 510 ont plus de 65 ans, et les jeunes y sont très nettement sous-représentés. L'incorporation de cette petite, et ancienne *gated community,* bâtie dans les années 1950, se fait également par défaut. Elle est construite sur les restes d'un terrain acquis lors du démantèlement en 1892 du domaine latinfundiaire *Rancho Azusa de Duarte* par un certain Lewis Bradbury pour y bâtir un manoir. A la fin des années 1940, de grandes parcelles furent donc vendues, dans un site enclavé et fermé, offrant un mode de vie rural au pied des montagnes de San Gabriel. Toutefois, l'association de propriétaires prend conscience de la menace pesant sur une zone qui se développe rapidement, en particulier par la construction de petites maisons suburbaines par d'anciens GIs (militaires) réinvestissant leur solde de la Seconde Guerre mondiale dans de petites maisons standardisées bâties par les grands promoteurs. Suite au projet de fonder la municipalité de Duarte, en 1957, qui devait incorporer à la fois les collines de Bradbury et des parcelles du damier urbain de la plaine, les résidents de Bradbury, voyant leur indépendance, leur style de vie, remis en cause, décident de présenter un contre-projet rassemblant à l'époque les 500 habitants requis pour devenir une municipalité. Bradbury est donc la deuxième *gated community* incorporée, le 26 juillet 1957[78]. Petite municipalité, aux statuts minimaux et sous contrat avec le comté.

La municipalité de Rancho Mirage, près de Palm Springs, présente plusieurs points communs avec Laguna Woods. La présence de nombreuses *gated communities* et country clubs de retraités en est un ; le fait que le nom « Rancho Mirage » soit une marque déposée — par la municipalité elle-même — en est un autre. Le développement comme

[78] D'après documentation de la municipalité de Bradbury.

communauté de retraités est ancien, puisqu'il a démarré après l'installation en 1934 d'une clinique spécialisée dans le traitement de l'asthme, faisant de l'air sain et sec de la vallée un argument promotionnel. L'installation de l'aéroport a permis le bourgeonnement des country clubs de loisirs et de villégiatures, puis la construction dès 1970 du *Eisenhower Medical Center*, un établissement prestigieux desservant la vallée de Palm Springs, a fortement contribué à l'orientation médicale et aux séjours thérapeutiques dans la région. Les raisons de l'incorporation, en 1973, de cette municipalité comptant au moins 35□% de *gated communities* dans le parc de logement total (soit environ 65□% des lotissements de maison individuelles[79]) présentent les mêmes caractéristiques globales que Leisure World. Souhaitant préserver leur cadre de vie et leur identité, les résidents de «□*Country Clubs City*□ (son surnom) ont souhaité éviter une annexion par les deux grandes municipalités voisines Cathedral City et Palm Desert, lorgnant sur la base fiscale que représentait cette riche municipalité[80].

5.3. L'intégration de Dove Canyon *à Rancho Santa Margarita*□

Dernière étape dans la chronologie de la participation des *gated communities* à une municipalisation, celle des 1□230 propriétés de Dove Canyon acceptant de participer à la municipalisation de Rancho Santa Margarita en 2000 n'est pas la moins significative. Probablement parce que la grande *gated community* voisine, Coto de Caza, (4152 unités d'habitations) a refusé cette incorporation. Décrire ce double mouvement d'intégration d'une part, de son refus de l'autre, questionne les motivations propres de chacune.

L'information dont on dispose ne permet malheureusement pas d'embrasser une situation que la presse évoque comme étant l'une des plus complexes dans les processus d'incorporation récents[81]. Difficile en effet de connaître les motivations précises des dirigeants et acteurs des *gated communities*, l'un étant le développeur *Lennar Homes* (Coto de Caza), l'autre étant une entreprise de management de copropriété sous contrat avec Dove Canyon (*Villageway Association Management*, à Irvine). Comme les précédentes, cette incorporation, motivée par un désir de contrôle local de la politique d'aménagement, d'assurer un développement raisonnable (*slow growth*) de la zone, de préserver le cadre de

[79] Estimation par rapport au parc recensé en 1990.
[80] Entretien avec Agnes Flore, Finance Officer, novembre 2001, et fascicule officiel de l'histoire de Rancho Mirage, City of Rancho Mirage, 1993, *A look back in time*, ré-édité en 1997.
[81] YANG E., RAGLAND J. (1999). "New Year likely to bring O.C. new city." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, June 24, 1999, p.1.

vie, et de contrôler l'usage local des taxes foncières. D'après William O. Talley, *City Manager*, elle n'est pas liée à un risque d'annexion, mais elle résulte, comme Laguna Woods, d'une volonté locale de contrer le projet d'aéroport d'El Toro, et de répondre à une politique du comté d'Orange, soucieux de se débarrasser des zones urbanisées non-incorporées[82].

Les deux grandes *gated communities* sont ici des acteurs majeurs. En 1995, juste après la banqueroute du comté et sa restructuration, les communautés résidentielles de la région (appelée Foothill) envisagent l'incorporation comme une solution permettant à la fois de fournir les services publics à la place d'un comté jugé défaillant, et de lutter contre le projet d'aéroport. Trois projets et contours municipaux concurrents voient le jour, dont le plus ambitieux inclut 95 000 habitants (une fois les développements achevés, c'est-à-dire plus ou moins à l'horizon 2002). Il aurait incorporé dix communautés résidentielles, dont Dove Canyon, Coto de Caza et Rancho Cielo (une petite *gated community* attenante), et l'ensemble des quartiers résidentiels récents construits le long du corridor autoroutier 241. En 1996, le mouvement, mené par le *Foothill Cityhood Committee* marque le pas, par manque de participation et d'engagement civique. La peur de la création d'une entité municipale élargie, jugée trop bureaucratique, se fait jour. En 1997, le mouvement municipal connaît alors un tournant : abandonnant le projet d'une « Super city » de près de 100 000 habitants, les différentes communautés achoppent sur la définition des frontières municipales. Un quartier résidentiel, soucieux de préserver son autonomie, prépare une incorporation séparée, sous le nom de Foothill Ranch. Entre Coto de Caza, Dove Canyon et les autres quartiers de ce qui allait devenir Rancho Santa Margarita, les différences se font lignes de rupture. Des différences d'ordre social, marquées entre Coto, la communauté huppée, et les autres quartiers, appartenant sensiblement à la *middle class*, aboutissant à une rupture. Coto de Caza préfère en effet préparer son propre projet, et rester à l'écart du projet de grande municipalité. La presse présente cette rupture comme le résultat d'un mouvement d'humeur : des différends financiers et fiscaux, et en particulier le désir de Rancho de profiter de la base fiscale de Coto ne sont pas à exclure. Sans assumer réellement le rôle moteur, les *gated communities* semblent bien ici retranchées dans une position de repli et d'attitudes autonomistes locales. Depuis 1999, Coto prépare ainsi une incorporation qui n'a pour le moment pas abouti, par manque d'une base fiscale élargie à d'autres ressources que la seule taxe foncière : toutes les activités économiques sont en effet situées sur la ville de Rancho Santa Margarita (voir Figure VIII.8).

[82] Entretien en novembre 2001.

Mais l'intégration de Dove Canyon à la nouvelle municipalité ne fut acquise qu'après un accord original avec le comté (en mai 1999), où celui-ci octroie à la ville un surcroît de 200□000 $ par an de sa part de taxe foncière, afin de compenser le coût des services publics à fournir à Dove Canyon…Position originale s'il en est pour une *gated community*, pour la desserte de laquelle une entité publique, le comté, offre à une autre entité publique, la municipalité, une subvention certes modeste destinée à la satisfaction des besoin d'une copropriété fermée et gérée sur un mode de gouvernance privée autonome[83].

Selon ces modalités, la ville de Rancho Santa Margarita est incorporée fin 1999. Le projet a fondu au fil des intérêts contradictoires des différents acteurs, passant de 100 000 à 47 000 habitants□ Rancho conservant l'essentiel de la base fiscale commerciale, au détriment des autres quartiers résidentiels. Dove Canyon, en définitive, savait où était son intérêt.

6. Les raisons du recours à l'incorporation : gated communities et argent public.

Ainsi, de nombreuses *gated communities*, dont on décrit souvent l'attitude sécessionniste comme l'aboutissement d'un processus de privatisation des modes de gouvernement, se rallient à une incorporation municipale. Soit en participant à un projet dont elle ne forment qu'un sous-ensemble, profitant alors de la large base fiscale ainsi rassemblée ; soit en créant elles-mêmes une municipalité sur mesure pour satisfaire leurs

[83] Sources□ RAGLAND J. (1999). "City-to-be, county agree on tax deal ; Cityhood: Rancho Santa Margarita will get $200 000 per year; boundaries to include Dove Canyon, Robinson Ranch." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, June 23, 1999, p. 5. ; TESSLER R. , REYEYS D., (1999). "2. O.C. *Gated communities* are latest to seek cityhood." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, January 25, 1999, A1. ; YANG E., RAGLAND J. (1999). "New Year likely to bring O.C. new city." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, June 24, 1999, p.1. ; BOUCHER G., GALE E. (1998). "2 S. County Areas Are Walls--and Worlds--Apart." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, Aug 9, 1998. ; REYES D. (1998). "Coto de Caza Applying for Cityhood Amid Rancor." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, Aug 7, 1998. ; HALL L. (1997). "LAFCO Board Members Learn to Set Boundaries in Disputes; Land use: Annexation issues pack emotional punch. Group's chief calls current situation potentially explosive." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, Apr 5, 1997, p. 5.□ MESSINA F. (1997). "Little Burg Struggles to Remain Just That.Government: Foothill Ranch citizens group promotes incorporation as means to prevent annexation and big-city problems." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, Jun 9, 1997, 1.□ LYNCH R. (1996). "South County Incorporated?; Government: Three competing cityhood proposals to unite as many as 10 foothill communities rise from demand for local control." *Los Angeles Times*, Los Angeles, CA, May 5, 1996, p. 1.; CABRERA Y. (1995). "Residents Assess Impact of Incorporation Government: Panel is exploring combined cityhood for 9 foothill communities. County's bankruptcy, proposed El Toro airport spurred move." *Los Angeles Times*, Los Angeles, Ca, Feb 12, 1995, p. 3.

propres désirs d'autonomie. Et quand certaines restent en retrait d'une incorporation, ce n'est que pour mieux préparer la leur, comme Coto de Caza. Les raisons invoquées sont souvent rigoureusement identiques à celles de toutes les municipalisations d'après guerre, telles que Miller les a décrites (1981) : augmenter les services de police, améliorer les services publics, augmenter le contrôle des résidents sur les affaires locales, et en particulier sur le zoning, afin de préserver le cadre de vie.

Mais s'agissant de *gated communities*, on s'interroge sur la légitimité de ces raisons, puisque celles-ci se définissent comme des modes de gouvernance privée locale, qui contrôlent à la fois les équipements et les services fournis aux résidents, en toute exclusivité. Aussi, la volonté affichée d'accroître le contrôle local de résidents et d'orienter l'offre de services publics, légitime dans le cas d'une municipalité ouverte, où la sécurité, les services publics et l'aménagement ont à voir avec l'intérêt général, peut ne plus l'être dans le cas d'une communauté fermée.

On objectera que les résidents des *gated communities* sont également des contribuables, et ont le droit de s'inscrire, à juste titre, dans le cadre de l'exercice de la démocratie locale et de la gestion des collectivités territoriales. C'est pourquoi l'argument de la double taxation doit être rejeté (c'est-à-dire l'idée que les quartiers privés devraient être exemptés d'impôts locaux, remplacés par les charges de copropriétés). Néanmoins, la confusion des genres constatée à Canyon Lake entre gestion publique et privée, ou les cadeaux faits à quelques *gated communities* (comme les 18 millions de dollars d'équipements offerts par Newport Beach à *Pelican Hills*), tendent à montrer la porosité de la frontière entre la gestion de la collectivité locale (intérêt général) et l'utilisation de fonds publics dans des intérêts privés (la copropriété). Ce qui pose plus largement la question de l'impact financier des *gated communities* sur les collectivités locales. Ne faut-il pas voir en fait dans certaines incorporations de *gated communities* une véritable prédation de ressources publiques (impôts locaux, subventions de l'Etat et subventions fédérales) à des fins strictement privés, afin de protéger la copropriété et la valeur des logements ?

On s'interroge donc sur les intérêts financiers qu'ont les *gated communities* à prendre part à une incorporation. Dans nombre de cas, la municipalisation permet le transfert de certaines fonctions de la copropriété à la municipalité, c'est-à-dire à une externalisation de coûts traditionnellement supportés par la copropriété.

6.1. Le transfert des fonctions

Le Tableau VIII.2 offre une synthèse des transferts des fonctions des quartiers privés et fermés vers les municipalités, dès lors qu'il y a recours à l'incorporation. Les services nouveaux et avantages divers octroyés à ces quartiers, remboursement ou refinancement de dettes liées à des districts (*Community Facility Districts*), y sont également signalés.

Il s'entend que l'essentiel des charges concernant *l'intra muros* (financement de la milice privée et de la surveillance, règles d'aménagement et d'urbanismes restrictives du contrat de copropriété et propriété des équipements) ne dérogent pas au principe qui empêche l'utilisation de fonds publics dans une résidence privée enclose, comme l'a clairement précisé la jurisprudence *Citizens Against Gated Enclaves* vs. *Whitley Heights Civic Ass'n* (1997). Du fait de cette contrainte, les stratégies d'externalisation et de report de coûts sur la collectivité publique locale peuvent être réparties en quatre catégories□

- La municipalisation permet une augmentation sensible de la protection policière, comme cela fut le cas à Canyon Lake, Newport Beach ou Leisure World. Cette dernière a par exemple négocié avec l'incorporation une augmentation de 300□% des effectifs policiers entre 1998 et 2000.
- On assiste également à un transfert des responsabilités pour l'entretien des parties communes situées hors les murs (voie d'accès, espaces verts), qui ont pourtant souvent été construites par le développeur sur des terrains privés.
- La création de services «□publics□» de prestige (Calabasas, Newport Beach, Indian Wells), financés par la collectivité au profit des résidents d'enclaves privées est une option notable et originale.
- On peut enfin transférer des charges ou des risques à la municipalité : refinancement de dette (Calabasas), paravent juridique de la copropriété couverte par une entité publique ayant force de loi (Canyon Lake, Hidden Hills, Rolling Hills), ou encore transferts de charges d'assainissements et de collectes d'ordures ménagères, qui peuvent être à la charge de la collectivité, parce que du ressort de l'hygiène et de la santé publique.

Tableau VIII.2 — *L'externalisation des coûts et des services dans les gated communities municipalisées.*

		Services Municipaux			Divers transferts de charges à la municipalité
Gated Community	Municipalité	*Contrôle pour Police et Incendie*	*Contrôle de l'aménagement*	*Création de services*	
Calabasas Park	City of Calabasas	comté		Parcs publics, infrastructures de loisirs et Golf (12% du budget)	Remboursement par la municipalité de la dette (Community Facility District) contractée pour les développement immobiliers (30 millions $).
Canyon Lake POA	City of Canyon Lake	contrat avec la municipalité de Perris. Intervention de la police municipale intra-muros (Neighborhood Watch, et patrouilles)	Permis de construire, entretien des espaces verts et voies d'accès bordant les Gated Communities.	Centre de loisirs pour jeunes (Youths Services)	Projet d'acquisition de terres fédérales (sections 25 et 36) pour la pérennité du cadre de vie de l'association.
Hidden Hills POA	City of Hidden Hills	comté	Permis de construire, sous contrat avec le comté	-	Indemnisation du développeur de logements sociaux (1 million). Peu avant jugé contre le développement de logement social.
Indian Wells/ Dadesado POA	City of Indian Wells	comté		Gestion de services de passage : *Ole Golf Resort*, Universels, Infrastructures sportives.	
Leisure World (Golden Rain Foundation)	City of Laguna Woods	comté	Permis de construire Entretien des espaces verts et voies d'accès bordant les Gated Communities.	Amélioration des services de police (+300% d'effectifs).	A l'étude pour l'installation des infrastructures d'assainissement, collecte des ordures ménagères (appel d'offre en cours). Subvention au *Senior Center* du comté, situé à Laguna Hills (1 000 000$), et organisation d'événements
Pelican Hills	Annexion par Newport Beach (1.1.2002)	Police de Newport Beach	Collecte gratuite des ordures ménagères, Entretien des espaces verts et voies d'accès bordant les Gated Communities.	Community Center Gymnase Bibliothèque (total 17 millions) Amélioration des services de secours et de police par rapport au comté (+2 véhicules)	Remboursement anticipé par la municipalité de 5,9 million d'emprunt (Community Facility District)
Rolling Hills POA	City of Rolling Hills	comté	Permis de construire, sous contrat avec le comté Collecte des ordures ménagères, et programme de recyclage.	-	Propriété des infrastructures de loisirs, louées à l'association. Peu avant jugé contre le développement de logement social.

Ces transferts de charges et de responsabilités s'accompagnent également des stratégies d'externalisation des coûts de fonctionnement auprès de prestataires de services privés, comme Calabasas dont une trentaine d'association de propriétaires partagent le même golf privé, ou Leisure World qui s'est tourné vers le *Saddleback College* (établissement d'enseignement supérieur privé) pour assurer les cours d'Université du Troisième âge dans les locaux de l'association. Ces stratégies sont toutefois comparables au fonctionnement de la plupart des entreprises privées, ayant recours à des prestataires de services pour permettre plus de flexibilité dans l'offre, et une meilleure maîtrise des coûts. De même, les services de sécurité dans les *gated communities* sont presque toujours assurés par des compagnies privées prestataires. A l'exception de Leisure World, qui emploie encore ses propres résidents, voyant dans cette pratique une solution pour fournir une assistance financière à ceux de ses résidents qui auraient besoin de poursuivre une activité rémunérée, bien qu'ayant largement dépassé l'âge de la retraite, du fait des grandes inégalités dans le financement et le paiement des retraites aux Etats-Unis.

6.2. Le nécessaire recours à l'argent public

Le recours à l'argent public, pour des quartiers privés, semble donc paradoxal, voire contre-nature, du fait de l'aversion supposée de ceux-ci pour la chose publique, puisque l'enclosure s'apparente à un retranchement. Ce recours prend donc les traits d'une prédation de ressources publiques par quelques privilégiés, quand on considère l'aide financière qu'apportent les municipalités (à Calabasas, Hidden Hills ou Newport Beach), ou le financement d'équipements de loisirs, aménités créées au profit de quartiers privés, et donc au profit de la valeur de l'investissement immobilier individuel.

Une autre grille d'interprétation considère que les tentatives d'externalisation de coûts vers le privé sont une manière d'abaisser les dépenses dans des copropriétés confrontées à d'importantes difficultés financières. Ainsi, la ville de Canyon Lake demande à la police (publique) de patrouiller dans ses murs, comme manière d'alléger le travail des services de sécurité privés. De même, les quartiers de Calabasas n'incluent plus d'aménités de loisirs, mais se reposent sur les investissements de la municipalité. Leisure World envisage également de confier à la municipalité la collecte des ordures ménagères et les transports urbains. Dans tous ces cas, il s'agit bien de trouver de nouvelles sources de financement à des services que les copropriétés ne peuvent plus prendre en charge.

Il s'agit d'un effet du vieillissement des quartiers entraînant une détérioration des capacités financières, autrement qualifié de théorie de l'obsolescence, classique en économie. Appliquée aux quartiers résidentiels en copropriété (CIDs), elle explique que les recettes régulières issues des frais de copropriété ne permettent plus de couvrir les coûts de maintenance et les nécessaires provisions. Les modalités de prise de décision (souvent à la majorité de 2/3 des résidents, d'après la loi *Davis-Stirling*) ne permettent pas le vote de l'augmentation régulière et raisonnable de frais de copropriété.

Si le recours à des expédients budgétaires (frais exceptionnels) permet de parer au plus urgent, la réponse à l'augmentation permanente des coûts (reconstruction de parties communes, maintenance d'infrastructures lourdes) ne peut se faire que par le recours à l'emprunt. De plus, le vieillissement du quartier, l'insatisfaction croissante des propriétaires, etc., conduit au départ des propriétaires, remplacés par des locataires, peu impliqués dans les processus décisionnels. L'association de copropriétaires, financièrement bloquée, devient léthargique et immobiliste, renonçant à engager des frais nouveaux. Les propriétaires se désintéressent de leur bien, mis en location, condamnant le développement à la dégradation puis à l'abandon.

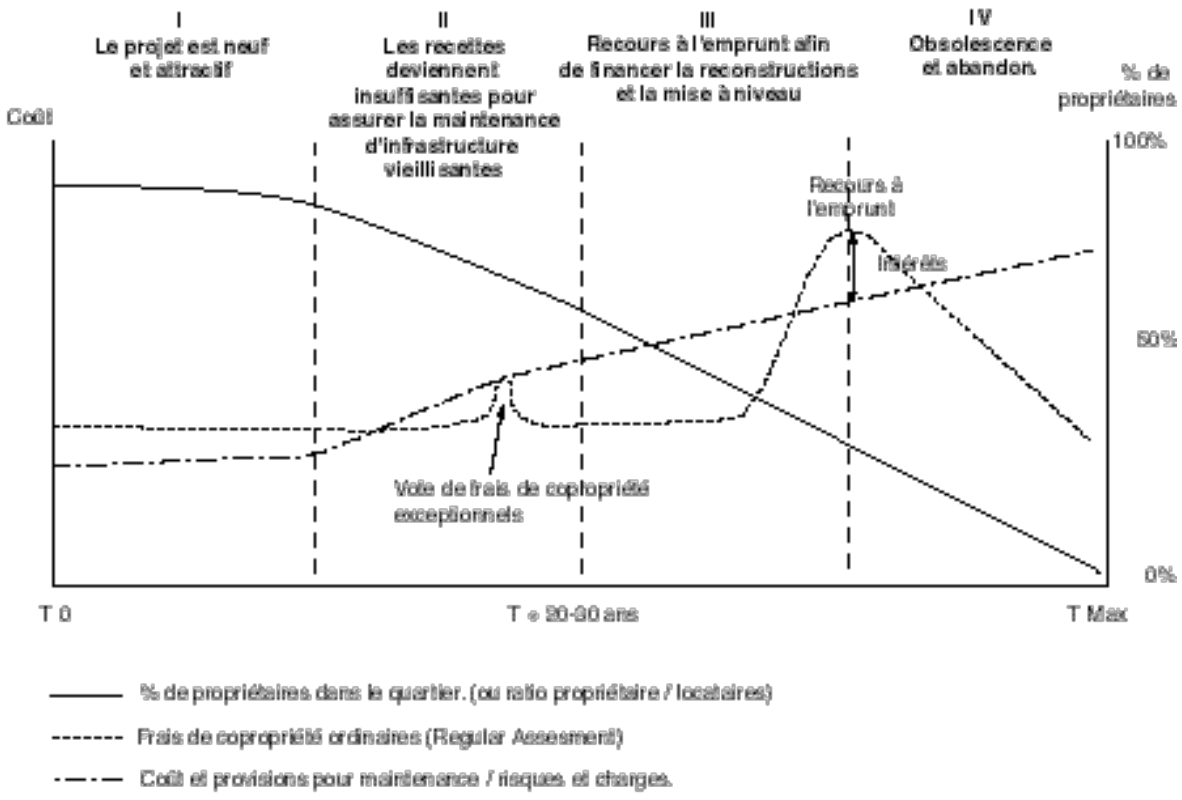


Figure VIII.10 — *Les étapes de l'obsolescence des copropriétés résidentielles.*
D'après la théorie de l'obsolescence des *Common Interest Developments* (Berding, 1999).

Dans les *gated communities*, la fermeture interdit tout recours à l'action publique. Toute autre communauté non enclose aurait le loisir de reverser ses routes et trottoirs dans le domaine public, et d'en reporter les coûts sur la collectivité. Néanmoins, la participation des *gated communities* dans les incorporations municipales traduit le besoin de reporter un certain nombre de coûts (qui peuvent être externalisés malgré l'enclosure) sur des financements publics, permettant de récupérer localement une partie des taxes foncières, mais également de profiter de la distribution de fonds fédéraux ou de l'Etat. Ainsi, l'augmentation des frais de copropriété pour subvenir aux coûts d'entretiens intervient en général quinze ou vingt ans après la construction. Dans certains cas, il semble plus simple pour l'association de faire tomber les barrières, et d'ouvrir les portes. Ainsi, le quartier de Bel Air, près de UCLA, a démonté ses grilles. Même constat, d'après de proches résidents dans le voisinage, pour un petit quartier de Goleta (comté de Santa Barbara) construit dans les années 1970, beaucoup plus modeste, dont les rues privées (Berkeley Drive et d'Encina Dr.) ont été ouvertes à la circulation publique à la fin des années 1990. Ce délai est également celui que l'on observe entre la commercialisation d'une grande *gated*

community et son incorporation : vingt et un ans à Rolling Hills, onze ans seulement à Hidden Hills, entre dix et vingt ans pour les municipalités de Palm Springs, vingt trois ans à Canyon Lake, trente cinq ans à Laguna Woods.

L'exemple de Laguna Woods mérite une attention particulière, parce qu'il regroupe l'ensemble des problèmes dont il est question ici. On a déjà évoqué les implications de la moyenne d'âge (77 ans) et de la faible durée de la résidence à *Leisure World (*5 ans) : les résidents se sentent peu engagés dans la vie locale, et il a fallu que le projet d'aéroport cristallise les angoisses pour qu'une incorporation soit réalisée. Mais une fois la municipalisation acquise, la municipalité ne devait rester pour beaucoup de résidents et d'acteurs qu'un paravent officiel de l'association, et Robert Ring comme Leslie Keane[84] déplorent le manque de participation citoyenne dans les décisions engageant la municipalité sur le long terme. Ainsi, la municipalité, afin de satisfaire ses obligations légales et de préparer les ordonnances de zoning, a demandé voilà trois ans à l'association de propriétaires de préparer un projet de modernisation et de redéveloppement urbain (*Long Range Planning*, équivalent des Schémas Directeurs en France). Les trois années de travail et des réunions, associant professionnels de l'aménagement, copropriétaires et municipalité, n'ont pour l'instant pas abouti, par manque d'intérêt des copropriétaires, et les relations entre la municipalité changent progressivement. Celle-ci fut créée pour être la voix de Leisure World, mais elle agit désormais également en tant qu'acteur public indépendant qui va devoir statuer sur un projet de zoning, avec ou sans l'accord de la copropriété, engageant ainsi l'avenir de cette dernière.

Le bilan est pourtant inquiétant et nécessite une planification à long terme. Le logement à Leisure World a maintenant pour l'essentiel une trentaine d'années, et n'est plus adapté à la nouvelle génération d'acquéreurs, plus exigeants (86□% des unités d'habitation ne sont plus au normes pour le chauffage et l'électricité ; 72□% ont été construites sans emplacement pour une machine à laver ou un sèche linge). Les infrastructures d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone ont entre 25 et 36 ans, et doivent être remplacées. Les places de parkings et le réseau viaire sont insuffisants. Leisure World est entré dans une crise à plusieurs variables : un désintérêt croissant pour des logements anciens et dont la valeur évolue en leur défaveur par rapport aux prix moyens dans la région, et des infrastructures vieillissantes à remplacer d'urgence. Dans ce contexte, et vu le faible engagement, la gouvernance privée atteint ses limites : blocages de

[84] Entretiens de décembre 2001.

décisions soumises à l'approbation des 2/3 des résidents, turn-over des administrateurs de la copropriété dont le mandat est de trois ans renouvelable une fois, et baisse de la capacité de financement devant l'augmentation des coûts. Ceux-ci sont estimés pour les vingt prochaines années à 6,5 millions de dollars pour le mur d'enceinte et les infrastructures de sécurité, 15 millions pour l'assainissement, 10 millions pour l'éclairage public, pour un budget annuel total de 26 millions de dollars pour l'ensemble des dépenses d'investissement (15% du total, soit environ 4 millions par an) et de fonctionnement (85%) de la copropriété[85]. Dans ce contexte, la municipalisation permet d'une part le report de certains coûts (assainissement, par exemple), mais également une prise de décision en matière de zoning d'aménagement qui peut contraindre une association à procéder aux investissement nécessaires dans le cadre des règles imposées par un schéma d'aménagement (*general plan*), corrigeant ainsi par l'autorité publique les carences décisionnelles de la copropriété.

En ce sens, il y a bien à Leisure World une prédation de ressources publiques, puisqu'on y dépense de l'argent public au profit des résidents d'une association de propriétaires fermée et exclusive (Tableau VIII.2). La municipalité a également été le porte-voix des résidents dans l'affaire de l'aéroport. Mais cette municipalisation permet également de pallier les carences de la gouvernance privée, dont les gestionnaires eux-mêmes ont pris conscience de l'incapacité à faire face aux contraintes du vieillissement du quartier. Il n'est pas anodin de constater à ce propos que Robert Ring, ancien responsable de l'association des propriétaires se soit fait un héraut de l'incorporation municipale, et représente aujourd'hui l'avant-garde des acteurs qui désirent contraindre la copropriété à réaliser certains travaux, par le biais d'ordonnances municipales et d'un schéma directeur. De substituer en somme la légitimité d'un gouvernement public à une association privée. La municipalité, devenue acteur public légal, se découvre des prérogatives sur la copropriété.

[85] D'après le rapport de RING R. (2001). *Leisure World Housing*. Laguna Woods: Senior Citizens Advisory Council, Feb. 2d, 2001, citant également le rapport interne de la copropriété *Leisure World Staff Report* du 5 décembre 2000.

On assiste donc à une autonomisation de quartiers construisant une nouvelle politique urbaine. La thèse avancée ici diffère de l'idée générale de « sécession de privilégiés » dans l'analyse de la portée de ce mouvement comme dans sa nature. Tout d'abord par le nombre, puisque 13 municipalités à Los Angeles ont été incorporées soit au profit exclusif de *gated communities*, soit dans des zones où ces celles-ci constituent une part essentielle du tissu résidentiel. Le phénomène est donc loin d'être anecdotique, surtout si on l'inscrit dans la logique du partenariat entre le promoteur et le comté, c'est-à-dire la création par les comtés de quasi-collectivités locales sur-mesure pour certaines de ces enclaves. De plus, la municipalisation des quartiers fermés, si elle paraît créer des enclaves en quête d'une autonomie politique, trahit surtout une volonté de capter des financements publics pour faire face aux carences de la gestion privée de la copropriété. Elle traduit aussi la quête d'une représentativité de ces quartiers sur la scène politique locale et régionale, qui acquièrent par l'incorporation municipale leur droit de cité. Et qui montrent, par la même occasion, les limites de compétence du privé dans la gestion quotidienne du bien public, quand le privé appelle des financements publics pour pallier ses propres carences.

CONCLUSION

L'originalité des *gated communities* dans le développement urbain est largement fonction de leur fermeture. Comme les autres lotissements en copropriété, elles permettent un report sur le privé du financement de la planification urbaine et de l'urbanisation. En termes de droit, elles fonctionnent donc comme une quasi-collectivité locale, et en a certaines attributions, notamment dans la nature des équipements qu'elle gère. Mais ce qui la distingue des lotissements ouverts, ce qui la définit comme un objet particulier, est éminemment jurisprudentiel. Ce que l'on appelle généralement «□espace public□ dans une ville est ici une propriété privée, au sein de laquelle les protections constitutionnelles (liberté de parole, de presse, protection de la propriété privée) ne s'appliquent plus avec la même rigueur que dans un lieu ouvert au public. La nature et le rôle du gouvernement local relèvent également de l'entre-deux entre le droit public et le droit privé. Contrairement à l'Etat, l'Association peut légalement faire de la discrimination (par l'âge ou par d'autres critères très subjectifs), tant que celle-ci peut-être appréciée comme «□raisonnable□…Toutefois, comme tout acteur public, la responsabilité de l'Association peut être engagée en cas de défaillance aux objectifs de sécurité des biens et des personnes. Enfin, il n'est pas possible de fermer des rues ou des espaces dont la propriété est publique.

D'abord objet purement juridique, la *gated community* devient une construction territoriale et politique à part entière. La fermeture des rues et du domaine privé est la garantie pour la copropriété de conserver la totale maîtrise sur son territoire, puisque les rues et les équipements ne peuvent être utilisés par d'autres. Mais la fermeture présente aussi un intérêt essentiel pour les collectivités locales, tant elle apparaît comme une solution attrayante aux yeux de comtés en manque de moyens financiers, les dégageant totalement de toute intervention coûteuse dans l'entretien et la gestion des infrastructures. Cette situation perdure tant que le portail n'est pas abattu, et les rues reversées dans le domaine public.

Ce sont donc les relations qu'entretiennent les *gated communities* avec les collectivités locales qui en révèlent le mieux les particularités de l'intégration dans la ville. Du fait de la base fiscale qu'elles produisent, à moindre coût, voici des quartiers résidentiels particulièrement désirables pour toute collectivité locale, en particulier dans le contexte Californien d'une grande rigueur budgétaire imposée par la loi en 1978. Quand leur développement nécessite la fourniture de services publics (adduction d'eau, services d'urgence, école…), celles-ci intègrent alors bien souvent un *district*, organisme public

local prélevant un impôt auprès des résidents bénéficiaires de ce service (utilisateur / payeur). Ce jeu local montre que loin d'être « sécessionniste » dans l'esprit, la *gated community* est intégrée dans la gestion locale, et se dote dans quelques cas des outils de gestion publique lui permettant d'accéder à l'autonomie (*Community Facility Districts* ou incorporation municipale). Mais tout cela a un coût : en plus de l'impôt foncier, les prélèvements sur des résidences situées à la fois dans une *gated community* et sur un *district* atteignent des niveaux exceptionnels, garantissant à la fois la sélection sociale et la valeur des propriétés.

De tels prélèvements se font toutefois en dehors de toute péréquation fiscale, et c'est bien là l'intérêt. Le copropriétaire considère que la fourniture de services par la *gated community* (loisirs), par des entreprises contractantes (sécurité), et par une municipalité sous contrat avec le comté pour les services d'urgences, lui coûtera moins cher pour un logement équivalent que le paiement d'une taxe foncière dans une grande municipalité pratiquant la redistribution des ressources. Or, ce faisant, ces quartiers fermés, lorsqu'ils se constituent en municipalité autonome, accaparent à leur profit d'enclaves fermées et privées des ressources et des fonds publics. Selon les cas, quatre types de motivations ont été relevés : rechercher les avantages fiscaux en créant une municipalité « minimale », développer le niveau de services en les faisant prendre en charge par la municipalité (externalisation des coûts); instrumentaliser la municipalité comme un paravent public pour la politique menée par l'Association ; doter la communauté d'une représentativité politique à l'échelon local.

Du fait des statuts juridiques des *gated communities*, de telles incorporations s'avéraient nécessaires pour les plus grandes d'entre-elles, confrontées à la nécessité de se comporter en acteur public du fait des espaces qu'elles ont à gérer, tout en ménageant les intérêts financiers des résidents. En participant à de telles incorporations municipales, les *gated communities* s'installent durablement dans une profonde contradiction sur la nature de l'espace qu'elles produisent : un espace privé et fermé, en partie soutenu par des fonds publics, et utilisant des ressources publiques. On se situe probablement ici à la limite de la compétence du secteur privé dans la gestion de la ville.

Face à une telle construction juridique, sociale et finalement territoriale, liée à l'enceinte autour d'un produit immobilier, il s'agit à présent d'en analyser l'impact dans la ville, et notamment ses effets sur la ségrégation résidentielle.

Troisième partie

Enceintes et discontinuités : l'impact des *gated communities* dans leur voisinage.



Figure IX.1 — *L'insertion de Mahattan Village dans son environnement urbain.*
La présence de cette *gated community* de taille moyenne (500 logements), à proximité de grandes artères (l'autoroute 405 et la route 1), contraste fortement dans le voisinage. Son insertion, à proximité d'équipements de loisirs publics (golf) et d'espaces verts, se distinguent des fortes densités résidentielles au sud, ou la zone industrielle au nord, qui fait le tampon avec l'aéroport international de Los Angeles (LAX) situé un peu plus au nord. On saisit également le contraste créé par la taille des propriétés, la présence d'équipements de loisirs, etc., qui confèrent au quartier son identité. L'enceinte matérialise une discontinuité entre la *gated community* et son voisinage.
Source : iiMap CD-ROM (2000).

"It's a gang way of looking at life, an institutionalization of turf[1]*. And if it goes on indefinitely, and gets intensified, it pratically means the end of civilization"* Jane Jacobs, citée par Dillon, 1994

INTRODUCTION

La situation des *gated communities* vis-à-vis des questions de différenciation sociale est paradoxale. On a montré que ces lotissements, dans leurs critères de localisation, étaient construits dans des quartiers qui leur ressemblent, en tout cas du point de vue des composantes sociales et ethniques de leur population. Toutefois, par l'érection d'un mur et par les réglements de copropriété qui imposent souvent l'homogénéité sociale, elles cherchent à se distinguer. Ce type de règlement n'est cependant pas propre aux *gated communities*. Reste donc la seule contribution de l'enceinte, dont on cherche à déterminer les implications sociales. Ainsi, à l'échelle de la ville, les *gated communities* s'intègrent parfaitement dans la trame générale de la ségrégation dans la région urbaine de Los Angeles. Elles tendraient pourtant à se différencier localement de leur voisinage immédiat. On s'interroge donc sur les critères et les modalités de cette différenciation locale aux limites, et en particulier, sur *la contribution des gated communities à la radicalisation des processus de ségrégation résidentielle*.

La construction de l'enceinte et la nature du projet résidentiel soulèvent deux questions subordonnées l'une à l'autre. D'une part celle de l'intégration sociale dans un ensemble clos, c'est à dire d'un projet séparateur par nature, cherchant à construire une distance avec son voisinage pour garantir son homogénéité sociale. D'autre part celle de la construction d'une discontinuité : l'enceinte est alors une limite à la fois physique et sociale, séparant l'intérieur de l'extérieur. On tente à la fois d'évaluer l'importance de cette discontinuité, sa place dans un processus de ségrégation, et de savoir si la fermeture

[1] "C'est un regard porté sur la vie à la manière des gangs, une institutionalisation du pré carré. Si cela continue indéfiniment, et s'intensifie, cela signifie en pratique la fin de la civilisation". NDT : Dans le vocabulaire américain de la rue, *Turf* signifie le «territoire» d'un gang, sa chasse gardée, son pré carré.

physique produit réellement une discontinuité. En d'autres termes, la fermeture sépare-t-elle effectivement des espaces différenciés sur une échelle de critères socio-économiques ? Et quel est, alors, son impact sur les ségrégations à grande échelle ?

Pour cela, il nous faut au préalable définir et préciser les concepts que nous convoquons pour justifier le passage d'une barrière physique à la construction d'un système social et économique, et qui mettent en relation la notion de distance spatiale (l'enceinte) et de distance sociale. La notion de discontinuité elle-même ne tombe pas sous le sens parce qu'elle recouvre à la fois le constat d'une séparation physique et l'identification de limites dans la trame sociale par exemple. Une telle notion permet toutefois de définir une méthodologie d'analyse des contrastes entre les *gated communities,* leur voisinage et le reste de l'agglomération.

Une comparaison systématique du quartier et de son plus proche voisin, de leurs ressemblances et dissemblances, permet d'apprécier les facteurs de différenciations repérables au niveau de l'enceinte, sur le plan des valeurs immobilières tout d'abord, indicateur simple et unique permettant de saisir les *gated communities* pour ce qu'elles sont, c'est à dire des produits immobiliers qui cherchent à se distinguer du reste du marché. On s'oriente ensuite vers une analyse plus fine de la différenciation occasionnée par l'enceinte, qui puisse croiser les différents facteurs liés aux processus de séparation ethniques et socio-économiques dans l'espace de la ville.

Chapitre IX.
L'enceinte, la proximité spatiale et la frontière sociale.

Aborder la nature de la différenciation spatiale produite par une *gated community* soulève un certain nombre de difficultés, selon l'échelle et la nature du phénomène considéré. Au niveau de l'habitat, la notion de distinction sociale est délicate à cerner. Elle suppose l'interaction de facteurs complexes menant aux processus de différenciation socio-spatiale. Or, ces facteurs conjuguent des critères plutôt qualitatifs et plus ou moins explicités de la distance sociale, à des indicateurs plus quantitatifs faisant intervenir la distance spatiale (Brun, Rhein, 1983). De plus, au-delà de la barrière physique, le passage entre la *gated community* et son voisinage peut donner lieu à toutes les transitions, de la quasi-similitude à — beaucoup plus exceptionnellement — la différence brutale, avec la présence dans un même voisinage de barrières sociales très rigides. Les principes de discrimination ou les stratégies résidentielles individuelles supposent alors l'interaction de multiples facteurs plus ou moins indépendants. Le rang social notamment ne répond pas *a priori* à une échelle unique de valeur. Si les critères des distinctions peuvent paraître évidents, lorsqu'une *gated community* n'autorise la résidence qu'aux plus de 55 ans, comment interpréter ce qui relève d'un effet de snobisme, de la mise en avant d'une distinction supposée plus qualitative ?

En effet, puisque les statuts juridiques des lotissements fermés sont rigoureusement identiques à ceux qui sont en vigueur par ailleurs dans les lotissements périurbains, la responsabilité d'une distinction sociale, de statut socio-économique, ou d'une plus grande intégration sociale du groupe se reporte sur l'enceinte et sur la nature de l'enfermement volontaire fonctionnant comme une frontière. On suppose donc que la distance spatiale qu'elle implique a des conséquences notables sur l'intégration de la *gated community* comme un système favorisant une grande homogénéité entre ces membres, et de fortes différenciations vis-à-vis de l'environnement.

On formule ici l'hypothèse que la *gated community*, quartier muré à projet social séparateur, crée une discontinuité, entre l'espace *intra muros* et le voisinage immédiat, dont on cherche à mesurer l'importance. On s'intéresse donc aux deux dimensions, celle de l'intérieur et celle de l'extérieur, de la construction du territoire des quartiers fermés, subordonnées l'une à l'autre. On passe d'une limite physique (le mur) à son éventuelle correspondance avec une discontinuité socio-spatiale. Ceci revient à considérer que la *gated community* est un système socio-économique qui joue de la distance engendrée par la présence de la frontière.

1. L'enceinte comme frontière, la gated community *comme système territorial.*

Les observateurs des *gated communities* s'accordent généralement sur l'hypothèse que la fermeture physique est porteuse de séparation sociale. Dans la ville, les barrières et les limites entre les quartiers sont multiples□quartiers pauvres, quartiers riches, ghettos... Certaines sont bien physiques et infranchissables, alors que d'autres sont métaphoriques ou implicites□elles sont toutes, toujours, sélectives. Notre réflexion se doit d'être orientée vers la nature de limites, barrières et transitions qui sont porteuses ou qui reflètent la séparation sociale dans la ville.

1.1. Des partitions dans la ville.

Parmi les barrières qui scandent l'espace urbain, le mur de la *gated community* apparaît bien radical. Il n'est cependant pas la seule marque de séparation de nature socio-économique dans l'espace urbain, notamment au regard des évolutions économiques et morphologiques contemporaines d'une ville de plus en plus desserrée. Il faut donc identifier, au sein des nombreuses partitions de la ville, les composantes de séparation propres à la présence d'une enceinte résidentielle.

1.1.1. L'enceinte comme séparation sociale.

Ainsi, P. Marcuse (1995) soutient l'argument que la fragmentation de la ville en une division sociale de plus en plus marquée, sous l'apparence du chaos, est le fruit d'une dynamique croissante et conjointe de séparation et d'interdépendance entre les quartiers

(«*Not chaos, but walls*»). Cette division croissante de l'espace urbain entre riches et pauvres n'est qu'une extension de la manière dont l'industrialisation a façonné l'espace dans la ville, séparant les quartiers ouvriers et les usines des quartiers aisés et commerciaux. Les mutations post-industrielles des villes que sont la privatisation des infrastructures et des espaces publics, l'intensification des processus identitaires de contrôle territorial (activités des gangs par exemple), l'intensification de l'exclusion, sont alors vues comme d'importantes mutations à l'échelon local. Celles-ci prennent place dans un contexte marqué par l'internationalisation des activités économiques, et la perte de contrôle des instances publiques et politiques sur les niveaux locaux et même nationaux.

Dans ce contexte, Marcuse décrit plusieurs types d'espaces, nettement séparés les uns des autres. Les espaces résidentiels recoupent les divisions sociales, et forment des espaces imperméables les uns aux autres, mais rendus interdépendants par la division sociale du travail. Dans le contexte nord-américain, il décrit une «Cité[2] dominante» d'enclaves et d'immeubles pour l'élite économique, politique et sociale, une «Cité gentrifiée» de jeunes cadres célibataires ou sans enfants, une «Cité suburbaine» composée de familles nucléaires de salariés cadres moyens, de techniciens supérieurs et de fonctionnaires, une «Cité des locataires» et des logements sociaux, occupée par les revenus les plus faibles, et enfin une «Cité abandonnée» composée des pauvres, des sans ressources et des exclus (Marcuse, 1989). A la trame résidentielle se superpose celle des activités économiques. Elles ne se recoupent que partiellement, puisque les activités économiques définissent des zones identifiables par la nature de leur activité principale, alors que des populations de statuts sociaux très variés y travaillent dans une très grande proximité spatiale. Marcuse, s'appuyant notamment sur les travaux de S. Sassen (1991), dresse le constat d'une partition en cinq classes de ces espaces économiques, étroitement dépendants mais très nettement séparés et imperméables.

Il distingue, au sommet de la hiérarchie, la «Cité du contrôle» où se prennent les décisions à l'échelle mondiale, dans les plus prestigieux immeubles de bureaux du centre des grandes métropoles mondiales, mais aujourd'hui aussi dans des lieux de moins en moins circonscrits spatialement comme les limousines, les yachts, les avions d'affaires, etc. Au sommet de la chaîne de commandement de l'économie, ces lieux sont tous reliés les uns aux autres par les moyens techniques les plus modernes et forment ensemble un «espace de mouvement et de flux » à l'échelle mondiale. Bien que ces lieux ne soient pas

[2] P. Marcuse parle de *controlling city*. La traduction de *city* par «Cité» renvoie à l'appartenance identitaire et éventuellement politique que revêt ce terme. «Ville» qui renvoie à la forme urbaine pouvait sembler à cet égard inapproprié.

clairement circonscrits dans l'espace, leur accès est l'un des plus contrôlés, des plus sécurisés qui soit.

La «□cité des services supérieurs□» rassemble quant à elle les professions d'affaire et de communication, fonctionnant en réseau. Elle renvoie au stéréotype des grandes concentrations de services dans les gratte-ciels des centres métropolitains. Ceux-ci peuvent également se situer en périphérie, comme à Francfort, à la Défense ou à Rome, qui sont autant d'adresses prestigieuses.

Vient ensuite l'espace de la production directe de biens et de services courants, déconnectée des activités précédentes. Cette «□cité de la production directe□» renvoie aux vieux centres manufacturiers comme *Chinatown* pour l'industrie textile, ou aux localisations périurbaines issues du desserrement des fonctions industrielles de production de masse.

L'auteur distingue aussi la «□cité de l'économie informelle□», souvent à proximité des quartiers de production et de services, lesquels restent néanmoins clairement distincts. Il s'agit d'importantes concentrations de populations immigrées récentes, d'ateliers plus ou moins en liens avec l'économie clandestine ou informelle, où les travailleurs les plus modestes et les plus fragiles trouvent à s'employer. La «□cité résiduelle□» forme enfin à elle seule un monde à part, puisqu'elle est le lieu où les activités et équipements nécessaires mais indésirables (*NIMBY, Not In My Back Yard*) sont finalement rejetées□: friches industrielles, usines d'incinérations, prisons, abris pour personnes sans domicile.

L'effet conjugué de la trame résidentielle et de la trame économique contribue à partitionner la ville en une série de murs (physiques ou symboliques) qui définissent différents types d'espace mis en présence, séparés par des frontières□:

> *"Walls define the quarters of the city — define, not surround; since the ghettos of medieval Europe were built, it has been rare that physical walls in fact circumscribe a delimited and homogeneous quarter of the city. Yet, the walls existing within each quarter define the nature of that quarter and the position of its residents within the hierarchy of quarters, the hierarchy of cities within the city. Sometimes the walls are symbolic boundaries, often they enclose similar individual units within one quarter and define its character."* (Marcuse, 1995, p.248)[3]

[3] Les murs définissent les quartiers de la ville — ils définissent, il n'entourent pas□: depuis que les ghettos de l'Europe médiévale ont été construits, il est bien rare que des murs physiques circonscrivent un quartier délimité et homogène de la ville. Ainsi les murs existant entre chaque quartier définissent la nature du quartier et les positions de ses résidents dans la hiérarchie du quartier, dans la hiérarchie des *cités* au sein de la ville. Les murs sont parfois des frontières symboliques, et elles enferment bien souvent des unités individuelles similaires au sein d'un quartier et en définissent les caractéristiques□.

Cinq types de « murs » peuvent alors être distingués dans les villes (Marcuse, 1995) :

— les « murs de confinement » (prisons, ghettos juifs médiévaux), construits pour le contrôle ou la rééducation des personnes contraintes à vivre dans ces zones. Par extension, les frontières symboliques des ghettos les plus pauvres, en voie de paupérisation et d'exclusion accélérée, peuvent être assimilées à un confinement social.

— Certaines grilles et barricades sont des « murs de protection » et renvoient à des formes de cohésion sociale, de solidarités, d'identités fortement ressenties, comme elles peuvent se développer dans les quartiers d'immigrants. De même, les panneaux indiquant « *Public Housing* » dans les quartiers de logement social aux Etats-Unis jouent un rôle symbolique très puissant sur la définition identitaire des résidents.

— Les palissades des travaux de démolition et de rénovation, ainsi que les signes ostentatoires agressifs (d'un projet immobilier par exemple) renvoient quant à eux aux « murs » symboliques indiquant une conquête ou une reconquête de l'espace, comme cela semble être le cas dans les quartiers en pleine rénovation et gentrification.

— Des remparts symboliques marquent l'entrée des « citadelles », terme que Marcuse et Davis (1990) utilisent notamment pour décrire les lieux de pouvoir dans la ville : les surfaces en miroir des gratte-ciels, les caméras de surveillance et vigiles de sécurité sont perçus comme autant de signes exprimant la domination et la supériorité de ces lieux

— Les enceintes des *gated communities*, enfin, excluent les non-résidents afin de garantir l'exclusivité du lieu, mais aussi son homogénéité sociale et son statut privilégié. Comme dans tout autre forme d'enclave, cette fermeture est nécessairement couplée à des formes de contrôle et de sélection, permettant à des non-résidents de venir pendant la journée effectuer travaux et réparations nécessaires au confort des propriétaires.

Qu'il soit tangible ou intangible, physique ou symbolique, le « mur » dans la ville permet selon les cas de confiner, de contrôler, de protéger, les résidents et les espaces qu'il définit. Dans tous les cas, il est une forme de pouvoir et d'affirmation d'une identité, sinon d'une souveraineté : pouvoir d'exclusion, de sélection, voire de domination. Il faut retenir, de l'analyse de Marcuse, la fonction — forte et décisive — du mur sur l'espace qu'il

définit, puisqu'il contribue à en déterminer la fonction, et l'identité des personnes admises à le fréquenter ou à y résider. *De tels arguments reviennent à faire l'hypothèse que la limite, le «mur» conditionne la forme sociale du quartier qu'il délimite*. Toutefois, une telle analyse ne fait pas de différence de nature ou de statut entre les murs physiques de la *gated community*, et ceux symboliques de la «citadelle» du pouvoir par exemple. En apparence, il y a même chez Marcuse une contradiction, en ce qu'il pose comme un préalable la quasi-absence de murs physiques dans les villes depuis les ghettos juifs de l'Europe médiévale, circonscrivant un quartier et une population qui y était rejetée, contrôlée et déchue de sa citoyenneté tout en demeurant d'ailleurs parfaitement intégrée et nécessaire à la vie économique de la cité[4]. Or, toute proportion gardée, les *gated communities* ont ceci de particulièrement exceptionnel qu'elles sont justement définies par un mur physique. Ce que Marcuse n'évalue pas réside dans cette différence, pourtant fondamentale, entre ce qui relève du mur symbolique et du mur physique qui nous occupe ici.

La fermeture physique totale est pourtant au cœur de la définition du système territorial produit dans les quartiers fermés. Pour J.S. Bordreuil (2000), la *gated community* constitue l'emblème des mutations territoriales enregistrées par la ville contemporaine, relevant plus de la métaphore de l'archipel, où des îlots instituent autant de frontières dans la ville. Dans la ville desserrée et éclatée, les liens entre l'appartenance, l'identité et le territoire sont reformulés, alors que dans la ville dense resserrée autour de son noyau historique, deux formes de solidarité jouaient. La première était fondée sur la proximité physique des habitants et le conformisme social. La seconde s'appuyait sur la solidarité entre les quartiers socialement différents. De plus, la ville dense supposait un mode d'exposition aux autres, où la sociabilité ne s'arrêtait pas à des relations de connaissances, mais consistait en un côtoiement généralisé des acteurs quel que soit leur statut. La ville, posée en ces termes, se caractérisait donc par son hétérogénéité. Pour Bordreuil, la ville dense, compacte, supposait une interconnexion permanente entre les résidences et les circulations. Dans la «ville émergente», rocades, passerelles, tunnels et pénétrantes modifient la morphogenèse de la ville, déconnectant la résidence de la circulation des habitants.

> *«Le passage d'une ville qui superpose résidence et circulation à une ville qui les tient à l'écart est alors lourd d'implications du point de vue des espaces sociaux*

[4] Comme l'atteste les liens bien connus entre le Ghetto et le quartier commerçant du Rialto à Venise par exemple.

> *que pratiquent les citadins. En substance on pourrait proposer que dans la première,* une bonne partie des zones parcourues étaient résidentielles, et une bonne partie des zones résidentielles étaient parcourues et/ ou parcourables *; à l'inverse, la seconde ménagera un espace clivé dans lequel émergent des îlots résidentiels, des* enclaves*, fondés sur la sérialité et* sans guère d'échanges au milieu*, et se dessinent, mais à distance, des centres d'échanges, eux* sans guère de ville *autour*.» (Bordreuil, 2000, p. 177)

Le passage à la ville desserrée remet donc en cause les côtoiements, les scènes d'exposition, en d'autres mots les espaces publics, remplacés par des îlots composant l'archipel urbain. Ces éléments s'inscrivent alors dans une écologie urbaine qui décourage le passage et la fréquentation des quartiers résidentiels, qui ne sont plus parcourus, mais au contraire protégés des intrusions par le filtre asymétrique du portail, qui laisse sortir mais pas entrer.

1.1.2. L'enceinte est une frontière

Les «murs» symboliques et métaphoriques décrits par Marcuse produisent effectivement de nouvelles formes de territorialisation de l'espace urbain, et nul ne saurait le nier. On sait très bien, par exemple, la manière dont les *gangs* urbains définissent leur territoire à travers rues et blocs. Chacun sait les limites que marquent des souverainetés, et a conscience que l'intrusion peut mener à l'affrontement entre bandes rivales. Toutefois, ces limites sont construites à la fois par les résidents et par les passants, lesquels s'ils en ont conscience prennent acte de la présence d'une limite, et décident de la franchir ou de ne pas la franchir. Les codes sont parfois implicites, et il faut savoir connaître et reconnaître les signes d'une territorialisation pour savoir où passe la frontière, comme par exemple les signes d'un processus de gentrification, la rue à partir de laquelle commence le «ghetto», la zone de Chinatown, qu'il faut savoir distinguer des quartiers coréens par exemple... Ces limites restent donc souvent floues pour l'observateur candide ou le passant étranger, et l'on observe des transitions (apparition progressive de la langue chinoise sur les vitrines des magasins), des zones de conquête ou des zones de retrait, à la manière dont les franges d'*Harlem* les plus proches de *Central Park* se sont aujourd'hui gentrifiées. On est bel est bien ici dans une logique de *front*, mais ces limites ne sont en aucun cas des entraves rigides à la libre circulation des personnes dans la ville. Ces limites ne prennent corps que pour ceux qui ne souhaitent pas les franchir, par réflexe, par peur ou sous l'effet de la rumeur.

L'enceinte de la *gated community*, au contraire, relève d'une logique de *frontière*, de *sas*. Elle agit comme un filtre asymétrique en sélectionnant — au besoin par la

contrainte physique et armée — les personnes admises à pénétrer dans l'espace résidentiel. Elle ne dissuade pas□ elle contrôle. Elle est l'expression de la souveraineté d'un groupe social constitué (les copropriétaires), et ne peut être discutée.

De la frontière, l'enceinte des *gated communities* a tous les attributs□

- Elle dispose de points de contrôles, de sas, permettant les entrées-sorties et donc leur surveillance. Il y a donc une *interface* entre l'*intra muros* et l'extérieur, qui fixe par exemple services et commerces. Là se trouve l'hôtel de ville dans le cas des *gated communities* municipalisées.
- Elle contrôle un espace et revendique l'administration d'un territoire par une entité juridiquement reconnue (la copropriété). A ce titre, l'enceinte est une *barrière*. Etre admis à la franchir correspond à un rite de passage relevant soit de l'admission comme copropriétaire lors de la signature du contrat, soit de l'admission temporaire, comme visiteur doté d'un «□pass□» de quelques heures.
- Ce faisant, elle ne juxtapose pas deux espaces, mais elle les met en *contact*. Les frontières totalement imperméables sont rares, et n'existent que dans le cas où un territoire se maintient dans une totale autarcie[5], ce qui n'est pas le cas des *gated communities*. A l'instar de la plupart des frontières nationales, l'enceinte est en grande partie perméable et autorise les entrées-sorties et donc les interactions entre la *gated community*, ses voisins et le reste de la ville. Cette perméabilité n'est pas symétrique puisque les résidents peuvent sortir à leur guise, quand les non-résidents ne peuvent pénétrer que s'ils ont à y faire (ouvriers, salariés à domicile, agents d'entretien…) ou s'ils y sont invités.
- Les espaces mis en contact sont, par nature, *différenciés*. La raison d'être d'une frontière revient à séparer et à mettre en contact deux espaces différents, tout en assurant à chacun sa pérennité territoriale et le maintien de son identité propre. Les régimes juridiques diffèrent de part et d'autre de l'enceinte. Mais le système territorial des *gated communities* ne peut se maintenir que parce qu'il est en contact avec le reste de la ville, qui en assure l'approvisionnement commercial et énergétique, l'entretien, et fournit les principaux moyens de communication... Comme on l'a montré précédemment, les comtés ou les municipalités trouvent également leur intérêt à la présence d'enceintes sur leur

territoire, puisqu'elles en retirent une base fiscale non négligeable sans avoir à en prendre en charge les coûts de l'urbanisation qui reposent sur une entité juridique privée autonome.

1.1.3. La gated community comme système territorial

En quoi la présence d'une enceinte fonctionnant comme une frontière peut-elle relever de la formation d'un *système territorial* spécifique ? Les *gated communities* ont comme particularité de se définir d'emblée comme un groupe social répondant à certaines caractéristiques d'âge, de revenu ou de statut puisque le promoteur immobilier sélectionne les résidents en fonction du produit résidentiel qui a été conçu pour un certain type de clientèle. La commercialisation de l'enceinte repose non seulement sur l'argument sécuritaire, mais aussi sur celui de la protection d'une communauté autoproclamée contre les intrusions dommageables à l'ambiance du quartier, à sa tranquillité, et donc à son statut social (valeur snob de l'exclusivité) et à sa valeur économique (valeur de l'investissement).

On peut donc supposer que l'enceinte a une valeur d'intégration, au sens large du terme. En sociologie, la notion d'intégration à l'origine durkheimienne a servi à désigner le processus de socialisation dans son ensemble, ou l'une des composantes de ce processus. Cette acception du terme suppose *« qu'un groupe est fortement intégré lorsque ses membres sont en interaction fréquente, qu'ils ont des passions identiques et partagent des buts communs »*[6]. En géographie, on cherche à tenir compte des déterminants spatiaux, puisqu'on considère l'intégration comme un *« assemblement d'éléments dans une unité nouvelle, ou l'incorporation d'un élément à un corps existant »*[7]. Dans une acception large, nous retiendrons ici que l'intégration relève de la mise en place d'une interdépendance plus étroite entre les parties d'un tout, ou encore comme l'incorporation de nouveaux éléments à un système existant.

On considère la ville comme un ensemble d'éléments fonctionnant en système. Dans un processus d'intégration urbaine, l'individu, le groupe (jeunes, immigrants…), deviennent des éléments de ce système. Ces éléments interagissent selon des contraintes spatiales (le rapport au centre), et sociales (la hiérarchie sociale, les systèmes de valeur…).

---

[5] Dans le cas des frontières internationales, même la frontière Corée du Nord / Corée du Sud, qui sépare pourtant radicalement deux territoires et deux systèmes politico-économiques opposés, n'est pas totalement imperméable. Il y a de nombreux échanges diplomatiques, militaires et humanitaires qui permettent notamment au régime nord-coréen de se maintenir en faisant planer la menace d'une attaque militaire sur la Corée du Sud.

[6] AKOUN A., ANSART P. (1999). *Dictionnaire de Sociologie*. Paris: Dictionnaires Le Robert / Seuil, 587 p., p. 288.

[7] BRUNET R., FERRAS R., THERY H. (1992). *Les Mots de la Géographie*, Montpellier : Reclus – La Documentation Française, p. 258.

L'incidence des combinaisons sociales sur les formes spatiales peut-être profonde. La structure d'une société (hiérarchie, classes sociales, castes par exemples) influence le mode d'exploitation de l'espace, et réciproquement les proximités dans l'espace sont supposées renforcer les connivences et les réseaux sociaux au sein d'un groupe. Il s'agit toutefois d'un point discuté dans les sciences sociales. L'association entre les deux termes est loin d'être systématique (Rhein, 2002), et la proximité spatiale peut également contribuer à exacerber les différences, comme cela a été démontré dans les immeubles de logements sociaux en France (Chamboredon, Lemaire, 1970) ou dans les quartiers où pouvait exister une relative mixité ethnique aux Etats-Unis (Massey, Denton, 1995).

La question de l'intégration est toutefois posée le plus souvent en termes de dysfonctionnements, réels ou supposés. Il peut s'agir d'une discontinuité comme on en voit dans les processus de relégation et de repli identifiés dans la genèse des ghettos, ou encore de la fragmentation politique des villes en sous-systèmes autonomes, comme aux Etats-Unis. Non seulement les modalités de cette intégration sociale ont des conséquences importantes sur les formes spatiales observables (e.g. sur la ségrégation résidentielle), mais encore l'espace est susceptible de jouer un rôle fondamental dans cette intégration sociale. Les opportunités de l'individu (en matière d'emploi, de logement) dépendent de sa localisation. De même l'intégration d'un groupe dans la ville ne se fait pas de la même façon suivant qu'il est concentré en un lieu donné, unique, situé en lointaine périphérie ou qu'il est diffus dans l'ensemble du centre-ville par exemple.

On formule ici l'hypothèse que les *gated communities* forment un modèle d'intégration spatiale conditionnant une forte homogénéité sociale et des stratégies d'exclusion liées à la présence d'une enceinte, à sa structure juridique, à la nature du produit immobilier. On ne préjuge ici en rien d'un fonctionnement plus ou moins « communautaire » qui relèverait du discours du promoteur ou des résidents, puisque nos enquêtes n'abordent pas cet aspect des quartiers résidentiels fermés. De manière générale, le communautarisme affiché par les promoteurs des *gated communities* joue sur la corde sensible d'une forte similitude et de la solidarité entre les résidents. Or, le mode de fonctionnement réel de ces quartiers fermés repose sur des relations sociales réglées de manière contractuelle au sein de l'association de propriétaires.

On se place alors dans une démarche comparative, qui considère la *gated community* dans son environnement urbain et en interaction avec celui-ci, et non dans son seul fonctionnement interne communautaire supposé et difficilement mesurable sans

échelle de comparaison. *Si on peut déterminer le niveau de l'entre soi produit par l'enceinte, ce n'est que par rapport à un voisinage avec lequel ce milieu spécifique produit une distance sociale.*

1.2. De part et d'autre de l'enceinte.

En débat depuis plus d'un siècle parmi les sociologues urbains, délicate à trancher, la nature des relations entre la distance sociale et la distance spatiale est néanmoins un paramètre important dans la construction sociale de la ville. L'enceinte est une forme de mise à *distance* qui a des conséquences sur l'interaction entre la *gated community* et son environnement immédiat. On peut apprécier indirectement cette distance en comparant l'homogénéité sociale de la *gated community*, et ce que serait une plus grande hétérogénéité dans le voisinage.

1.2.1. L'enceinte, une barrière et une distance.

Soit l'enceinte est une barrière imperméable qui sépare deux quartiers que tout oppose en termes de composition sociale ou ethnique, et la distance sociale entre les deux quartiers sera infinie et les interactions nulles. Soit la frontière est perméable et met en contact deux espaces très semblables. Dans ce cas la distance sociale sera faible, et les interactions nombreuses. Mais la présence d'une enceinte n'a plus alors de justification sur le plan de la séparation sociale d'un groupe cherchant à marquer sa différence, ce qui infirmerait l'hypothèse selon laquelle les *gated communities* sont des symptômes de la fragmentation sociale dans la ville. On s'intéresse donc à la portée de l'enceinte et aux effets de barrière qu'elle induit.

1.2.2. De la distance sociale à la construction de l'homogénéité.

Pour expliquer la structure complexe des réseaux sociaux, Blau (1993) prend comme point de départ la représentation schématique de la structure sociale que Simmel (1908) a décrite comme une série de cercles s'emboîtant (A⊂B) ou se recouvrant (A∩B) selon les modes d'association des individus. Les cercles s'emboîtent à des échelons multiples : un individu peut avoir plusieurs appartenances (familiale, professionnelle, religieuse, etc…), plusieurs identités. Analyser ces différentes configurations revient à s'interroger sur l'intensité et les effets de cette appartenance multiple à des groupes différents, qui s'emboîtent ou se recoupent partiellement. Une telle analyse se fait non

seulement à l'échelle des groupes sociaux, mais également aux différents échelons des réseaux interpersonnels qui les composent (Blau, 1993).

Il a été démontré que si l'on considère deux groupes, le plus petit se trouve nécessairement davantage engagé dans ses relations avec l'extérieur que le plus grand, et son taux de relations intergroupes est alors plus grand. Par exemple, le taux de mixité des mariages entre les membres de deux communautés[8] sera nécessairement plus grand dans la plus petite des communautés. Par conséquent, une minorité est plus affectée dans ses relations avec l'extérieur qu'une majorité. Cette minorité peut alors développer des comportements protecteurs si elle veut préserver du pouvoir du nombre son identité, voire son pouvoir ou son prestige (Degenne, Forse, 1994).

D'après Blau (1993)[9] deux types de variables décrivent les différentes positions sociales. Des paramètres nominaux ou discrets décrivent par exemple la religion, l'appartenance ethnique, et définissent *l'hétérogénéité* d'une structure sociale, puisque deux personnes appartiennent soit au même groupe, soit à des groupes différents. Plus il y a de groupes, plus la structure sociale est hétérogène. Des paramètres continus et de rapport traduisant le niveau d'éducation, le revenu, etc., reflètent quant à eux l'inégalité sociale, décrite en termes relatifs par *l'inégalité* entre deux personnes sur la même échelle de valeur. On est ou on n'est pas membre d'un groupe ou d'une association, et on dispose de certaines ressources qui contribuent à la définition du statut social.

Deux hypothèses permettent alors de faire le lien entre le niveau de relations entre les cercles sociaux et l'hétérogénéité sociale. D'une part, la probabilité d'une interaction dépend des opportunités de contact offertes par les réseaux. La proximité sociale s'accroît d'autre part avec la probabilité de l'interaction.

Ce qui implique trois théorèmes :

> «□ *Théorème I*□ *la probabilité des relations intergroupes augmente avec* l'hétérogénéité *de la structure. En effet, lorsque la population est hétérogène, la probabilité que deux personnes appartiennent à deux groupes différents est grande et par conséquent il y a plus de chances qu'il y ait des relations intergroupes (…)*
>
> *- Théorème II*□ *plus* l'inégalité *est grande, plus les chances qu'il y ait une différence de statut entre partenaire d'une relation sont importantes (…)*
>
> *- Théorème III*□ *moins les différences sociales sont corrélées, plus il y a de chance qu'il y ait des relations intergroupes. Dans le cas inverse, lorsque la corrélation est forte, elle dessine des barrières entre des groupes qui sont homogènes. Il y a donc beaucoup moins de chances que des relations s'établissent entre eux*□ (Degenne, Forsé, 1994, p. 224)

[8] Au sens ici de communauté sociale, comme une communauté villageoise ou paysanne, par exemple.
[9] Voir, sur la construction de la distance sociale, de Blau, 1993, repris par Degenne A. et Forse M., 1994.

Ces théorèmes donnent un certain relief à ces *gated communities* où l'on recherche l'homogénéité sociale pour garantir un certain niveau «d'entre soi», et où la protection des seuls intérêts du groupe prédomine. L'hétérogénéité correspond à une situation où la distribution de la population dans l'espace est indépendante du facteur mesuré (son appartenance ethnique par exemple). L'homogénéité correspond au contraire à une très forte corrélation entre le lieu de résidence et les statuts, par exemple entre l'appartenance ethnique et la pauvreté[10].

Dans leur description de l'aggravation de la ségrégation ethnique des noirs dans les métropoles américaines, Massey et Denton (1995) démontrent l'existence d'un processus produisant une homogénéité ethnique dans les quartiers noirs, dont résulte une aggravation des conditions de pauvreté de ces populations noires.

Ville n°1 : pas de ségrégation raciale.
Ségrégation Noirs/Blancs : 0%
Taux de pauvreté par quartiers :
Famille noire moyenne : 12,5%
Famille blanche moyenne : 12,5%

N=2000 B=6000 1	N=2000 B=6000 2	N=2000 B=6000 3	N=2000 B=6000 4
N=2000 B=6000 5	N=2000 B=6000 6	N=2000 B=6000 7	N=2000 B=6000 8
N=2000 B=6000 9	N=2000 B=6000 10	N=2000 B=6000 11	N=2000 B=6000 12
N=2000 B=6000 13	N=2000 B=6000 14	N=2000 B=6000 15	N=2000 B=6000 16

Ville n°2 : Ségrégation raciale maximale.
Ségrégation Noirs/Blancs : 100%
Taux de pauvreté par quartiers
Famille noire moyenne : 20 %
Famille blanche moyenne : 10%

N=0 B=8000 1	N=0 B=8000 2	N=0 B=8000 3	N=0 B=8000 4
N=0 B=8000 5	N=0 B=8000 6	N=0 B=8000 7	N=0 B=8000 8
N=0 B=8000 9	N=0 B=8000 10	N=0 B=8000 11	N=0 B=8000 12
N=8000 B=0 13	N=8000 B=0 14	N=8000 B=0 15	N=8000 B=0 16

Soit 2 villes[11] ayant le même nombre de quartiers (16), la même population (128 000 habitants), la même composition ethnique (96 000 blancs, soit 75% de la population, et 32000 noirs, soit 25% de la population). Le taux de pauvreté moyen des blancs est de 10% de la population ; le taux de pauvreté moyen des noirs est de 20%. Ces ordres de grandeur correspondent approximativement à la situation de Chicago.

Dans la ville 1, les quartiers sont très **hétérogènes**, et blancs et noirs coexistent. Il n'y a pas de corrélation entre la résidence et l'appartenance ethnique. Il y a dans chaque quartier 400 noirs pauvres (20% de 2000) et 600 blancs pauvres (10% de 6000). Il y a donc 12,5% de pauvres en moyenne (1000/8000).

Dans la ville 2, les quartiers sont très **homogènes** et extrêmement **ségrégés**. Il y a dans les quartiers noirs 20% de pauvres, alors qu'il n'y a dans les quartiers blancs que 10% de pauvres.

Encadré IX.1 — *Les conséquences de l'homogénéité dans des quartiers fortement ségrégés.* D'après Massey, Denton, 1995

[10] L'hétérogénéité renvoie à une grande mixité des types de population (riches, pauvres…), alors qu'on dira d'une très grande concentration spatiale de populations identiques (blancs, noirs) en un même lieu qu'elle correspond à une situation d'homogénéité des quartiers. On décrit donc l'homogénéité des quartiers, mais il s'agit bien d'une distribution que l'on qualifierait d'hétérogène d'un point de vue statistique.

[11] La démonstration de Massey et Denton, reprise ici, montrait deux stades intermédiaires entre le cas 1 et le cas 2.

Cette hyperségrégation des Noirs est due en grande partie aux violences racistes, aux politiques publiques depuis les années 1930, à l'action des promoteurs immobilier qui ont produit jusqu'en 1947 des *Restrictive Covenants* leur interdisant l'acquisition d'une propriété sous prétexte que leur présence dans un quartier risquait d'en déprécier la valeur, ainsi qu'aux banques refusant systématiquement des prêts aux personnes noires (*redlining)*. Les auteurs mettent en évidence un effet cumulatif : l'appauvrissement du quartier par accumulation des populations les plus défavorisées entraîne la fermeture des commerces, le départ des emplois, et par conséquent une pauvreté encore plus grande, que ne sont pas parvenues à corriger les politiques publiques engagées après 1968.

En quoi la transposition de ce raisonnement a-t-il un sens dans le cas des *gated communities*? On fait l'hypothèse que l'enceinte est une structure spatiale forte qui implique une distance sociale, et limite *de facto* les interactions avec l'extérieur. En théorie, dans ce contexte de fermeture, un processus de construction d'une population plus homogène que dans le voisinage est en marche, qui joue sur les trois théorèmes précédemment énoncés.

1.2.3. Homogénéité et intégration dans les gated communities.

On peut, avec Degenne et Forsé (1994), proposer les hypothèses relatives à la nature de l'intégration sociale en œuvre dans les *gated communities*. Quand un groupe ou un quartier sont très homogènes se développe un biais homophilique: dans un quartier homogène blanc, les Blancs ne fréquentent que des Blancs. Si l'on considère *l'intégration de connexion*, c'est-à-dire *l'intégration globale* d'une société à l'échelon d'une ville, la forte homogénéité des sous-groupes (les quartiers, les réseaux sociaux) implique une faible intégration de la société dans son ensemble. Au contraire, à l'échelon local, cette homogénéité favorise *l'intégration locale* du groupe, renforçant les liens sociaux sous forme de communauté, de clique, de clan. L'hétérogénéité va de pair avec une l'intégration globale forte quand l'intégration locale est faible. L'homogénéité favorise une intégration locale forte, au détriment de l'intégration globale. Dans la ville, les déplacements intra-urbains conditionnent largement la forme de *l'intégration globale* ou de connexion. La coupure physique de la voirie, par le portail et la guérite de surveillance, favorise clairement dans ce contexte la formation locale d'un groupe intégré. (Degenne, Forse,

1994). Cette coupure agirait une forme de distance vis-à-vis des autres quartiers situés à proximité, dont la nature reste à préciser.

1.3. L'enceinte, la proximité et la distance.

À la suite des travaux qui ont montré la pertinence des variables spatiales dans l'explication des phénomènes sociaux (Freeman, 1999), on fait l'hypothèse que la distance géographique contribue à façonner la forme de la relation sociale. Les mesures de la distance sont multiples, et il faut dans l'idéal considérer conjointement au moins quatre types de mesures de la distance ou de la proximité. On peut considérer la proximité spatiale la plus simple comme étant fonction de la distance euclidienne, c'est-à-dire une mesure réalisée en unité de distance conventionnelle « à vol d'oiseau » (m, km…). L'une des variantes est la distance *Manhattan* qui postule qu'il n'y a pas de distance à vol d'oiseau dans la ville, et qu'il faut tenir compte de la distance physique liée au tracé quadrangulaire des rues et avenues. On peut également prendre en compte la distance réticulaire ou en réseau. Le réseau des rues qui conduit à la seule ou aux quelques issues du quartier peut séparer par de nombreux kilomètres de route deux maisons très proches à vol d'oiseau mais situées de part et d'autre du mur. On peut considérer comme une acception voisine la distance-temps, c'est-à-dire le temps de parcours qui éloigne deux personnes en deux points de l'espace. La proximité territoriale, qui joue sur la contiguïté des unités spatiales de référence, importe également : deux quartiers en contact physique auront tendance à se ressembler plus que deux quartiers éloignés entre lesquels on aurait par exemple un gradient de richesse important. La distance perçue, enfin, ou distance subjective est une notion difficile à mesurer qui réunit souvent chacun des critères déjà mentionnés, déformés à l'aune de la propre subjectivité de chaque individu, de l'idée qu'il s'en fait : on se sent alors plus ou moins « proche » de quelqu'un, d'un voisin, d'un quartier.

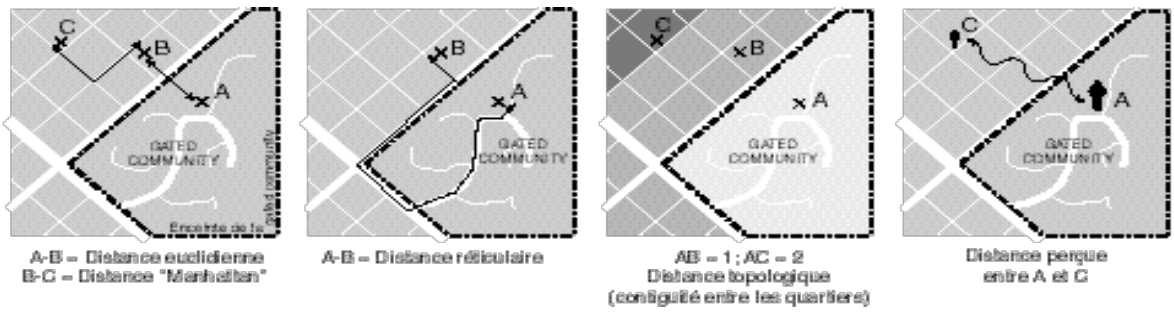


Figure IX.1 — ***Notions de distance et de proximité, de part et d'autre de l'enceinte.***

Le rôle conjoint de ces différentes mesures de la distance est complexe. De plus, l'hypothèse d'une décroissance de l'interaction avec l'éloignement géographique a suscité une forte réserve de la part des sociologues. Certains se sont attachés à montrer que l'effet de la distance était en réalité une illusion et disparaissait dès lors que l'on avait dégagé les caractères «□proprement sociologiques□» des groupes. Freeman (1999) montre au contraire comment ce rejet de tout déterminant spatial du comportement humain avait conduit certains sociologues à produire des analyses grossièrement erronées[12]. Or, les faits sont têtus et la réalité plus complexe. Par exemple, la co-résidence dans une même rue maximise les interactions sociales. Grannis (1998) a clairement démontré le rôle des petites rues de desserte locale (les rues tertiaires, qui s'apparentent à une distance réticulaire) pour la définition des relations de voisinage en fonction du sentiment de proximité socio-géographique avec les gens de la même rue. Il démontre notamment qu'une analyse de la ségrégation prenant en compte ces réseaux de rues donne de meilleurs résultats que la prise en compte des seules distances euclidiennes.

De plus, la mise à distance que représente l'enceinte évoque la notion de distinction. La *distinction spatiale* pourrait répondre à la distinction sociale vue par Bourdieu (1979) au sens où l'on peut se «□distinguer□» par le vêtement, le langage… ou par son choix résidentiel. Le choix résidentiel est même caractérisé par une inertie plus forte□: on peut changer de costume au cours d'une même journée, maîtriser plusieurs accents, mais le marquage résidentiel demeure. La résidence dans une *gated community* est bien souvent vue comme une marque de snobisme, et la présence d'un contrôle à l'entrée du quartier renforce la distance perçue par un non-résident vis-à-vis d'un résident.

Dans le cas des *gated communities*, la prise en compte de l'action d'un découpage de l'espace sur la société est nécessaire. Or ce découpage, matérialisé par le mur, met à distance de sur le plan de la distance vécue et perçue, de le distance réticulaire, et de la distance topologique qui distingue la *gated community* du voisinage qui lui est proche. La distance à vol d'oiseau joue à l'inverser, puisque deux maisons peuvent être très proches l'une de l'autre, mais situées de part et d'autre du mur (Figure IX.1).

[12] Il cite notamment STOUFFER S. (1940). « Intervening Opportunities: A Theory Relating Mobility and Distance », *American Sociological Review*, n°5, pp. 845-867 et BOCHNER S., BUKER E.A., McLEOD B.M. (1976) « Communication Patterns in International Student Dormitory: A modification of the "Small World" Method », *Journal of Applied Social Psychology, 6,* pp. 275-290.

On s'intéresse donc à la nature de ce qu'il faut appeler ici une discontinuité. *On fait l'hypothèse que la nature du contact entre la gated community et son voisinage renseigne sur la constitution de celle-ci comme système à part entière.* Si la présence de l'enceinte conditionne la composition sociale ou la nature du marché immobilier, on s'attend à trouver un indice de la formation de ce système qui se manifesterait par une coupure nette mesurable sur un certain nombre de variables sociales ou ethniques. Toutefois, si l'enceinte n'avait pas d'effet déterminant, on mesurerait sur les mêmes variables non pas une coupure nette, mais un gradient indiquant une interaction plus ou moins forte entre la *gated community* et ses voisins. On peut imaginer en effet que la présence d'une *gated community* prestigieuse dans un quartier contribue à tirer la valeur immobilière de l'ensemble du quartier vers le haut. On cherche à qualifier l'intensité de la coupure marquée par le mur, qui peut soit renforcer *l'homogénéité* sociale ; soit n'être qu'une simple manifestation de la propriété privée dans un système social sociale plus vaste et plus hétérogène.

On aborde ici à la différence entre des *gated communities* constituant des *territoires à part entière*, et des *gated communities* intégrées à des ensembles plus vastes, simples *morceaux de villes.*

2. L'hypothèse de la discontinuité.

De nombreux travaux ont montré la pertinence de la notion discontinuité en géographie. J.C. François (1995) a notamment démontré son efficacité pour penser l'espace intra-urbain non plus seulement en termes de ségrégation, mais également en termes de processus de différenciation.

On fera ici référence à ces travaux, qui constituent le cadre théorique des prochains chapitres, en insistant sur leur apport dans le cadre de la réflexion sur les *gated communities*.

2.1. Une hypothèse relative aux questions sur la fragmentation urbaine.

Dans de nombreuses approches de la ville, on analyse avec une grande constance la discontinuité comme un élément d'une pathologie urbaine. Ces discours deviennent de plus

en plus prégnants avec ce qu'il est convenu d'appeler « malaise des banlieues », la « crise urbaine », la « perte de lien social », la « ghettoïsation ».

On peut toutefois considérer que la limite est partie prenante du fait urbain (après tout la ville était autrefois fermée, et l'on s'interroge en permanence sur ce qu'est ou a été la limite ville-campagne), et qu'elle en conditionne certains aspects de son fonctionnement.

Tout d'abord, la discontinuité est une propriété de tout espace géographique. Pierre George dans *Les Méthodes de la géographie* (1970) rappelait le nécessaire recours à la discontinuité séparant la portion de l'espace étudié et le reste de l'univers. De même Hubert (1993) rappelle qu'elle peut être produite par *l'hétérogénéité structurelle* de l'espace[13] :

> « *Tout espace géographique est structurellement hétérogène. La discontinuité est un élément fondamental introduit par la forme même de l'intuition des phénomènes de l'organisation géographique (…) La définition de départ de la discontinuité est la suivante : elle est le produit de la spatialisation d'une intuition de l'hétérogénéité. Cette hétérogénéité est, quant à elle, induite par la perception d'une diversité sensible dans l'espace relatif ambiant* » (Hubert, 1993, p. 103).

Aux prémices de la connaissance d'un espace se trouve la connaissance des discontinuités qui le définissent : « *la discontinuité conditionne a priori tout savoir géographique* » *(op. cit., p. 22)*. La question importe pour la définition de l'objet géographique, de la région, et l'on cherche « à *savoir quelle forme prend la transition dans l'espace entre deux régions. Si l'on veut comprendre les processus qui font et défont ces régions, on ne peut faire l'économie de l'étude des processus qui forment et déforment leurs limites* » (François, 1995, p. 16). La question de la discontinuité se pose donc en géographie régionale pour définir la « région » qui, selon Brunet (1965), « *est l'expression même de la discontinuité* ». De même, si l'on ne souhaite pas découper l'espace et qu'on ne s'intéresse qu'aux flux, la discontinuité est incontournable : « *il est impossible de qualifier la relation entre plusieurs lieux distincts sans suggérer une ou plusieurs discontinuités dans l'espace, qui séparent et articulent les lieux les uns par rapport aux autres* » (Hubert, 1993, p.16).

La discontinuité, pour ne pas être seulement intuitive (« la spatialisation d'une intuition de l'hétérogénéité »), est définie comme une rupture entre deux systèmes. Brunet

[13] Il s'agit de l'hétérogénéité des distributions spatiales des populations, qui a l'échelon local produit les configurations homogènes et dissemblantes telles qu'elles sont décrites par Blau (1993).

(1965) donne beaucoup d'importance aux évolutions temporelles. Il oppose les *discontinuités statiques* aux *discontinuités dynamiques*. Les premières sont nécessairement spatiales : « *elles sont là, et là pour quelques temps* » (Brunet, 1997) : l'auteur parle alors des frontières, des piémonts, etc. Les secondes sont la traduction de dynamiques, fruit d'une évolution continue (tels les fronts pionniers ou les fronts d'urbanisation), résultant d'une perturbation extérieure (discontinuité exogène) ou de processus internes au système (discontinuité endogène). Les exemples donnés par R. Brunet se rattachent souvent aux processus historiques, aux dynamiques d'un système de peuplement (mobilités quotidiennes et résidentielles). Toutefois dans la dialectique qu'il propose, R. Brunet rattache souvent les discontinuités spatiales aux seules discontinuités statiques, qui « *conditionnent les processus mais ne sont que faiblement influencées par eux* », et ne sont que des « *traductions matérielles des discontinuités dynamiques* ».

Ainsi, même si les catégories proposées par R. Brunet ne sont pas systématiquement réutilisables, elles contribuent à fixer les cadres du problème : les discontinuités peuvent être inscrites matériellement dans la ville, et conditionner les cadres du système, ses contraintes physiques, spatiales (comme un mur, une autoroute). Elles marquent alors la limite entre deux espaces, tout comme d'autres indices de différence. D'autres discontinuités, peut-être plus difficiles à déceler ou à expliquer, marquent la limite entre deux systèmes, deux ensembles qui font la ville.

2.2. Discontinuités, séparations et ségrégations.

Si l'on définit la discontinuité géographique comme ce qui sépare deux ensembles spatiaux voisins et différents, on va rencontrer de très nombreuses discontinuités, de toutes natures. Elles sont le fruit de découpages volontaires de la ville, de coupures physiques visibles, ou bien de découpages sociaux finalement tout aussi nets.

2.2.1. La discontinuité, limite entre les lieux du changement urbain.

Lynch (1994) a démontré que les éléments de séparation de pratiques territoriales voisines apparaissaient à la faveur de grandes coupures urbaines visibles, telles les voies, les limites de quartiers, les coupures linéaires (autoroutes, rivages, tranchées de voies ferrées, mur…). Il a montré le rôle de ces limites, souvent matérialisées par des rues dans l'individualisation des quartiers à Los Angeles ou à Boston. On sait l'importance de ces

coupures physiques dans la construction de quartiers différenciés, tant l'ancien mur des fermiers généraux à Paris (1780) marque toujours aujourd'hui la limite entre les arrondissements centraux et les arrondissements périphériques plus populaires. De même, les remparts de Thiers (1841), bien que démolis en 1918, marquent toujours une limite très nette entre Paris et les faubourgs longtemps qualifiés de banlieue rouge (Gay, 1995). La discontinuité physique demeure, incarnée par le Boulevard Périphérique.

On peut également considérer la discontinuité comme étant à la fois le lieu privilégié du changement urbain, et un indice des systèmes de formation de l'espace urbain, ces lieux où se distinguent des processus différenciés d'intégration ou de désintégration spatiale et sociale (François, 1995). Or, comme l'ont montré les développements de la sociologie sur la distance sociale et la distance spatiale, l'analyse et l'explication de ces discontinuités ne peut faire l'économie de la notion de ségrégation, afin de rendre compte de l'ensemble des logiques qui contribuent à produire des espaces socialement différenciés, discontinus, fragmentés. La notion de ségrégation et les approches de la division sociale de l'espace urbain doivent être ici précisées, tant elles éclairent les principes de clivage utilisés pour lire différenciation spatiale dans la ville.

2.2.2. Ségrégation, discrimination, exclusion

Le terme de ségrégation paraît flou, probablement en raison des approximations sémantiques qu'il occasionne. Etymologiquement, ségrégation désigne la mise à l'écart volontaire (une discrimination), opposant un acteur responsable et un individu qui la subit. Dans les faits, Jacques Brun (1994) relève de nombreux glissements :

- D'une acception statique (la séparation des aires d'habitat) à une acception dynamique (le passage d'une situation de mixité et une situation de séparation en ensembles homogènes) ;
- d'une acception descriptive (constat) et empirique à une acception explicative (désignant les causes) ;
- d'une acception analytique enfin, à un jugement de valeur sur l'injustice sociale, dont sont victimes les défavorisés par exemple.

Ainsi, l'usage du terme « ségrégation » est souvent limité à l'analyse des processus d'exclusion, sous les traits de pathologies sociales dont deux usages se distinguent. L'acception classique décrit une discrimination politique, sociale, institutionnelle qui conduit à la mise à l'écart (distance spatiale) de populations qui font peur, selon des

critères ethniques, linguistiques, religieux, et qui conduisent à la création institutionnelle du ghetto (apartheid, ghettos juifs, ghettos noirs aux Etats-Unis). L'acception contemporaine est plus ambiguë, et recouvre à la fois les processus de relégation d'une population défavorisée (les « quartiers difficiles »), et les processus de mise à l'écart volontaire que l'on voit dans les « ghettos dorés » ou les *gated communities*, qui utilisent pour se séparer du reste de la ville des barrières physiques (Brun, 1994).

Pour la sociologie, le recours à ce terme ne doit pas être systématique. En effet, il est souvent synonyme de *différenciation socio-spatiale*, ou de *division sociale de l'espace*. Or utiliser le terme de ségrégation correspond plus ou moins implicitement alors à un jugement de valeur sur les processus qui ont présidé à la formation de la différence. Il apparaît d'autre part que sans *processus volontaire* de ségrégation, celle-ci n'existe pas : « *dans toute société où la séparation physique n'est pas instituée ni autoritairement préservée comme principe fondateur de l'organisation de l'espace, la ségrégation n'est nulle part* » (Grafmeyer, 1994, p. 95). Cependant, dans les sociétés à fondement égalitaire, l'usage du terme peut être pertinent sous certaines conditions de degré de concentration spatiale et d'homogénéité sociale ; tout cela est donc affaire de seuil (Grafmeyer, 1994). Il est en effet des ségrégations, des mises à l'écart volontaires destinées à construire une distance spatiale pour conforter une distance sociale réelle ou supposée ; et les *gated communities*, structures sociales, économiques et territoriales à projet séparateur, en font partie.

2.2.3. La division sociale de l'espace et construction de l'espace urbain.

L'analyse et la description des ségrégations ne peut être la seule approche permettant de rendre compte de discontinuités socio-spatiales dans l'espace urbain. La notion de *Division Sociale de l'Espace* est construite par analogie avec la division sociale du travail[14]. Plus qu'une analogie, elle prend en compte le lien explicatif entre la division du travail et la division de l'espace. Henry Lefebvre (1970)[15] a clairement articulé la division technique du travail (fonctions inégales, privilèges et hiérarchies) et la division sociale de l'espace : il s'agit dans la ville d'identifier les inégalités, les hiérarchies, les

[14] Héritée de la pensée marxiste, la D.S.E. considère qu'un échange marchand entre les détenteurs de capitaux et les détenteurs de la force de travail explique la réalisation de la plus-value, les rapports de production et les rapports sociaux. Voir LIPIETZ A. (1974). *Le tribu foncier urbain : circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*. Paris: Maspero (Documents et recherches d'économie et socialisme, 6), 290 p.

[15] LEFEBVRE H. (1970). *La révolution urbaine*, Paris, Gallimard (Idées), 248 p.

privilèges qui structurent l'espace urbain. Les modèles construits par les économistes (comme le modèle d'Alonso) montrent bien que c'est l'échange marchand qui structure dans ses grandes lignes, l'allocation du sol (Roncayolo, 1996).

Comment se manifestent, spatialement, les inégalités ? M. Halbwachs (1938) montre la tendance à la séparation des groupes sociaux (ou des classes) dans l'espace. Il ne limite toutefois pas l'espace social au résidentiel, et il envisage de qualifier les espaces en fonction de ceux qui les composent, les habitent, les fréquentent. Ainsi, pour M. Roncayolo, la division de l'espace urbain est d'abord une construction de celui-ci. L'espace n'est pas une simple projection de phénomènes sociaux, il agit dans un système complexe de relations. C'est à travers cette élaboration que les rapports de production et les rapports sociaux s'exercent, qu'ils prennent des formes concrètes, spatiales et historiques.

> « *La division sociale de l'espace urbain s'exprime donc de trois manières, en allant, selon nous, des manifestations aux mécanismes : la répartition des hommes, des groupes, des activités dans l'espace, la qualification sociale des espaces, la construction et l'interprétation des formes spatiales.* » (Roncayolo, 1996 , p. 36)

M. Roncayolo justifie ainsi la démarche de la géographie pour saisir les divisions (et donc les discontinuités) dans l'espace urbain. Le principe d'organisation et de discrimination dans l'espace paraît être de nature sociale et non pas exclusivement technique ou économique (i.e. la rente foncière). Il subordonne, d'une certaine façon, la répartition des activités économiques à la division sociale de l'espace : les activités se classent socialement dans l'espace et classent socialement les espaces.

L'étude des ségrégations et de la division sociale de l'espace suppose la prise en compte des systèmes spatiaux qui les produisent. Parce qu'il s'agit d'un produit du temps, des actions des hommes, de leurs interactions, de conflits, il est probable que l'on puisse qualifier les limites saillantes de ces configurations de discontinuités dynamiques, selon la terminologie proposée par R. Brunet.

2.3. La nature des discontinuités : discontinuités élémentaires et discontinuités structurelles.

On peut considérer que la discontinuité géographique correspond à une configuration spatiale particulière, celle où les lieux sont à la fois très proches et

dissemblables (Francois, 2002). La détermination du seuil à partir duquel la limite entre deux systèmes différents est suffisamment forte pour être qualifiée de discontinuité constitue un enjeu majeur dans la démarche.

2.3.1. Une démarche déductive.

La démarche la plus traditionnelle, inductive, consiste à sélectionner des lieux, des variables, des critères d'agrégation de classes afin d'établir une partition de l'espace que l'on cherchera ensuite à interpréter. La question posée porte alors à la fois sur l'origine et la signification des différences sociales. Shevky et Bell (1955) proposent une *social area analysis* qui postule l'indépendance statistique des dimensions de la société. L'analyse statistique croise les caractères élémentaires, dans un souci d'en dégager les formes spatiales. L'intérêt de l'analyse factorielle est d'expliquer un lot de variables connues par des facteurs que l'on suppose moins nombreux et capables de rendre compte, pour une part importante, de la variation des données. L'analyse factorielle permet de retrouver rapidement les configurations spatiales, et de mettre en évidence les principes de clivage de l'espace étudié. Les grandes dimensions qui apparaissent sont celles du revenu, de la scolarisation, du statut social. Les divers statuts familiaux sont également très prégnants dans l'explication des différenciations (cycle de vie…). La troisième dimension, ethnique, est souvent relativement claire aux Etats-Unis (Roncayolo, 1996). Nous avons utilisé ce type de démarche pour décrire les localisations des *gated communities* dans la trame socio-ethnique de Los Angeles (Chapitre V).

La seconde démarche, ici privilégiée, est par essence déductive. Elle repose sur l'hypothèse que les attributs sociaux d'une unité territoriale quelconque sont déterminés par différentes structures, qui peuvent être individuelles, collectives (réseaux sociaux), politiques (frontières…). Parmi ces structures, le géographe attache la plus grande attention à celles qui ont une assise territoriale suffisamment définie — les structures à caractère politique par exemple — pour permettre de faire l'hypothèse qu'elles forment un système spécifique à l'origine d'une ou plusieurs discontinuités. Les travaux de M. Decroly et C. Grasland (1992) ont adopté cette démarche et ce cadre conceptuel pour étudier l'organisation spatiale de la fécondité à différents échelons géographiques⊡ communes, Etats, systèmes politiques (dans le contexte européen de l'opposition est-ouest d'avant 1989). Afin de les distinguer des discontinuités spatiales, C. Grasland (1997) parle alors de

discontinuités territoriales pour décrire ces ruptures qui apparaissent le long des limites d'un maillage territorial pour différents critères de dissimilarité.

On transpose ici à l'espace intra-urbain cette démarche consistant à mettre en évidence des discontinuités territoriales, puisqu'on fait l'hypothèse que les gated communities, par leur structure juridique et sociale, et par la clôture qui les ceint, constituent un découpage local de l'espace, un niveau d'organisation spatiale qui se différencie du reste de l'espace urbain. Pour se faire, on distingue deux types de discontinuités utiles pour vérifier que l'on est en présence d'un système spatial donné, d'un territoire à part entière□la discontinuité élémentaire d'une part, fondée sur la dissemblance ; la discontinuité structurelle d'autre part, qui sépare deux systèmes autonomes.

2.3.2. La discontinuité élémentaire□un indice de la dissemblance.

La discontinuité élémentaire est mise en évidence par une mesure portant sur un seul indicateur, un seul attribut de l'espace considéré. Quantitativement, elle apparaît comme une pente entre deux unités spatiales sur l'échelle de mesure d'un seul indicateur. Si la pente est très forte, on parlera de discontinuité. Si la pente est plus faible, on parlera alors de gradient. On tient compte, pour juger de cela, de l'ensemble des discontinuités relevées dans l'espace de référence. La discontinuité peut être décelée sur des indicateurs non transformés ou sur un indice de dissimilarité. De manière générale, cela revient à mesurer une différence entre deux lieux voisins (Grasland, 1997).

Evaluer une discontinuité élémentaire a l'avantage de la simplicité, mais ne constitue en soit qu'un indice. En effet, même si l'indicateur retenu est pertinent, ce qui était le cas de l'indice de fécondité retenu par Grasland (1997) par son caractère synthétique, cette mesure demeure délicate parce qu'instable. Il existe en effet une probabilité que la localisation de la discontinuité élémentaire soit le fait du hasard ou qu'elle soit déterminée localement par quelque événement exceptionnel que l'on ignore. Elle est de plus extrêmement sensible à l'échelle d'observation à laquelle on se place (François, 1995)[16].

[16] J.C. François, dans sa thèse (1995, p. 19) prend l'exemple de la frontière communale entre Versailles et Viroflay. Au niveau régional, on n'y distingue pas de discontinuité significative de la structure sociale. A l'échelon local, on observe une légère différence□une surreprésentation des catégories supérieures plus marquée à Versailles qu'à de Viroflay. On observe donc une légère discontinuité. A l'échelon micro-local (le quartier), la discontinuité est beaucoup plus nette, mais change de sens□du côté de Viroflay, la proximité de Versailles est valorisante et entraîne des prix fonciers élevés□a contrario, côté Versailles, la proximité de Viroflay est sans effet, mais l'éloignement du centre de Versailles est important, et l'urbanisation tardive□c'est à cet endroit que les logements sociaux furent construits.

Enfin, la mise en évidence de cette discontinuité est extrêmement sensible aux discrétisations opérées afin d'en déterminer les seuils de significativité. Le problème du seuil d'apparition des ressemblances et des dissemblances ne doit pas être négligé. Là où les *aires naturelles* de l'Ecole de Chicago voient des zones caractéristiques d'un groupe social, il reste toutefois difficile de déterminer à quel endroit « tracer une ligne sur une carte », et déterminer qu'une zone est plus homogène qu'une autre, et qu'il y a là, précisément, une discontinuité. Les transitions d'une aire à l'autre sont en effet plutôt décrites comme des gradients et des pics locaux (Timms, 1971). Une discontinuité peut en fait avoir une certaine épaisseur, et être formée de deux discontinuités élémentaires juxtaposées qui donnent alors lieu à un fort gradient : on parle alors de *discontinuités aréales*. C. Grasland (1997) propose plusieurs solutions qu'il a appliquées à la structure par âge entre les régions européennes. Une première méthode ne retenait comme significatives pour un caractère donné X que les dissemblances supérieures à la moyenne de X de deux mailles (régions) quelconques. Dans un contexte où l'autocorrélation spatiale positive est forte (deux mailles contiguës ont de plus fortes probabilités de se ressembler que deux mailles lointaines), le nombre de discontinuités décelées était infime. Une seconde méthode s'appuie sur la dispersion statistique de la distribution des dissimilarités : on ne peut par exemple retenir parmi celles-ci que les 5% ou 10% les plus élevées (quantile ou décile supérieur) et fixer *ipso facto* le nombre de cas où une discontinuité apparaît, ou bien encore se laisser guider par des paramètres comme la moyenne et l'écart-type de la distribution sans en connaître *a priori* la proportion. Au final, le choix des seuils est souvent une affaire de tâtonnements, qui dépend également des hypothèses formulées.

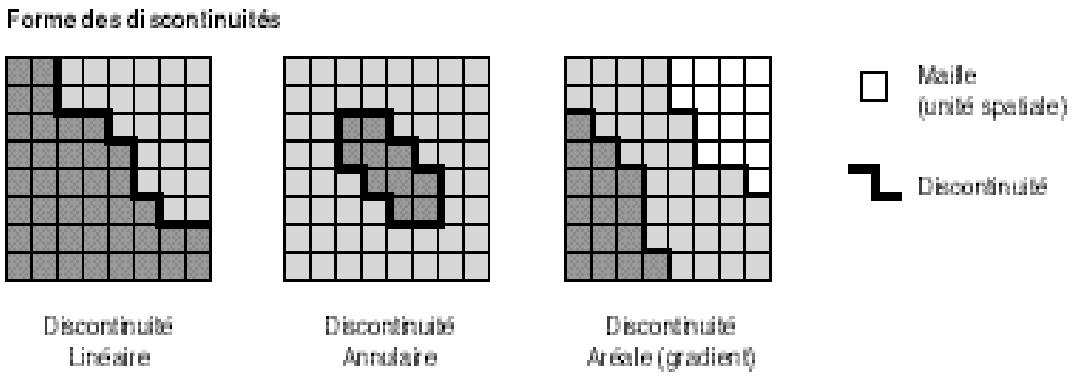


Figure IX.2 — *Représentation schématique des types de discontinuités.*

2.3.3. La discontinuité structurelle : une limite entre deux systèmes spatiaux.

Dans l'examen des discontinuités, deux critères s'avèrent fondamentaux. D'une part, les mailles du filet ne doivent pas être trop larges, et la connaissance du terrain s'avère nécessaire pour ne pas laisser échapper une discontinuité manifeste déjà connue. Il faut d'autre part trier, parmi la multitude des discontinuités élémentaires, celles qui ont une réelle signification territoriale de celles qui ne relèvent que d'une contingence locale ou ponctuelle dans le temps.

On peut avoir recours à l'analyse multivariée, qui ne fait pas l'économie du seuil, mais qui permet de le justifier puisqu'il se manifeste en s'appuyant sur une combinaison de multiples critères statistiques, ce qui réduit le risque d'arbitraire (en prenant en compte la position relative, la contribution, et la qualité de représentation de chaque critère). On applique ces analyses à des couples de lieux, qui correspondent en fait à des comparaisons systématiques des contacts entre une *gated community* et ses voisins directs. Ainsi, on fait l'hypothèse que la discontinuité prend son sens qualitativement, qu'elle est un fait lourd de structure quand elle résulte, de la convergence de plusieurs discontinuités élémentaires qui se combinent pour donner une seule forme spatiale nette et relativement stable dans le temps. Dans ce cas, la discontinuité structurelle se distingue de la discontinuité élémentaire, en ce qu'elle sépare non pas deux niveaux quantitativement différents d'un phénomène, *mais deux espaces qualitativement différents formant systèmes.*

Cela dit, elle indique seulement qu'il est possible qu'on soit en présence de deux systèmes différents. Il faut par ailleur vérifier qu'il s'agit bien de deux fonctionnements distincts se rattachant à deux logiques différentes (François, 1995 ; 1998).

S'intéresser aux formes produites par la juxtaposition et la superposition des discontinuités permet également de distinguer celles qui sont significatives de celles qui ne le sont pas. En effet, comme le dit F. Durand-Dastès (1984), *« toute localisation dotée d'une certaine permanence, donc observable, correspond au fonctionnement d'un système doté d'une certaine stabilité»* (le système lui-même est pérenne). L'idéal serait de pouvoir vérifier la permanence dans le temps de ces discontinuités. On rejetera les configurations spatiales désordonnées. On ne retiendra que celles qui ont une forme continue (annulaire ou linéaire), postulant que ces anneaux ou lignes plus régulières signent une discontinuité plus aboutie significative d'un système local donné.

Dans le cas particulier des discontinuités territoriales, on postule qu'on est en présence d'un système territorial individualisé s'il y a une discontinuité structurelle se

superposant à la limite administrative ou juridique du territoire. *On fait donc l'hypothèse que les gated communities, en tant que système territorial, sont associées sur leurs limites à des discontinuités suffisamment fortes pour être repérées sous la forme de discontinuités structurelles.*

3. L'identification des discontinuités.

Il s'agit donc de vérifier, pour chacune des *gated communities* pour lesquelles on peut disposer de l'information à une échelle suffisamment fine, si l'on est en présence d'une discontinuité territoriale significative.

3.1. Mesurer et cartographier des phénomènes d'intégration et de ségrégation.

Les outils d'analyse spatiale mis au point pour étudier les phénomènes de barrière et de discontinuités liés à la présence de frontières politiques peuvent également servir à repérer et à cartographier les ruptures spatiales qui affectent le tissu social des grandes agglomérations urbaines.Toutefois, les maillages territoriaux, tels que les limites de quartiers et de communes, imposent un cadre de lecture qui peut modifier la perception des phénomènes de concentration, d'homogénéité, de barrière ou de discontinuité.

La question la plus sensible relève de la construction d'une mesure de la discontinuité. La plupart des indices utilisés habituellement (concentration, ségrégation, association spatiale) n'introduisent pas une dimension véritablement spatiale, puisque leurs valeurs sont indifférentes à la position relative des mailles dans la ville (Apparicio, 2000; Duncan, Duncan, 1955). De plus, ces indices de concentration spatiale sont excessivement sensibles aux formes et aux tailles des mailles dans lesquelles l'information a été collectée. Ils ne sont que médiocrement adaptés à une approche des discontinuités.

Comme le montre J.C. François, une approche véritablement spatiale est possible à condition d'introduire explicitement la dimension de la proximité, à partir par exemple de la proximité territoriale définie par la contiguïté ou le voisinage. Une approche en termes de couples de lieux (Grasland, 1992) permet d'analyser directement les relations entre similarité et éloignement des agrégats sociaux que constitueraient les quartiers.

La cartographie des dissemblances entre couples de quartiers contigus sous la forme d'un graphe reliant les unités voisines les plus ressemblantes (méthode de «□Hagood□), ou d'un graphe des limites séparant les zones les plus dissemblables (méthode des «□spaghetti□) permet de repérer les grandes lignes de fracture à l'échelle d'un agglomération ou de quartiers (discontinuités linéaires), les enclaves constituées par les zones de concentration locale des groupes (discontinuités annulaires) et plus généralement le caractère brutal ou graduel des transitions à l'intérieur d'un espace donné. Mise au point initialement dans le cadre d'une étude démographique à l'échelle internationale (Decroly, Grasland, 1992), cette méthode a ensuite été enrichie et développée dans le cadre d'une thèse sur les fragmentations sociales de l'espace des collèges de l'agglomération parisienne (Francois, 1995) et dans un travail sur les discontinuités territoriales à l'échelle européenne (Grasland, 1997).

On choisit ici cette seconde méthode, dont la représentation linéaire présente l'avantage sémiologique de rappeler la présence de l'enceinte autour des *gated communities*.

L'analyse multivariée des différenciations locales (emploi de critères multiples) présente de plus l'intérêt de distinguer des facteurs quantitatifs (différenciation globale des zones séparées par une limite) et des facteurs qualitatifs (associations spécifiques de variables de différenciation) dans l'étude des discontinuités locales (Grasland, 1997). Les méthodes d'analyse de la ségrégation en relation avec la contiguïté territoriale se justifient ici par la pertinence des données à l'échelle considérée.

3.2. La mesure des discontinuités engendrées par les gated communities.

Si l'on considère qu'une discontinuité correspond à une dissimilarité majeure entre deux espaces contigus, deux questions se posent. Il faut d'une part déterminer ce que l'on entend par contiguïté et voisinage, et la manière dont on définit ces notions dans le cas spécifique des *gated communities*. Il faut d'autre part formuler les hypothèses qui ont présidé au choix de critères peuvant engendrer de tels écarts.

On cherche à savoir s'il y a une discontinuité associée à la présence d'une enceinte de *gated community,* sachant que celle-ci peut apparaître à deux échelons différents. Elle peut être directement associée aux limites de la *gated community*, alors l'enceinte souligne la discontinuité sociale. Mais elle peut aussi apparaître rejetée aux limites d'un système

plus englobant, celui des municipalités par exemple, dont la *gated community* ne serait qu'un sous-ensemble peu différencié. Or, on ne peut apporter de réponse directe et complète à cette question, en raisons des contraintes liées à la définition des mailles de recensement. Le problème de la relative inadéquation des mailles de recensement se pose ici avec acuité, puisqu'il est rare qu'une *gated community* occupe totalement une maille de recensement. La présence d'une *gated community* dans une maille beaucoup plus grande qui inclut également d'autres lotissements est le cas le plus courant. On trouve aussi, parfois, plusieurs *gated communities* différentes dans une même maille, avec d'autres lotissements (chapitre V). Ce problème peut être contourné de deux manière différentes, en utilisant soit des données disponibles à l'échelon des *gated communities*, soit en traitant seulement des *gated communities* qui recouvrent exactement une ou plusieurs unités spatiales de recensement. On doit donc définir ici les cadres du voisinage autour des *gated communities*, dont on peut dégager trois grands types, du plus proche de l'enceinte au plus lointain, qui répondent chacun à la fois à un souci de définition géométrique, ainsi qu'à la recherche des échelons permettant d'aborder de manière judicieuse les questions de différenciations socio-spatiale (Figure IX.3).

On définit le segment comme étant la ligne brisée qui matérialise le contact entre deux mailles de recensement contiguës. On distingue un premier voisinage (A et A'), qui correspond aux segments de contact entre une *gated community* et son environnement immédiat. Ce voisinage de contiguïté permet de qualifier ce qui se produit de part et d'autre du mur d'enceinte. Deux cas de figure peuvent toutefois se produire. Soit la *gated community* rassemble une ou plusieurs zones de recensement. La relation de voisinage est alors matérialisée par le contact entre la maille de la communauté et la maille voisine. Les segments correspondent aux contours de la *gated community* (cas A). Un tel cas de figure s'observe dans 30 *gated communities* présentes dans la base de données. Toutefois, la grande majorité des *gated communities* appartient à une maille qui les englobe, ainsi que d'autres quartiers du voisinage. Dans de tels cas, la maille de recensement ne constitue que l'environnement dans lequel se situe l'enclave. Aussi, les segments de la maille d'appartenance sont pris en compte comme étant dans le voisinage proche — mais non attenants — de l'enclave résidentielle. (cas A'). Selon les cas et les données disponibles, on aura recours à l'une ou à l'autre de ces deux définitions.

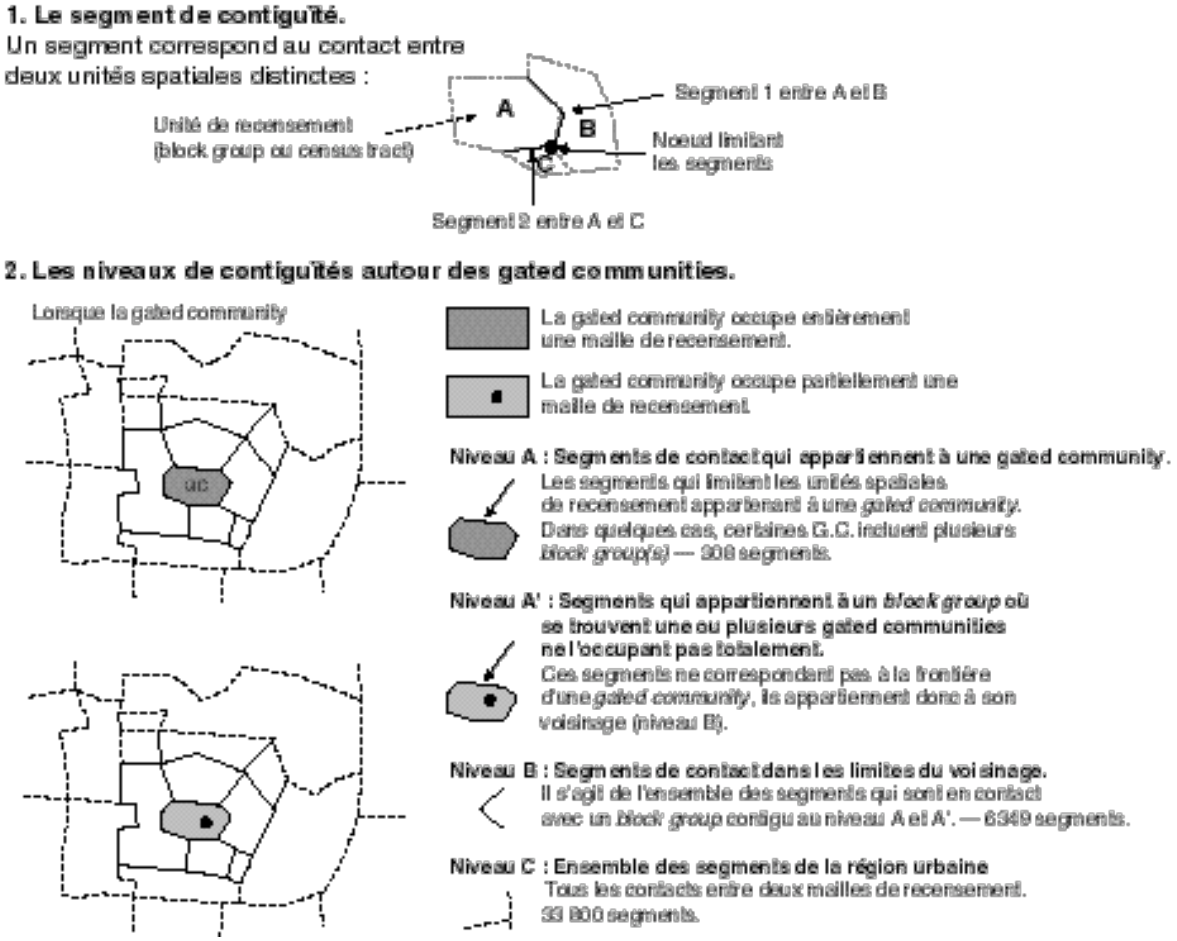


Figure IX.3 — *Les trois niveaux de voisinages définis autour des gated communities.*

On définit en effet un second voisinage, qui permet de caractériser les dissimilarités socio-économiques par rapport à l'environnement dans lequel se situe la *gated community*. On cherche en effet à savoir si la vraie discontinuité se situe aux limites immédiates de cette dernière (A et A') ou si l'on peut repérer une discontinuité tout aussi significative à une certaine distance qui insèrerait la *gated community* dans une zone très homogène, laquelle se distinguerait à son tour du reste de l'agglomération. Le cas typique serait celui d'une municipalité qui — du fait de sa politique de zonage et de logements — tendrait à garantir aux différents lotissements une certaine homogénéité sociale, repoussant ainsi la discontinuité majeure du niveau de l'enceinte résidentielle, à celui des limites de la municipalité. Les segments (B) permettant de définir ce voisinage sont ceux qui se trouvent en contact avec les unités de recensement contiguës au niveau précédent (A ou A'). Une telle définition présente un double avantage⊡la facilité de traitement dans un SIG, et une acception des voisinages qui ne soient ni trop restrictifs, ni trop larges. Seule cette méthode permet de prendre en compte un segment parallèle au mur d'une *gated community*, mais situé à la distance topologique d'une maille de recensement de celui-ci. On peut de plus,

dans le contexte d'une étude intra-urbaine attachée à la notion de voisinage, trouver un intérêt à ces segments qui définissent un voisinage un peu éloigné en suivant bien souvent les principales voies de circulation qui desservent les lotissements, et servent souvent de limites aux zones définies par le recensement. On peut ainsi percevoir, au-delà de l'enceinte, les phénomènes de discontinuités ou de continuités susceptibles d'apparaître le long des axes de transport qui desservent les *gated communities* étudiées.

Enfin, on prend en compte l'ensemble des dissimilarités observées entre deux mailles contiguës dans toute la région urbaine (niveau C). Il ne s'agit pas ici à proprement parler d'un voisinage concentrique autour des *gated communities* mais d'une prise en compte de l'ensemble des phénomènes de différenciation, à l'échelle de l'agglomération, afin de raisonner en termes relatifs, toutes choses égales par ailleurs quant au niveau des discontinuités observées dans l'ensemble de l'agglomération.

Ces définitions ont un caractère général. On précisera, quand cela sera nécessaire, les types d'unités de recensement prises en compte, et l'utilisation que l'on fait de chacun de ces trois grands niveaux.

L'interrogation sur les effets de l'enceinte et sur ceux de la construction de coupures identifiables en termes de discontinuités renvoie aux hypothèses formulées par les nombreux observateurs à propos du développement des *gated communities*. Les effets de ces clôtures sur la ségrégation urbaine, l'autarcie supposée, l'homogénéité sociale et les stratégies d'exclusions du milieu fermé sont autant de questions posées à ce propos.

On se place donc dans une démarche hypothético-déductive. Sous l'hypothèse que les *gated communities* constituent une forme d'appartenance territoriale propre à différencier socialement l'*intra muros* de l'*extra muros*, on s'attache à vérifier dans quelle mesure les discontinuités associées aux enceintes pourraient aggraver les formes traditionnelles de la ségrégation sociale et ethnique dans la ville. Si l'on peut repérer des discontinuités significativement plus grandes que celles observées par ailleurs dans la ville, on pourra conclure à un mouvement de radicalisation de la séparation sociale et ethnique des groupes, autour de zones homogènes et murées dans leurs différences. Cette radicalisation serait d'autant plus grave qu'elle se produirait au sein même de la classe moyenne et supérieure, cœur de cible des *gated communities*. Dans le cas où de tels processus d'homogénéisation sociale au sein des murs ne pourrait être décelé, les *gated communities* n'apparaîtraient, finalement, que sous la forme bénigne d'une propriété

privée, sans recouvrer une réalité sociale propre à segmenter un peu plus une société où les séparations de classes, de groupes ethniques et d'âge sont déjà très avancées.

On tentera une réponse en se fondant tout d'abord sur le seul critère du prix immobilier, déterminant lorsqu'il s'agit d'un investissement. La même méthode sera ensuite généralisée à des variables d'ordre socio-ethniques, permettant de saisir un certain niveau de complexité dans les processus d'intégration sociale produits par l'enceinte.

Chapitre X.
Les effets de l'enceinte sur les valeurs immobilières.

Du point de vue des promoteurs immobiliers et de l'intérêt des propriétaires, le raisonnement est double. En premier lieu, comme nous l'avons évoqué à propos des critères de localisation, rien ne devrait justifier que la séparation physique entre la *gated community* et son environnement soit d'ordre sociologique ou socio-ethnique, l'environnement représentant une garantie supplémentaire apportée à l'image du quartier et à la sécurité de la famille et du bien immobilier. Néanmoins, la fermeture et la clôture produisent une forme de distinction qui joue à la fois sur la distance sociale et la distance spatiale, parce qu'elles sous-tendent des systèmes sociaux plus homogènes et plus intégrés.

On s'interroge donc sur les formes que peut prendre cette distinction, qui différencierait les *gated communities* de leur voisinage. Il est fort probable, compte tenu de ce qui précède, que cette différenciation ne soit perceptible que de manière relative à l'environnement urbain immédiat, et soit même ténue comparée à celle existant entre quartiers riches et quartiers défavorisés. Elle n'en est pas moins significative, tant elle contribuerait à définir ce qui fait la spécificité des *gated communities* par rapport à leur voisinage et à leur environnement urbain. Nous pensons pouvoir identifier cette différenciation dans la garantie de la valeur du bien immobilier qu'implique la fermeture, voire dans sa surévaluation. La nature et le prix du bien immobilier fondent la distinction sociale apportée par la résidence dans une *gated community*.

Les coûts induits par la fermeture et la sécurisation du site ne sont pas étrangers à une surévaluation des propriétés qui y sont construites. Mais il faut également faire l'hypothèse que la valeur ajoutée que constitue cette fermeture contribue à un renchérissement des propriétés qui va au-delà des simples coûts qu'elle occasionne. On

aborde tout d'abord cette question sous l'angle de la discontinuité des valeurs immobilières entre la *gated community* et son voisinage, dans l'espace et dans le temps (nature du gradient et évolution comparée des valeurs). Dans un second temps, on cherche à évaluer la portée de cette différenciation par rapport à la distribution des valeurs immobilières dans l'ensemble de la région urbaine.

1. Le prix de la fermeture.

Le prix de la clôture ne se livre pas spontanément. Ceux qui se sont penchés sur la question des valeurs immobilières proposent des hypothèses et des résultats contradictoires. Nous avions pour notre part relevé lors d'entretiens avec des agents immobiliers des firmes *Kaufman & Broad* et *Western Pacific Housing* que la valeur neuve des logements dans les *gated communities* semblait supérieure d'environ 10 % à la valeur du marché « classique », essentiellement en raison des surcoûts liés aux services à la sécurité pris en charge par la copropriété. Néanmoins, une telle appréciation est sujette à controverse (Blakely & Snyder, 1997).

Deux éléments comptent pour évaluer les facteurs de différenciation des prix entre une *gated community* et son environnement : ceux qui dépendent de son statut de copropriété d'une part, ceux associés à la fermeture elle-même d'autre part.

1.1. Les coûts de copropriété.

Outre le prix d'acquisition du bien, les frais de copropriété, souvent compris entre 800 et 1 500 $ par an, permettent l'entretien des infrastructures du lotissement (portail, routes, infrastructures de loisirs), alors que le contrat de copropriété contraint les propriétaires à entretenir leur bien et à préserver son aspect extérieur selon des règles très rigoureuses. L'ensemble de ces mesures est destiné à prévenir une dégradation trop rapide de la valeur foncière, liée au vieillissement du quartier, des infrastructures et du bâti. Le mode de gestion locale, entre les mains de l'association de copropriétaires, associée à celle d'une municipalité minimaliste favorise une planification de l'usage du sol dite de « *low growth – low density*[17] », garante de la pérennité du patrimoine immobilier, à l'abri de

[17] « Croissance lente et faible densité. »

l'installation de nouvelles populations qui peuvent être jugées comme indésirables. Les règlements de copropriété (*Covenants, Conditions & Restrictions)* encadrent le type de construction et d'aménagements autorisés. L'ensemble de la littérature s'accorde sur cette pratique de régulation privée du zoning qui consiste à protéger la valeur immobilière et à assurer la pérennité de l'investissement. S. J. Bjarnason (2000), dans une thèse fondée sur des entretiens avec des résidents des *gated communities* de Dana Point relève : *"the sense of security, along with the neatness due to frequent maintenance and the presumed effect of safety and tidiness on property value, were the three most common reasons given for choosing a gated community"*[18]. Les règlements de copropriété ont par ailleurs très largement permis de développer l'idée que la mixité ethnique était préjudiciable à la valeur immobilière : les CC&R's ont tout au long du XXème siècle introduit des restrictions raciales à l'achat d'une maison dans une copropriété, et cette tendance a été très marquée autour des années 1950 en Californie (chapitre VI). Aujourd'hui illégaux, ces règlements ont néanmoins permis l'enracinement d'une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites de l'industrie immobilière, qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière (Massey, Denton, 1995). Chez les résidents, les promoteurs, les gestionnaires de la copropriété se construit donc l'idée que la *gated community*, pour sa sécurité doit garantir la sécurité de la valeur d'un bien et sa pérennité par son homogénéité sociale, son règlement, et sa structure ethnique. Tout concourt donc à la surévaluation de l'immobilier *intra muros*.

1.2. La valeur de l'enfermement.

Une étude portant sur l'évolution de la valeur au mètre carré dans deux zones de *Orange County*, Mission Viejo et San Clemente, entre 1991 et 1995 fournit des résultats intéressants (Blakely & Snyder, 1997). Dans ces deux zones, les auteurs ont comparé le prix du mètre carré entre les valeurs relevées dans les *gated communities* et celles relevées dans les autres quartiers. Dans un cas, la valeur est plus ou moins la même que dans les quartiers traditionnels ; dans l'autre cas, les logements de la *gated community* sont protégés d'une dépréciation spectaculaire. La valeur dans les *gated communities* de Mission Viejo augmente de 9% entre 1991 et 1995, alors que les valeurs des quartiers environnants se

[18] « Le sentiment de sécurité, associée à l'aspect soigné dû à un entretien régulier[de la copropriété] et les effets présumés de la sécurité et de la propreté sur la valeur de la propriété, sont les trois raisons les plus couramment données pour choisir une *gated community*. »

déprécient de 14% durant la même période. Ces résultats montrent en particulier qu'on ne peut conclure à une surévaluation systématique des logements des *gated communities*. On doit noter que les auteurs ont cherché à tenir compte des effets de contexte, qui auraient pu biaiser les résultats en surévaluant telle ou telle communauté. Par exemple, une communauté trop proche d'une école n'a pas été retenue pour l'analyse, parce que cette proximité contribuait à surestimer la valeur des propriétés. Le but était de mettre en évidence le seul renchérissement dû à la fermeture, mais elle ne répond qu'imparfaitement à la question que nous avons posée. Il y est en effet comparé la moyenne des valeurs relevées dans plusieurs *gated communities* avec celle des valeurs relevées dans d'autres quartiers, sans que l'on sache s'ils sont du même type. Il s'agit d'une étude des deux types de marché dans Orange County, et non des effets dans les valeurs immobilières de la discontinuité produite par la fermeture entre une communauté et son voisinage immédiat.

Peu d'études prennent en considération la valeur propre de l'enceinte dans le prix de vente d'un logement. Les professionnels de l'immobilier ne se sont intéressés que très récemment à cette question, puisque la première étude de la sur-évaluation éventuelle de la valeur des biens dans des *gated community* fut réalisée en 2001 (Lacour-Little, Malpezzi, 2001), qui se fonde sur un modèle hédonique[19] de formation des prix immobiliers. L'étude porte sur un petit échantillon de *gated communities* anciennes, dans le quartier d'University Hills à Saint-Louis, Missouri, où les subdivisions dotées d'une enceinte datent des années 1920. Elle compare les prix des logements dans les rues privées et fermées d'University Hills, aux quelques rues adjacentes privées mais ouvertes à la circulation, et conclue à un renchérissement relatif de 26% de la valeur immobilière dans les *gated communities*, toutes choses égales par ailleurs sur une période de 20 ans (1979-1998). Ce renchérissement peut être expliqué par le modèle par les effets d'exclusivité et de sécurité liés à l'enceinte, et par l'action des règlements de copropriété qui préviennent toute dégradation du quartier. Le seul bénéfice apporté par une simple association de propriétaires est évalué par eux à 9% de renchérissement sur la même période□la part de l'enceinte dans l'appréciation du bien semble donc prépondérante.

Une autre expérience prend pour cadre des *gated communities* récentes très standardisées et peu différenciées des autres lotissements résidentiels. A partir d'un modèle hédonique appliqué au prix de vente de 284 maisons individuelles dans quatre *gated communities* et deux lotissements identiques mais non fermés, Bible D. et Hsieh C. (2001)

[19] Il s'agit d'une régression multiple, où l'on évalue le prix d'un bien en fonction des différents attributs d'un logement, sa taille, sa superficie, le nombre de salles de bains, sa localisation, et son appartenance ou non à une *gated community*. On évalue ainsi la contribution de chaque attribut à la formation du prix.

démontrent que les variables qui définissent avant tout le prix d'un bien immobilier restent la taille du lot ainsi que son âge, tout en notant l'effet mesurable et positif de la localisation du bien dans une *gated community*.

1.3. Pour une approche globale des discontinuités des valeurs immobilières.

Deux séries de remarques s'imposent ici. Du point de vue de la méthode, le modèle hédonique, utilisé très couramment par les professionnels de l'immobilier intéressés par les mécanismes de formation des prix, consiste à intégrer dans une régression multiple les caractères quantitatifs décrivant la taille du logement, son nombre de pièce, de salles de bains, etc., ainsi que les caractères plus qualitatifs comme la proximité d'une école ou la présence de systèmes de sécurité. L'analyse des résultats apparaît particulièrement tranchée en faveur des *gated communities*. Il introduit cependant un certain nombre de biais, en tenant peu compte des effets d'environnement et de contexte. En plus de sa valeur intrinsèque — évaluable —, le logement obéit à une logique économique qui relève à la fois du prestige et de la valeur subjective dans une géographie sociale perçue de la ville. Comme les agents immobiliers parlent d'une «□bonne adresse□» ou d'une «□mauvaise adresse□», chaque logement est avant tout «□un signe social, un ensemble d'informations codifiées qui permettent à chacun de se situer par rapport aux autres□» (Lacaze, 1997). Il s'agit d'une géographie sociale complexe, où chaque lieu dénote un système de référence, comme avait pu le démontrer M. Halbwachs (1938)□: on qualifie ainsi les quartiers de quartiers HLM, petit-bourgeois ou bourgeois par simple effet de mémoire et de connaissances *a priori.* A propos des immeubles haussmanniens richement décorés ou des logements de Barcelone conçus par Gaudi, J.P. Lacaze (1997) décrit les comportements ostentatoires ou de prestige qui influencent la valeur des logements bien au-delà de leur simple valeur propre toutes choses égales par ailleurs. Or, ces mécanismes de prestige semblent particulièrement importants dans le cadre des *gated communities* comme l'atteste une remarque de l'agent immobilier chargé de la vente de *Lori Lane*, dans le comté d'Orange, pour qui la valeur fondamentale recherchée par ses clients était une «□*snob value*□», effet de snobisme et valeur de prestige, pour laquelle ils étaient prêts à mettre le prix.

La valeur heuristique des échantillons pris en considération dans les études citées précédemment est également en cause, parce qu'ils sont restreints à quelques *gated communities* soit en très faible nombre, soit très anciennes et véhiculant des valeurs de

prestige qui comptent ici bien plus que le fait de leur fermeture, comme dans le cas de Saint Louis. Il n'est pas tenu compte notamment de la position relative de ces quartiers étudiés par rapport au marché global dans le reste de l'agglomération, et par rapport à d'autres *gated communities* dans la même agglomération, au risque de biaiser l'analyse par des effets locaux. Hesley et Strange (2001) notent ainsi la présence d'une école à proximité de leur quartier d'étude, qui agit fortement sur la valeur immobilière.

On s'efforce donc d'étudier la valeur brute des logements dans les *gated communities*, qui prend en compte l'ensemble des mécanismes, complexes, de formation des prix, dans l'ensemble de l'agglomération de Los Angeles, toutes choses égales par ailleurs quant à leur évolution dans le temps et à leur géographie (quartiers chers, quartiers abordables).

2. Discontinuité des valeurs immobilières entre la communauté et son voisinage.

On s'intéresse à la distribution des prix de l'immobilier de part et d'autre de la clôture. En raison de la nature des sources (recensement et actes de vente), on s'intéresse ici non pas au prix du mètre carré, mais à la valeur du bien immobilier (terrain et bâti). Cela introduit certes un biais, mais puisqu'il s'agit de cerner un aspect de la distinction sociale produite par la fermeture, quoi de plus significatif que le prix brut de l'investissement immobilier, signe extérieur de richesse par excellence ? On ne s'est pas intéressé aux prix par unité de surface, qui rendent surtout compte des coûts de construction en fonction de la nature de l'investissement immobilier pour le neuf et d'une partie de la rente foncière. En tant que tels, les prix bruts présentent l'avantage d'intégrer les valeurs plus qualitatives du prestige lié à un site, à un lieu donné, à une position par rapport à la ville, à des équipements, etc., difficiles à intégrer dans un modèle hédonique. Ces prix bruts permettent de cerner l'ambiance d'un quartier, la nature de l'investissement immobilier, toutes choses égales par ailleurs quant au prix net du mètre carré bâti.

2.1. La différenciation des valeurs immobilières à Los Angeles.

Un premier indicateur est fourni par le recensement de 2000, à l'échelle du *block group* (plus petite unité de recensement à l'échelon local). On dispose de la valeur médiane

des unités d'habitation dans le *block group*□valeur centrale qui renseigne sur une tendance générale, et permet surtout des comparaisons à l'échelle de l'agglomération, mais ne rend pas compte de la forme des distributions, et de l'éventuelle hétérogénéité des valeurs dans un quartier. On dispose de données du recensement 2000 indiquant la distribution des logements dans 9 classes de valeurs[20], de 50□00 à plus de 1 million $, pour chaque unité de recensement. Néanmoins, la dernière classe (plus de 1 M$) est trop large, quand la valeur de logements peut très couramment atteindre 2 ou 3 millions de dollars. La valeur médiane est elle aussi plafonnée à 1M$. Ce plafond des valeurs du recensement introduit donc un biais regrettable, avec lequel il faut composer.

On étudie successivement pour sept *gated communities*[21] les relations probables entre la valeur immobilière des biens et leur appartenance à la communauté ou aux *block groups* du voisinage en contiguïté avec les limites de la *gated community* (Tableau X.1). On se limite ici à quelques grandes *gated communities* toutes composées d'un (ou plusieurs) block group(s) complet(s). Ces sept *gated communities* présentent un intérêt particulier. Cinq d'entre elles sont dotées d'un statut municipal autonome. Elles répondent ainsi totalement à l'idéal séparateur formalisé par la fermeture au public de l'espace intra-communautaire. Seule Coto de Caza est encore une zone non municipalisée dépendant d'Orange county, et s'était distinguée par son attitude particulièrement protectionniste en refusant en mars 1999 la construction d'une école publique dans ses murs[22]. Par ailleurs, ces sept communautés ont l'avantage de constituer la totalité d'un ou plusieurs *block group(s).*

Il existe une relation très significative entre leur valeur et l'appartenance des logements à une *gated community* (rejet de l'hypothèse d'indépendance par le test du □^{2}). On remarque que la distribution des prix selon les classes est systématiquement très différenciée entre le(s) *block group(s)* d'appartenance de la communauté et ceux du voisinage.

[20] Le fichier SF3 du recensement 2000 propose 24 classes de valeurs, de moins de 10□00$ à 1 million et plus. La discrétisation proposée ici n'est pas arbitraire, mais tient compte des propositions faites par le *Bureau of Census* pour agréger ces 24 classes, tout en maintenant un souci de cohérence avec les recensements précédents, permettant d'éventuelles comparaisons. Voir en Annexes la définition des variables du recensement.

[21] Dans cette première approche, on rassemble par commodité Coto de Caza et Dove Canyon en un seul ensemble, puisque leur voisinage est identique, et que l'une est voisine de l'autre.

[22] *Los Angeles Times*, Orange County Edition, section B-1 — 4 mars 1999.

Tableau X.1 — *Comparaison entre les valeurs dans sept gated communities et leur voisinage (Nombre de logements par classe en 2000).*

Valeur des propriétés	Canyon Lake		Leisure World Laguna Woods		Coto de Caza Dove Canyon		Hidden Hills		Bradbury		Rolling Hills	
par classes ($)	G.C.	Vois.	G.C.	Vois.	G.C.	Vois.	G.C.	Vois.	G.C.	Vois.	G.C.	Vois.
Moins de 50 000	0	159	400	330	5	0	0	4	0	280	0	27
50 000 à 100 000	71	**901**	**4876**	569	7	40	2	16	11	162	0	67
100 000 à 150 000	175	**697**	**2301**	916	18	181	0	141	0	678	0	103
150 000 à 200 000	**799**	**716**	795	**1888**	30	224	2	137	9	**926**	3	121
200 000 à 300 000	**790**	738	528	**2642**	148	**810**	2	394	39	**1414**	3	93
300 000 à 500 000	496	186	196	1336	**1631**	**1329**	0	**1725**	56	605	5	998
500 000 à 750 000	81	116	5	75	**1442**	471	22	**432**	46	91	42	**3105**
750 000 à 1 million	37	18	0	0	401	221	**76**	285	**40**	30	**67**	**1405**
1 million et plus	20	8	21	5	225	207	**467**	482	**85**	14	**487**	535
Echantillon (a)	2469	3539	9122	7761	3907	3483	571	3616	286	4200	607	6454
Test □2	1192,6		NC		1323,9		1437,2		1669,1		2337,7	
Significativité	***		NC(b)		***		***		***		***	

Source : US Bureau of Census, Census 2000.
G.C. = Gated Community
Vois. = Block groups du voisinage
(a) Echantillon : les logements occupés par leur propriétaire.
(b) Test du Chi2 impossible du fait des valeurs égales à zéro.

Ainsi, à Canyon Lake, communauté résidentielle plutôt *middle-class* créée en 1968, plus de la moitié des logements valent plus de 200□000 $, alors que 70□% des logements valent moins de 200 000 $ dans le voisinage. Comme dans le cas de beaucoup de grandes communautés, il s'agissait un premier temps d'un ensemble de résidences secondaires nichées autour d'un lac artificiel, pour laquelle la surveillance se justifiait en raison de l'absentéisme des propriétaires. Puis certains propriétaires ont vendu□; d'autres s'y sont sédentarisés, et le contrôle d'accès est resté. Le voisinage est essentiellement constitué d'une partie de Lake Elsinore, ancien *pueblo* d'agriculture irriguée où alternent des quartiers anciens dégradés hébergeant une forte proportion d'hispaniques et de nouvelles communautés résidentielles récentes, dont certaines sont closes, agglutinées autour d'un centre commercial et d'une sortie d'autoroute. Une de ces nouvelles communautés qui jouxte Canyon Lake n'en est séparée que par un *non-man's land* d'une dizaine de mètres, et projette de s'enclore dans un futur proche. Cette discontinuité des prix ne doit pas masquer l'hétérogénéité relative des valeurs immobilières dans l'enceinte, puisque mise à part la classe de moins de 50□000□$, on trouve un nombre significatif de logements dans chaque classe, y compris dans les valeurs les plus élevés.

L'ensemble Coto de Caza / Dove Canyon présente un cas relativement plus nuancé□: 95□% des logements de la *gated community* valaient plus de 300 000 $ en 2000, contre les deux-tiers, seulement, dans le voisinage. Il s'agit également d'une communauté de loisirs, bâtie autour d'un golf et d'un cours d'eau, constituée à la fois de résidences

secondaires et de résidences principales. Le voisinage de cette communauté est essentiellement constitué d'une zone périurbaine classique relativement dense. Coto de Caza est localisée sur un coteau, à peine isolée de la nappe périurbaine continue de la vallée. Cependant, on notera là aussi l'hétérogénéité des logements dans la communauté, relative toutefois puisque seuls quelques lots valent moins de 150 000 $.

Bien qu'anecdotique par sa population, Bradbury (1 261 habitants, 476 unités dont 286 occupées par leur propriétaire et prises en compte ici) est intéressant à deux titres. Parce qu'elle est ancienne (1938), cette communauté connaît une grande hétérogénéité des valeurs, qui s'échelonnent de moins de 200 000 à plus d'un million de dollars, distinguant les maisons les plus anciennes, en bois, des plus récentes. De plus, malgré cette hétérogénéité, la discontinuité des valeurs est nette puisque 82 % des valeurs du voisinage sont inférieures à 300 000 $.

Leisure World présente un cas bien à part s'agissant d'une communauté de retraités interdite aux moins de 55 ans. La distribution interne des valeurs immobilières est hétérogène. 80 % des propriétés valent moins de 150 000 $, alors que la plupart des propriétés du voisinage en valent plus de 200 000. Cette différence est liée à une taille radicalement différente des maisons, étant donné que beaucoup ne sont occupées que par des personnes âgées seules. D'autre part, la valeur du mètre carré semble être très différente entre l'*intra* et *l'extra muros* du fait du vieillissement des équipements et du bâti. Au recensement de 1990, seules 50 % des propriétés avaient une valeur inférieure à 150 000 $. Cette dégradation rapide de la valeur immobilière constitue l'un des principaux problèmes de la communauté, puisque la valeur médiane à la revente s'est effondrée, de 90 000 $ en 1991 à 60 000 $ en 1997, pour ne reprendre très récemment. Malgré une remontée spectaculaire du prix (plus de 90 000$ en 2000), la majeure partie du parc n'est pas renouvelée assez rapidement pour satisfaire un marché de plus en plus exigeant. La copropriété a proposé un plan de préemption et de rénovation des logements les plus anciens[23].

A l'inverse, Rolling Hills et Hidden Hills présentent une certaine homogénéité interne qui contraste avec le voisinage. En effet, l'ensemble ou la quasi-totalité des habitations de ces *gated communities* de très haut niveau appartient à la classe supérieure (plus 500 000 $), alors que l'environnement est beaucoup plus hétérogène, avec des prix souvent compris entre 200 000 et plus de 500 000 $. La spécificité de ces communautés, qui correspondent à un projet de ghetto doré, est connue. Néanmoins, l'une des inconnue

[23] D'après RING R. (2001). *Leisure World Housing*. Laguna Woods: Senior Citizens Advisory Council.

majeures est liée à la borne de 1 million de dollars de la classe supérieure. Or, ce prix est désormais très couramment dépassé sur le marché immobilier, et saisir la discontinuité immobilière entre ces deux exemples et leur environnement nécessite de tenir compte de la valeur réelle des transactions. Dans les faits, à l'extérieur comme à l'intérieur de la *gated community*, les prix maxima relevés en agence en 1999 et 2000 atteignent souvent 3 millions de dollars, avec des moyennes oscillant entre 500 000 et 1,3 millions de dollars selon les quartiers.

2.2. La fermeture engendre-t-elle un renchérissement relatif?

Cette première approche tend à montrer que les valeurs des biens sont plus élevées à l'intérieur de la clôture. On peut la compléter par une étude des transactions immobilières dont l'intérêt est de s'affranchir des bornes restrictives des classes proposées par le recensement, et des limites imposées par le contour des *block groups*. La collecte de ce type de données passe par une étude du marché immobilier, à partir d'annonces immobilières, et des fichiers des transactions réalisées. On a constitué une base de données à partir de la possibilité offerte sur Internet par une fédération d'agents immobiliers d'utiliser un système d'interrogation des ventes effectuées depuis 1990 dans un périmètre défini par l'utilisateur autour d'une adresse donnée[24]. On a recueilli pour chaque *gated community* les données relatives aux ventes réalisées durant cette période. Les ventes s'échelonnant sur dix ans, ces valeurs sont sensibles à l'inflation, et ont donc été exprimées en dollar constant (base 1990, estimée en fonction de l'indice annuel des prix à la consommation OCDE). On choisit ici d'explorer la question de l'inscription de la discontinuité dans les dynamiques des valeurs de deux *gated communities* relativement comparables. Nous livrons ici les résultats de cette analyse exploratoire pour trois ensembles de quartiers où les *gated communities* sont nombreuses et importantes, à Hidden Hills et Calabasas, à Rolling Hills, et dans l'environnement de Dove Canyon et Coto de Caza. Ces trois ensembles ont été choisis en raison de leur insertion dans un milieu résidentiel relativement dense et suffisamment ancien pour pouvoir développer l'histoire des prix sur dix ans de façon convenable. D'autres quartiers, plus proches des marges de l'agglomération n'ont vu leur voisinage se développer que très récemment. Ces trois

[24] Cet outil d'interrogation rassemble l'ensemble des ventes les plus récentes réalisées par les différents agents du réseau REALTOR©. Pour les ventes réalisées avant 1995, la qualité de l'échantillon est cependant moins bonne. Cet outil est accessible sur http://www.realtor.com ou sur http://www.domania.com.

ensembles permettent en outre de couvrir à la fois le spectre des *gated communities* anciennes et riches (Rolling Hills et Hidden Hills), et des quartiers standardisés, plus récents, issus de la promotion immobilière (une grande partie de Calabasas, ainsi que Coto de Caza et Dove Canyon). Si les discontinuités entre *gated communities* et leur voisinage apparaissent dans les niveaux relatifs des valeurs immobilières, elles peuvent aussi se manifester dans les tendances de ces valeurs au cours du temps, notre hypothèse étant que la fermeture conduit a un renchérissement du bien et/ou à une protection du capital investi dans le temps.

Les courbes rendent compte de l'évolution du marché immobilier dans trois quartiers de Los Angeles, dans la Péninsule de Palos Verdes (Figure X.1 autour de Rolling Hills), à Calabasas (Figure X.2 autour de Hidden Hills) et à Coto de Caza et Dove Canyon (Figure X.3). A Rolling Hills, 108 transactions ont été enregistrées entre 1990 et 2000 pour la communauté (sur un total de 670 propriétés) et l'échantillon décrivant les quartiers en contiguïté est de 422 transactions (sur 6600 propriétés). Entre 1990 et 2000, 158 transactions ont été réalisées à Hidden-Hills (pour 575 unités au total), et un échantillon de 1138 transactions a été retenu pour les quartiers contigus, dont deux sont enclos. Ces derniers, Mountain Gate et Granada Park sont plus récents et sont immédiatement voisins d'Hidden Hills, simplement séparés par l'autoroute. Ils ont été développés autour de golfs, à proximité de l'échangeur de la 101 et du centre commercial de Calabasas. Enfin, on a pu prendre en compte 263 transactions à Coto de Caza (sur 4152 unités) et 215 à Dove Canyon (environ 1□□00 unités en 1999) sur la même période. L'échantillon retenu pour le voisinage de ces grandes *gated communities* situées à l'extrême sud du comté d'Orange est de 474 transactions. On compare ces résultats à ceux présentés pour Leisure World (Figure X.4), qui rendent compte d'une étude comparable réalisée par un ancien agent immobilier (Ring, 2001). On remarque la rapide dégradation de la valeur à Leisure World, du fait du vieillissement du parc immobilier déjà évoqué, ainsi que le manque de vigueur de la reprise depuis 1998.

Ces évolutions locales sont à comparer à la tendance générale relevée dans l'agglomération (Figure X.5) où les prix de 2000 équivalent aux prix de 1990 après une période de crise dans les années 1993-1996, qui a accompagné une phase de récession économique (1991-1993) et une succession d'évènements catastrophiques : les émeutes de 1992, le tremblement de terre de 1993, les inondations et feux de forêts dévastateurs en 1994 et 1995.

Deux phases affectent la tendance générale de l'évolution des prix autour d'une période de baisse. Entre 1990 à 1995, la moyenne des transactions perd la moitié de sa valeur, manifestation de la crise de l'immobilier à Los Angeles au début des années 1990.

D'une manière générale durant la première période, les valeurs immobilières enregistrées dans les *gated communities* se maintiennent nettement au-dessus des valeurs immobilières relevées dans le voisinage. A Palos Verdes, la *gated community* résiste mieux que son voisinage à l'érosion des marchés immobiliers, mais subit fortement l'effondrement de 1994-95. A cette phase d'affaissement succède une reprise, plus franche dans les *gated commuities* que dans le voisinage. A Calabasas et Hidden Hills, l'érosion des prix semble affecter de la même façon les quartiers. La reprise, depuis 1995, est cependant beaucoup plus nette dans les *gated communities*, sauf peut-être à Granada Park. Le tassement de Hidden Hills en 1996-97 est difficile à interpréter. Il se peut notamment que le petit nombre de transactions affecte la moyenne annuelle alors que la tendance à la hausse est très nette sur cinq ans. Dove Canyon et Coto de Caza voient leurs prix s'effondrer rapidement dans la première période, mais la reprise y est également plus rapide et plus nette, là comme ailleurs. Sur ces deux cas, la bonne tenue des prix à l'intérieur de l'enceinte contraste avec la situation observée au-delà.

Ces résultats ne peuvent cependant pas être généralisés puisqu'ils ne concernent que deux quartiers, certes relativement grands et il est d'autre part difficile de distinguer dans ces tendances les effets de mode et le rôle d'amortisseur de conjoncture. Rolling Hills et Hidden Hills (et plusieurs *gated communities* adjacentes), les deux villes privées précurseurs de Los Angeles (incorporées respectivement en 1958 et 1961) contribuent par leur mode de gestion, mais aussi par leur nature de ghetto doré, à protéger à moyen terme l'investissement qui y est réalisé.

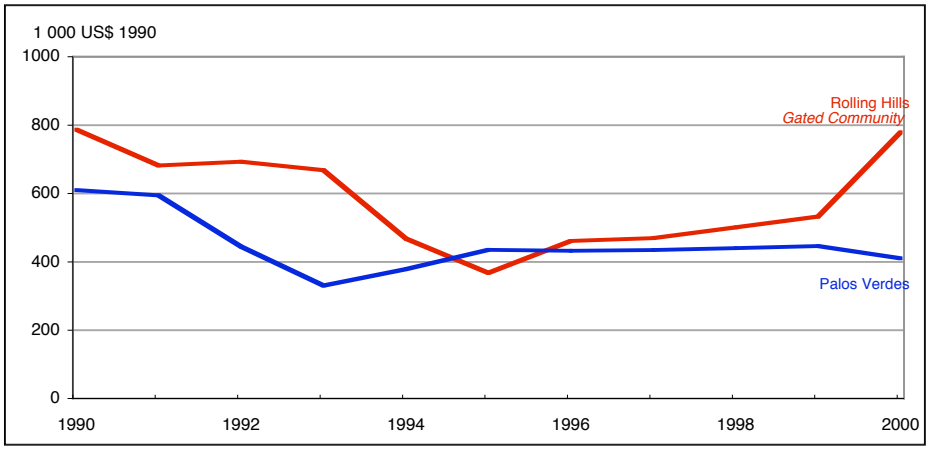


Figure X.1 —*Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Rolling Hills et dans son environnement de Palos Verde entre 1990 et 2000.*
Source des données *Realtor.com*

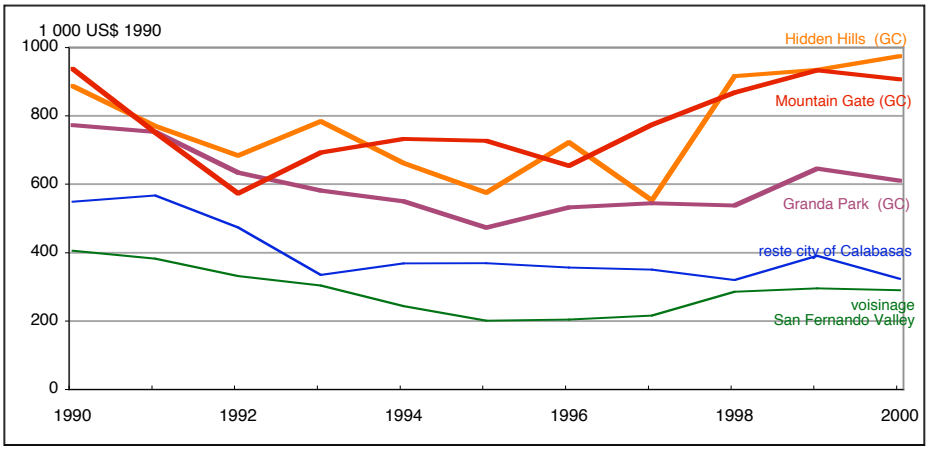


Figure X.2 — *Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Hidden Hills, dans deux communautés attenantes et dans leur voisinage commun de Calabasas et de la San Fernando Valley, entre 1990 et 2000.* Source des données *Realtor.com*

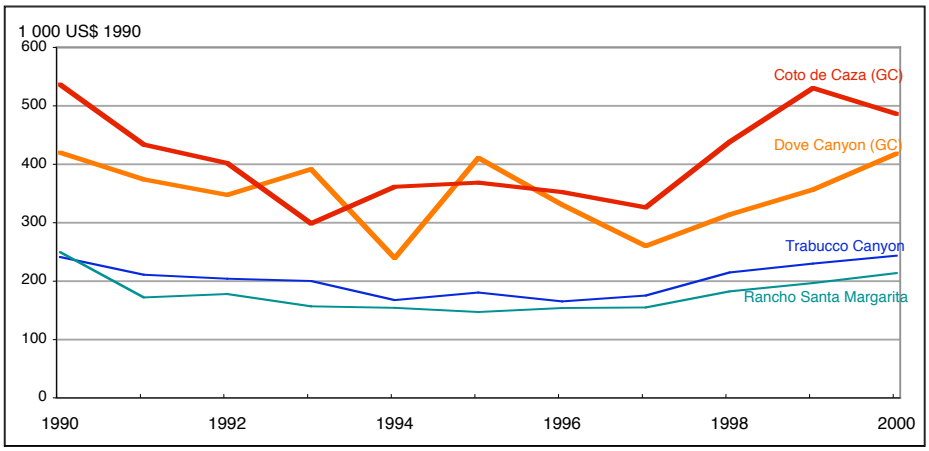


Figure X.3 — *Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Dove Canyon, Coto de Caza, et dans leur voisinage commun de Rancho Santo Margarita, entre 1990 et 2000.* Source des données *Realtor.com*

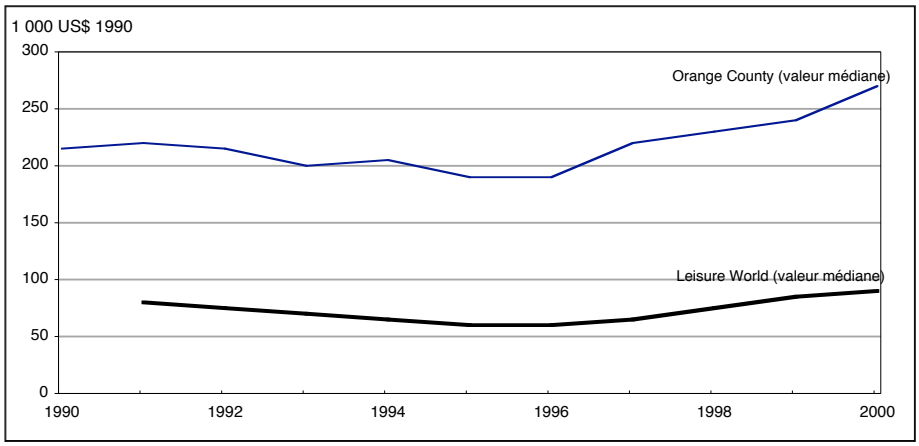


Figure X.4 —*Evolution comparée des valeurs immobilières (valeurs médianes) à Leisure World et dans le comté d'Orange.*
Source adapté d'après RING R. (2001). *Leisure World Housing*. Laguna Woods: Senior Citizens Advisory Council..

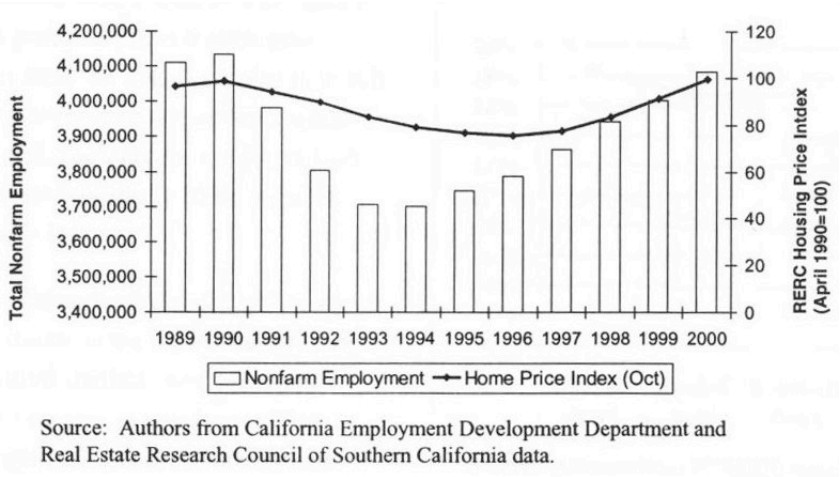


Figure X.5 — *Evolution des prix et du taux d'emplois dans la région de Los Angeles (1989-2000).* Source d'après JAFFEE D. M., KROLL C. A. (2001). *The Bubble Has Burst - How Will California Fare ?* Berkeley, CA: Fisher Center for Real Estate and Urban Economics - University of California, Berkeley.
NB : "Nonfarm employment" : emplois excluant le secteur agricole ; "Housing Price Index" : indice des prix du logement, indice 100 en 1990.

3. Est-ce plus cher intra muros ?

On ne peut généraliser ce type d'étude des espaces pris deux à deux sous cette forme diachronique. Elles mettent en évidence la nature de ces évolutions fortement favorables aux *gated communities*, mais nécessitent de longues interrogations de base de données pour sélectionner les échantillons étudiés sur les dix dernières années. Par ailleurs, on ne peut comparer les seules données 1990 et 2000 deux à deux, parce qu'elles ne rendraient compte pour l'essentiel que du redressement du marché immobilier de Los

Angeles, qui a retrouvé en 2000 le niveau des valeurs de 1990 (Figure X.5). Néanmoins, on peut étendre le principe de cette analyse à l'ensemble de la base de données que nous avons constituée, afin de décrire l'impact global des *gated communities* sur la formation des prix et ce faisant les séparations de classe et de prestige, à Los Angeles. On cherche ainsi à généraliser les constats faits sur quelques études de cas de la discontinuité des valeurs immobilières entre une *gated community* et son voisinage. On cherche de plus à raisonner de manière relative à l'ensemble des situations observées dans la région urbaine.

3.1. Une méthodologie pour évaluer les discontinuités.

On étudie la discontinuité des valeurs immobilières entre la *gated community* et son environnement en contiguïté immédiate avec celle-ci. On prend en compte 178 *gated communities* (sur 218 dans la base) pour lesquelles on a pu reconstituer les valeurs immobilières des unités d'habitation qui les composent, dans les sept comtés étudiés (Santa Barbara, aire métropolitaine de Los Angeles et San Diego).

3.1.1. Les variables de valeur immobilière.

On aurait pu décrire chaque communauté et son voisinage avec la seule valeur médiane des propriétés, indicateur univarié simple à utiliser. Cet indicateur est néanmoins très insuffisant, parce qu'il ne rend pas compte de l'homogénéité ou de l'hétérogénité des valeurs immobilières. Or, on cherche justement à vérifier les hypothèses selon lesquelles les valeurs sont non seulement plus élevées, mais aussi plus homogènes dans les *gated communities* que dans leur voisinage. Une telle hypothèse, sur l'homogénéité de l'investissement, va dans le sens d'une plus forte intégration du lieu.

La méthodologie retenue tient donc compte de la distribution des valeurs immobilières dans les *gated communities* et dans leur voisinage. Deux sources différentes ont permis de collecter les valeurs immobilières à l'intérieur des *gated communities.* Le recensement 2000 fournit le nombre de logements occupés par leur propriétaire, discrétisé dans neuf classes de valeurs. On utilise cette information pour qualifier les valeurs immobilières dans les trente grandes communautés qui incorporent un ou plusieurs *block groups*. On utilise cet échelon, bien qu'il s'agisse de données provenant de l'exploitation partielle du recensement, et donc sujettes à des risques et des biais liés à l'échantillonnage. Il s'agit toutefois de la meilleure information dont on puisse disposer pour qualifier ces

grandes *gated communities,* et le compromis semblait nécessaire entre d'éventuels biais inhérents au recensement et la nécessité de disposer d'un échantillon représentatif de données immobilières dans les grandes communautés.

Pour les autres *gated communities*, la valeur est estimée d'après les documents publicitaires et brochures commerciales qui indiquent les fourchettes de valeur dans les quartiers neufs, ou bien grâce à la base de données de transactions immobilières récentes fournie par la fédération d'agents immobiliers *Realtor.com,* évoquée et utilisée précédemment. On a ainsi récupéré un échantillon des ventes les plus récentes (1999 et 2000, plus exceptionnellement 1998 si les données plus récentes semblaient insuffisantes) afin de connaître la distribution des valeurs immobilières *intra muros* (voir l'inventaire et l'échantillonnage des sources en annexes). Les valeurs brutes extraites des sources publicitaires ou de la base immobilière en ligne ont ensuite été discrétisées selon les mêmes classes que le recensement. Exceptionnellement, les données fiscales (estimation de la valeur foncière des terrains et du bâti) ont servi à compléter les informations. Ne disposant souvent que d'un échantillon de ces valeurs, on a transformé les valeurs brutes (nombre de logements pour chaque classe de valeurs) en pourcentage du total pour chaque *gated community,* afin de produire un profil comparable pour chacune avec les données du recensement.

Le recensement 2000 fournit enfin, pour les *census tracts,* le nombre de logements (unités occupées par leur propriétaire, en pourcentage du total) selon neuf classes, permettant d'évaluer les valeurs dans le voisinage et dans le reste de la région.

3.1.2. Définition du voisinage.

On prend en compte ici les voisinages immédiats de part et d'autre du mur d'enceinte (niveau A et A', comme précisé Figure IX.3). La très grande majorité des *gated communities* appartient à un *census tract* qui les englobe, elles-mêmes et d'autres quartiers du voisinage. Dans ce cas, le voisinage n'est autre que le *census tract* d'appartenance, et la *gated community* est cartographiée comme un point, dont la variation de couleurs indique le niveau de discontinuité entre les valeurs *intra muros* et celles du *census tract* d'appartenance.

Rappelons que seules 30 communautés peuvent être délimitées précisément lorsque le contour des *block groups* (le plus souvent) ou des *census tracts* (plus rarement) reprend celui de l'enceinte. Le voisinage correspond alors au *census tract* contigu au contour de la

gated community et l'épaisseur de la discontinuité est alors cartographiée sur des segments de ligne brisée qui suivent ces contacts avec l'enceinte.

Par principe d'économie, on utilise l'échelon du *census tract* pour délimiter le voisinage parce qu'il est construit sur l'hypothèse qu'il rassemble des quartiers assez homogènes. Ce choix est également motivé par la nécessité de prendre en compte des voisinages les plus homogènes possible d'une part, aisés à caractériser et peu sujets aux biais éventuels liés à l'échantillonnage du recensement, et d'une certaine étendue d'autre part. En effet, la présence d'une *gated community* au sein d'un *census tract* ne doit pas trop déséquilibrer le profil de celui-ci. Par exemple, la présence d'une *gated community* de valeurs élevées dans un *census tract* aux valeurs moyennes aura pour effet de tirer la moyenne et le profil de ce dernier vers le haut, au risque de minimiser le niveau de discontinuité que l'on cherche a évaluer. Ainsi, travailler avec les *block groups* (environ 1□000 habitants) pour définir le voisinage n'était pas souhaitable, parce que ces entités spatiales réunissent en règle générale quatre fois moins d'habitants que les *census tracts* (environ 4□000 habitants). Le poids d'une *gated community* de taille moyenne (500 habitants) y aurait été trop important pour espérer observer une discontinuité significative avec le reste de l'unité spatiale d'appartenance.

3.1.3. Mesurer une discontinuité élémentaire des valeurs immobilières.

Cette dernière contrainte est liée à la méthode de mesure des discontinuités, imposée par la nature des données collectées. On dispose des profils par classes des valeurs immobilières dans les *gated communities* et dans les *census tracts* de l'agglomération, y compris les *tracts* du voisinage. Le tableau de données prend en compte la distribution des logements (en pourcentage du total) selon les neufs classes définissant les profils des valeurs immobilières (voir Tableau X.1), pour les 178 unités spatiales décrivant les *gated communities* et des 4□096 *tract* (définition des variables en annexe).

La première étape consiste à construire une typologie (classification ascendante hiérarchique). Cette analyse multivariée conduit à individualiser 6 types de quartiers et explique 63□% de la variance. On peut ainsi comparer sur les profils de classes (Figure X.6) et la carte (Figure X.7) les valeurs de chaque quartier par rapport à la distribution des valeurs immobilières dans les 7 comtés, où l'on distingue□:

- Les quartiers où les valeurs sont les plus élevées, qui correspondent aux beaux quartiers proches du littoral et aux zones où les logements sont bâtis sur de grandes propriétés foncières (région de Malibu, de Rolling Hills ou le sud d'Orange County).

- Les quartiers où les valeurs sont élevées et relativement hétérogènes, à proximité des précédents ;
- Les quartiers aux valeurs moyennes et homogènes, qui prennent en compte notamment les vastes zones bordières de l'agglomération où le front d'urbanisation et les lotissements progressent rapidement ;
- Les quartiers aux valeurs moyennes et hétérogènes, englobant à la fois de vastes portions du centre du comté de Los Angeles et des marges des comtés de San Bernardino et de Riverside au Nord-Est ;
- Les quartiers aux valeurs faibles (moins de 150 000 $), décrivant surtout les situations que l'on rencontre au sud de la municipalité de Los Angeles, à South Central, et dans les zones les plus modestes des comtés de l'intérieur ;
- Enfin, un grand nombre de *census tracts* affichent des valeurs très faibles (moins de 100 000 $). Il s'agit des zones désertiques du Nord-Est, mais aussi de *tracts* littoraux ou balnéaires (comme à Palm Springs ou à San Diego) ou des complexes de petits appartements (de vacances et de villégiature) aux valeurs immobilières par conséquent très faibles.

Cette classification fournit ainsi les principes de différenciation de l'espace permettant de comparer aisément les profils dans deux quartiers différents ou voisins. On cherche maintenant à construire un indice de discontinuité décrivant la position relative des *gated communities* et de leur voisinage sur une échelle de valeur continue unique. On effectue pour cela une analyse en composante principale (ACP) sur le même tableau des profils de valeurs dans les *census tracts* et dans les *gated communities*, en formulant l'hypothèse que le premier axe rend compte de l'essentiel du spectre des valeurs immobilières (31 % de variance expliquée). On mesure les discontinuités occasionnées par les *gated communities* sur cette échelle de valeur fournie par ce premier axe. L'indice de discontinuité est égal à la différence entre la position de la *gated community* et celle de son voisinage sur l'axe de l'ACP (Encadré X.1).

Il s'agit d'une discontinuité élémentaire[25] observée sur un indice orienté : quand il est positif, la discontinuité sur l'axe des valeurs immobilières est en la faveur de la *gated community* ; quand il est négatif, la discontinuité est en sa défaveur.

[25] On décrit un seul type d'indicateur, les valeurs immobilières. Le but de l'analyse multivariée est ici de reconstruire une échelle continue et unique pour ces valeurs fournies discrétisées par le recensement.

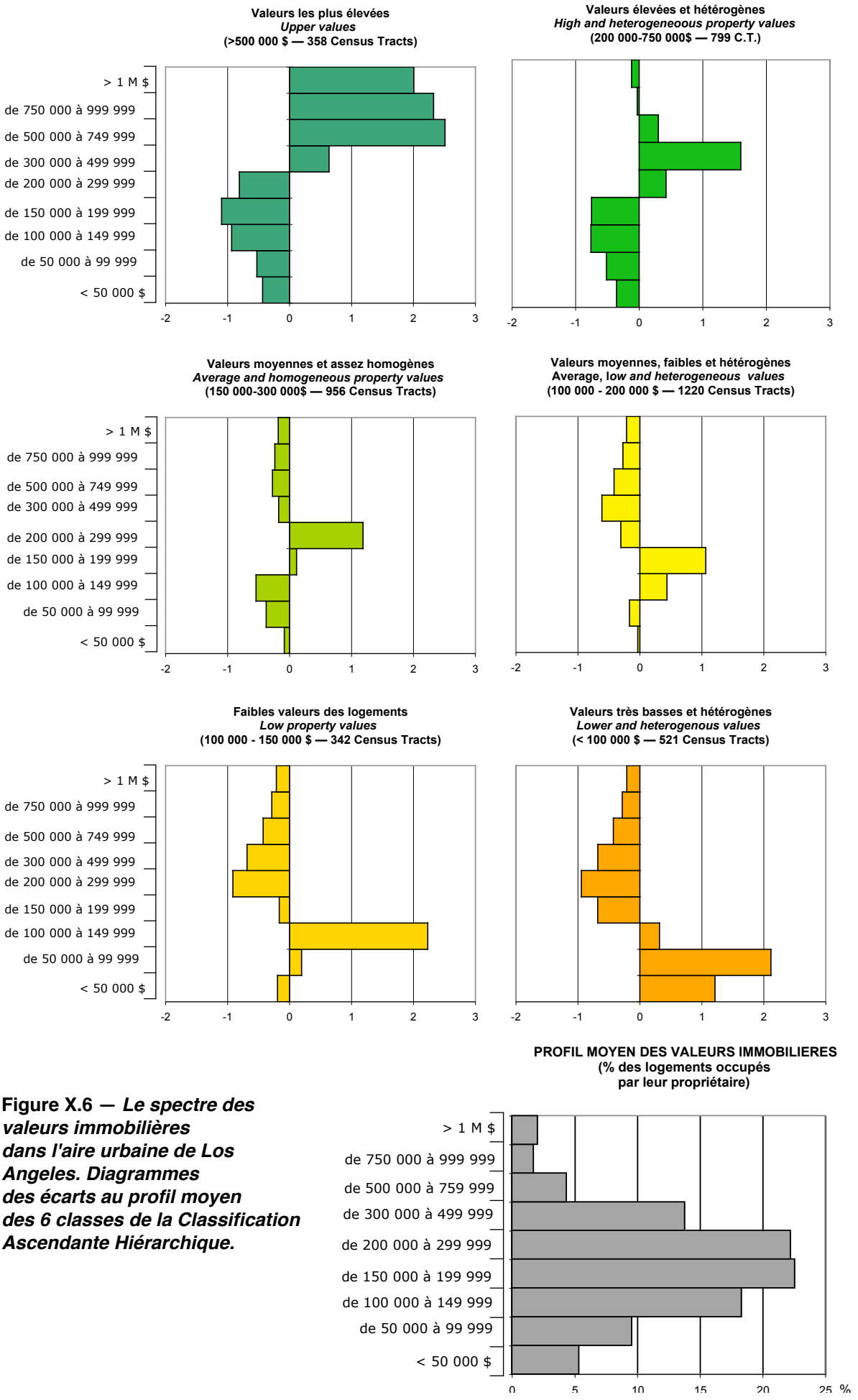
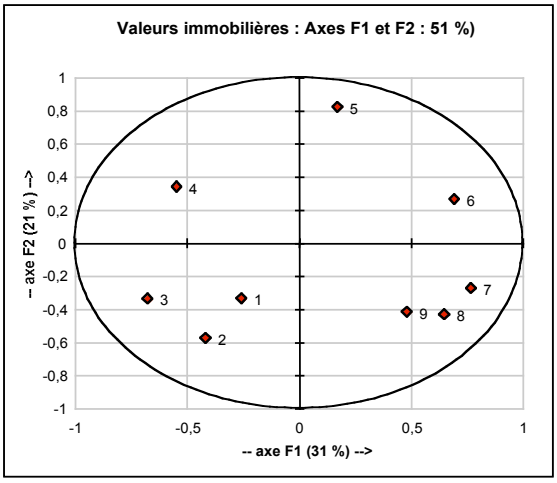
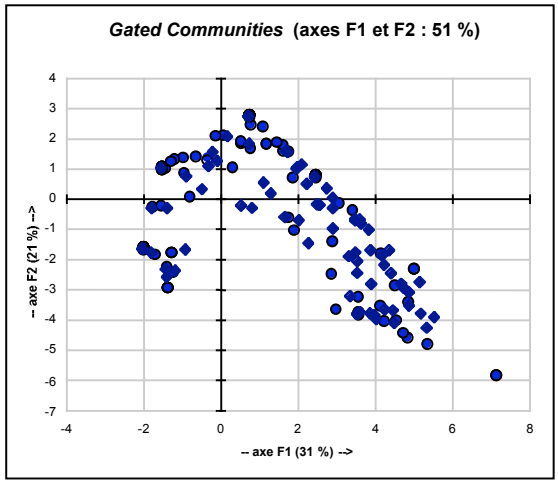


Figure X.6 — ***Le spectre des valeurs immobilières dans l'aire urbaine de Los Angeles. Diagrammes des écarts au profil moyen des 6 classes de la Classification Ascendante Hiérarchique.***

L'analyse en composante principale
L'ACP est une analyse factorielle qui produit des axes (ou facteurs) qui sont des combinaisons linéaires des variables initiales. Les facteurs identifiés ont une signification particulière en terme de différenciation des unités spatiales étudiées. L'axe (ou le facteur) peut être utilisé comme une échelle de variation ou comme l'expression d'une opposition entre des sous-ensembles.



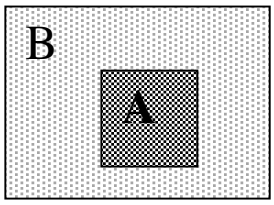
Description des axes 1 et 2 par la position des variables, de *var1* (les logements les moins chers) à *var9* (les logements les plus chers).

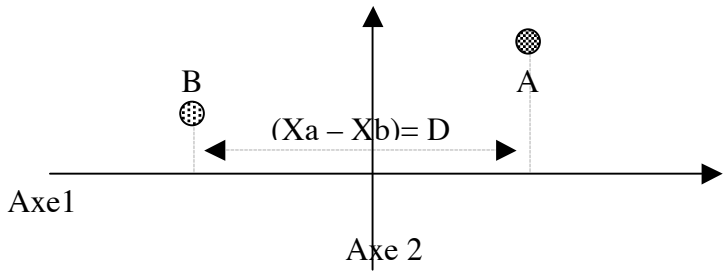


Coordonnées des *gated communities* sur l'axe 1 et sur l'axe 2. Les coordonnées des census tracts ne sont pas représentées.

- L'axe 1 décrit la principale dimension de la répartition des valeurs immobilières : l'opposition entre les valeurs inférieures et moyennes (de 100 000 à 200 000 $) et les valeurs supérieures à 500 000 $. Il explique à lui seul 31 % de la variance.
La diversité du spectre des valeurs dans les *gated communities* semble être bien prise en compte sur l'axe 1. Celles-ci occupent en général des positions positives ou fortement positives : en comparaison à la distribution globales des valeurs dans l'agglomération, la valeur des logements y est souvent élevée.
- L'axe 2 décrit une seconde dimension : l'opposition entre les très faibles valeurs (moins de 100 000 $) et les valeurs moyennes supérieures (de 300 000 à 500 000 $). Il explique 21 % de la variance

L'indice de dissimilarité : les positions relatives sur le premier axe.
— On parle d'indice de *dissimilarité orientée* si le signe de l'indice, positif ou négatif, a un sens.
— Une *gated community* « A » est située dans un census tract « B ».
— On calcule la différence entre la position de A et de B projetés sur l'axe1.





Une différence positive représente une discontinuité en faveur de la gated community : la valeur immobilière est plus élevée dans la communauté que dans son voisinage.
Une différence négative est en la défaveur de la gated community : la valeur immobilière y est décrite comme sensiblement moins élevée que dans le voisinage.

Encadré X.1 — *Construction de l'indice de dissimilarité.*

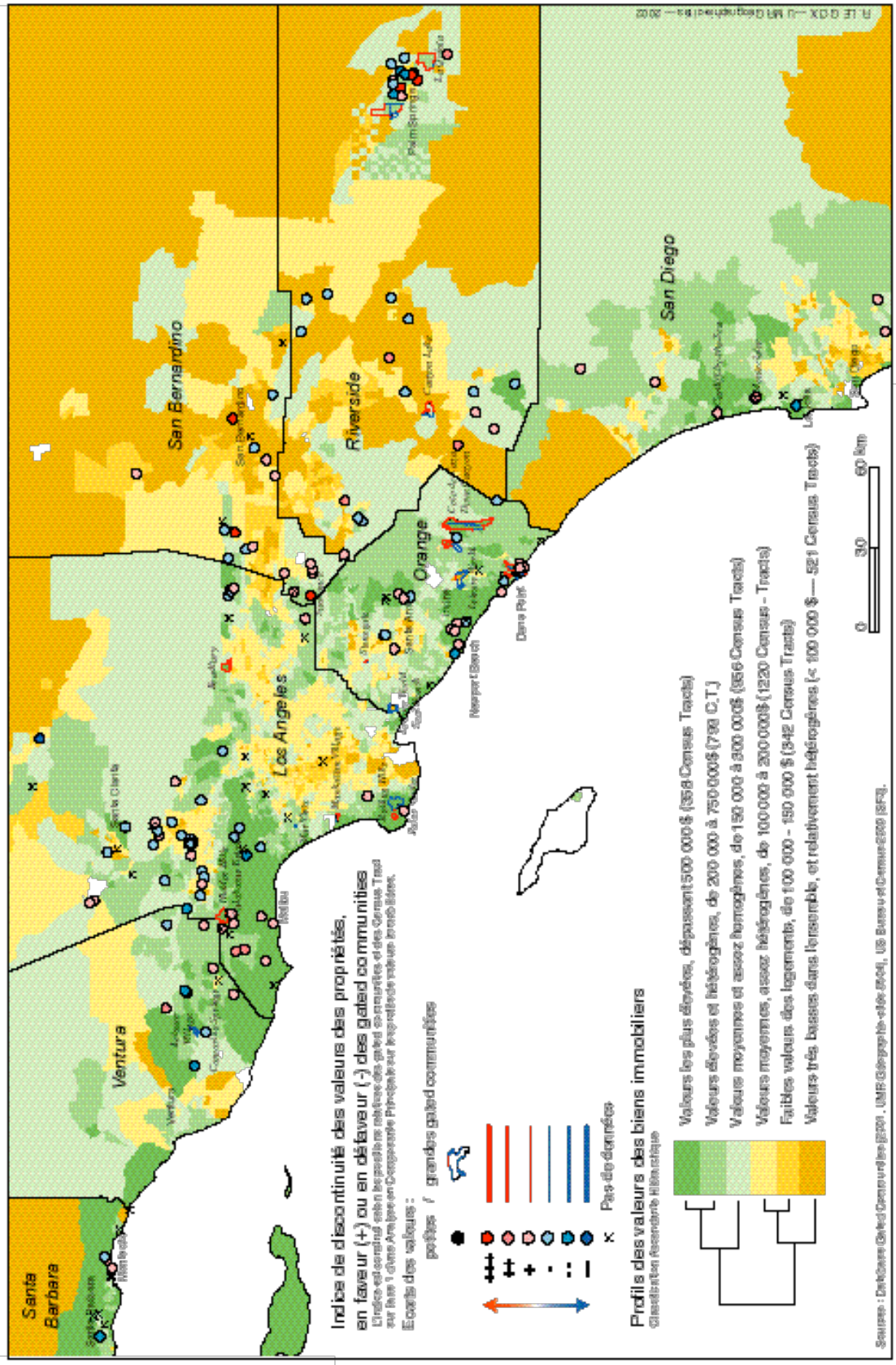


Figure X.7 — *Les discontinuités des valeurs immobilières entre les gated communities et leur voisinage.*

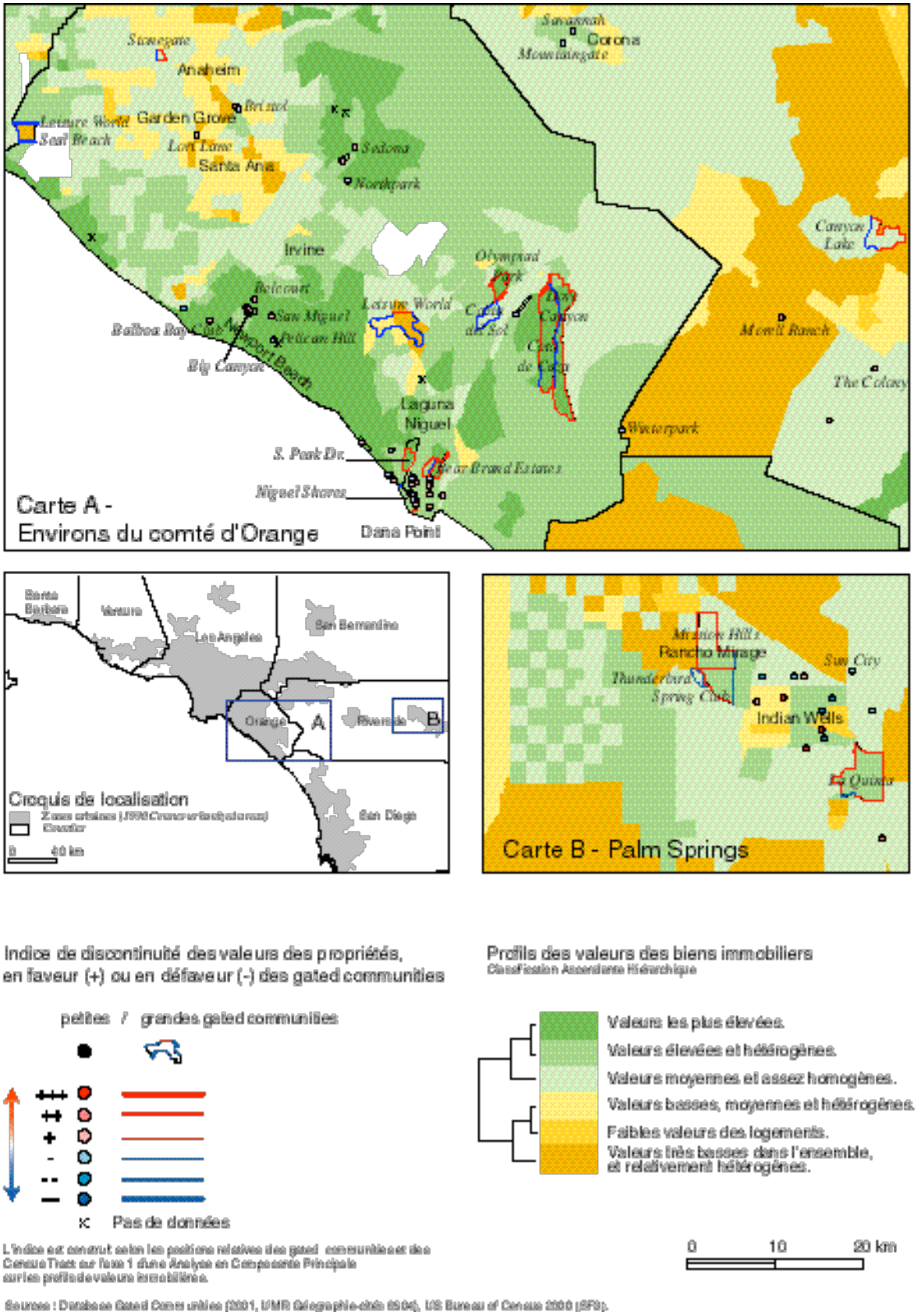


Figure X.8 — ***Les discontinuités des valeurs immobilières à Orange county et à Palm Springs (détail).***

3.2. Un paysage contrasté des différenciations produites par les gated communities.

La carte des discontinuités des valeurs immobilières (Figure X.7) et les tableaux récapitulatifs des discontinuités observées (Tableau X.2) rendent compte d'une situation très nuancée des différenciations occasionnées par les *gated communities* dans leur environnement. Ces discontinuités peuvent s'analyser en fonction de leur direction (en faveur ou en défaveur des *gated communities*), de leur pente (fortes ou faibles discontinuités) et de leur forme (discontinuités entourant complètement ou partiellement une *gated community*).

3.2.1. Des discontinuités en moyenne faibles, mais significatives.

Pour caractériser l'amplitude de la discontinuité (la pente du gradient), on discrétise l'indice de dissimilarité en 6 classes autour de sa moyenne (0,34, arrondie à 0) et de l'écart-type (1,55). Il s'agit de rendre compte des écarts dans une distribution symétrique. Ainsi, aux 2 classes autour de la moyenne et comprises entre –1 et +1 fois l'écart-type (E.T.), correspondent des discontinuités peu significatives parce que relativement banales. Elles représentent un écart qui se produit dans la grande majorité des cas (près de 75%) avec une amplitude faible de ± 1,55 alors que l'indice a une forte amplitude de –5,1 à +6,5). Les discontinuités inférieures à ±1 E.T. sont de plus soumises à de nombreux biais (dus à la faiblesse de l'échantillonnage dans les *gated communities* par exemple, ou à la méthode de calcul sur l'axe d'une ACP qui a tendance à simplifier l'information), et sont donc interprétées comme faiblement significatives.

On repère donc les indices de dissimilarité significatifs d'une discontinuité, supérieurs à ±1 E.T. et inférieurs à ±2 E.T., qui se manifestent dans 18% des cas au total. Ce niveau est plus courant dans les grandes *gated communities* (22% des cas), mais ce faible écart peut être dû à l'échelle plus fine d'analyse des données. Enfin, le niveau où les discontinuités sont supérieures à ±2 E.T. est rare (7% des cas). Ces discontinuités sont alors très fortes et significatives, et affectent plus particulièrement de grandes communautés récentes dans les quartiers les plus aisés du comté d'Orange (Dove Canyon, Coto de Caza et Olympiad Park, leur voisine) ou la très ancienne Bradbury au Nord de Los Angeles.

Tableau X.2 — *Distribution des discontinuités (indices de dissimilarité) et type de valeurs immobilières concernée.*

A. Discontinuités produites par les 148 *gated communities* occupant partiellement un *census tract*.

Valeurs immobilières (typologie)	Niveau de discontinuité						Nombre de GC par niveau de valeur immobilière	
	- - -	- -	-	+	+ +	+ + +	**Total**	%
Très faibles valeurs	0	0	6	3	**2**	**1**	12	8,1
Faible valeurs	0	0	1	2	0	1	4	2,7
Valeurs moyennes inférieures	0	0	**18**	6	**2**	**2**	28	18,9
Valeurs moyennes supérieures	**1**	**2**	7	17	2	1	30	20,3
Valeurs élevées	**1**	**5**	14	16	**3**	**1**	40	27,0
Valeurs les plus élevées	0	5	10	18	1	0	34	23,0
Nb de GC par niveau de discontinuité. Total	2	12	56	62	10	6	148	100
%	1,4	8,1	37,8	41,9	6,8	4,1	100	—

B. Discontinuités produites par les 30 *gated communities* qui occupent une ou plusieurs zones de recensement (soit 135 segments*).

Valeurs immobilières (typologie)	Niveau de discontinuité						Nombre de segments* par niveau de valeur immobilière	
	- - -	- -	-	+	+ +	+ + +	**Total**	%
Très faibles valeurs	**2**	**6**	8	1	0	0	17	12,6
Faible valeurs	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeurs moyennes inférieures	0	5	0	0	0	0	5	3,7
Valeurs moyennes supérieures	**1**	**6**	**12**	16	0	0	35	25,9
Valeurs élevées	0	1	4	14	**4**	0	23	17,0
Valeurs les plus élevées	0	0	9	28	**8**	**10**	55	40,7
Nb de segments* par niveau de discontinuité. **Total**	3	18	33	59	12	10	135	100
%	2,2	13,3	24,4	43,7	8,9	7,4	100	—

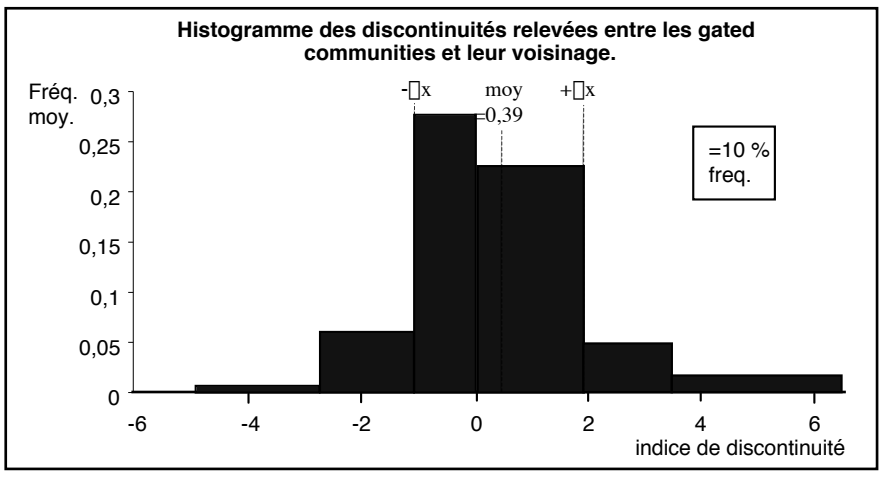
* On compte ici les segments, c'est-à-dire le nombre de lignes de contact entre une *gated community* et un census tract qui lui est contigu.

C. Distribution totale des discontinuités sur les deux échantillons (A + B) .

	Niveau de discontinuité						**Total**
	- - -	- -	-	+	+ +	+ + +	
Nb de discontinuités **Total**	5	30	89	121	22	16	283
observées. %	1,7	10,6	31,4	42,8	7,8	5,7	100

- - - / + + + indice de discontinuité supérieur à ±2 écart-types, très fort significatif
- - / + + indice de discontinuité compris entre ±1 et ±écart-types, significatif
- / + indice de discontinuité inférieur à ±1 écart-type, peu significatif.

Sources : *Base de données gated communities, US Census 2000.*



3.2.2. Mais les discontinuités les plus significatives sont en faveur des gated communities.

Sur les 178 *gated communities* dont on a pu déterminer avec précision les profils de valeur, on remarque une discontinuité en faveur des *gated communities* dans 56% des cas, ce qui est fortement significatif. Il semble de plus qu'il y ait une relation entre le type de valeur immobilière décrivant le quartier et l'environnement et le niveau de discontinuité.

Ainsi, les discontinuités les plus élevées (supérieures à 3 E.T.) qui n'affectent que les grandes *gated communities* sont positives et sont situées dans un environnement où les valeurs immobilières sont les plus élevées (tableau X.2-B). Cela est notamment le cas pour Coto de Caza, Dove Canyon et Olympiad Park qui apparaissent dans leur environnement de Rancho Santa Margarita comme les produits phares et toujours en cours de commercialisation. Ces communautés sont situées dans les quartiers les plus riches du comté d'Orange, et exploitent leur rente d'exclusivité en renforçant leur valeur immobilière par rapport à l'environnement. Bradbury (de +1,3 à +4,8) est un cas à part□ cette ancienne communauté date de 1938 et fut rapidement dotée d'un statut de municipalité autonome. La fermeture, flanquée le cas échéant d'un statut municipal, contribue à protéger la valeur immobilière et produit un gradient exceptionnel avec l'environnement aux faibles valeurs situées au sud de celle-ci. Ce phénomène est d'autant plus net que les logements bâtis *intra muros* sont très hétérogènes, incluant de vieilles maisons en bois et des constructions plus récentes, à la valeur très élevée. Il semblerait qu'on ait à Bradbury l'idéal-type de protection immobilière que l'exclusivité et la gouvernance privée puissent produire.

Dans une moindre mesure, Hidden Hills et les autres communautés de Calabasas et d'Agoura Hills jouissent d'une surévaluation nette par rapport à un voisinage lui-même très cher. Agoura Waterfont ou Country Estate (à l'ouest d'Hidden Hills), installées à proximité d'un lac, affichent une discontinuité de plus de 2 E.T (+2,7 et +2,3). On assiste à un phénomène identique à Irvine et Newport Beach où les quartiers de Belcourt, Big Canyon ou San Miguel sont très légèrement surévalués (+0,7 à +1,11), dans un environnement aux valeurs très élevées, ou bien encore au nord de San Diego (Monte Claire, +3,27). Ainsi, dans les quartiers les plus favorisés, les *gated communities* créent des enclaves d'un niveau encore supérieur, y protégeant d'autant plus la spécificité de leur patrimoine immobilier.

Dans l'ensemble de la vallée de San Fernando (nord de Los Angeles) ou dans le comté de San Bernardino, les indices de discontinuités affichent souvent des valeurs

négatives dans un environnement où les valeurs sont plutôt modestes. En effet, un grand nombre de discontinuités négatives et fortement négatives affectent en particulier les petites *gated communities* localisées dans les quartiers aux valeurs proches du profil moyen (35 *gated communities* sur 148, et 40 segments sur 135, voir le tableau IX.2). On peut expliquer cette situation par la nature des logements (de petites maisons, très homogènes et de faible valeur) qui contraste avec un environnement plus hétérogène, où la présence de plus grandes propriétés agit au détriment de la *gated community*. Les census tracts aux valeurs moyennes et faibles sont en effet les plus hétérogènes. On peut interpréter dans ces cas la discontinuité négative comme une manifestation de l'identité d'un quartier récemment construit ou rénové dans un environnement urbain ancien et hétérogène, ce qui est le cas dans les petits lotissements correspondant à des rues privées, rassemblant entre 20 et 50 petites maisons jumelles (*semi-detached*) des quartiers de Reseda, Pacoima et Sylmar à Los Angeles (San Fernando Valley).

Cette relation n'est toutefois pas systématique et ne peut être généralisée. Les nuances sont nombreuses et s'expliquent par des désavantages de site ou par une spécificité du bâti. Ainsi deux *gated communities* de La Jolla (San Diego) présentent un gradient très fortement en leur défaveur dans un environnement huppé (-1,4). La présence de l'enceinte ne saurait ici compenser le désavantage qu'elles ont en matière de site. Exposées sur le versant est d'une colline, elles ne disposent pas de la vue sur la mer dont jouissent les quartiers exposés à l'ouest sur ce littoral appelé le « Bijou » (traduction de *la jolla*) de San Diego. On remarque dans le comté de Ventura des positions similaires. Camarillo Springs et Palm Colony affichent une certaine sous-évaluation (écarts respectifs de –0,7 et –1,9), due à la présence conjointe dans l'enclave de maisons individuelles, d'appartements et de petits logements, qui introduisent une forte hétérogénéité des valeurs alors que l'environnement périurbain est plutôt constitué de grandes villas. A Santa Barbara, le gradient de San Vincente (ouest) est fortement négatif parce que le *census tract* de localisation comprend de nombreuses grandes propriétés sur les hauteurs.

Les cas les plus tranchés de fortes discontinuités en défaveur des *gated communities* concernent les quartiers de retraités et s'expliquent par les particularités d'un bâti souvent ancien et de petite taille. Leisure World – Laguna Woods, Leisure World – Seal Beach, et Leisure Village, voient leurs indices de discontinuité osciller entre –0,16 et –2,6 selon les voisinages, et atteindre même –5,1 à Leisure Village. Les quartiers de Thunderbird et Spring Clubs de Palm Springs présentent des cas similaires (de –0,7 à –2,5) du fait de leur

nombre de résidences secondaires et des nombreux plus de 65 ans qui y habitent. Il faut rappeler ici le statut thermal d'un certain nombre d'établissements de santé de Palm Springs, qui attirent une clientèle âgée, de résidence secondaire, ou bien une importante clientèle locative de passage dont ne tient pas compte (les variables de valeurs utilisées dénombrent les logements occupés par leur propriétaire). Le quartier de Spring Club ne présente une discontinuité positive que sur sa limite sud, en contact avec une zone de valeurs plus faible.

3.2.3. La position relative de l'enceinte dans les gradients de valeur immobilière.

Etudier la nature de la discontinuité produite par l'enceinte implique de caractériser la régularité, la forme et la cohérence du gradient produit, qui, s'il est fort et continu, traduit la construction d'un territoire à part entière, parfaitement identifiable sur une échelle de critères donnés. Une discontinuité peut être dite régulière et cohérente quand elle correspond à la totalité du contour d'une *gated community*. Elle contribue alors à identifier deux systèmes parfaitement différenciés dans leur fonctionnement. On suppose également qu'une discontinuité incomplète ne traduit pas un véritable territoire à part entière, mais plutôt un élément d'un sous-sytème qui s'inscrit dans un fonctionnement pas totalement autonome.

Une telle hypothèse est étayée par la situation observée dans les *gated communities* qui présentent une belle régularité d'une discontinuité positive ou négative sur l'ensemble de leur contour, qui indique la présence d'un système de fonctionnement autonome. Hidden Hills (de +0,6 à +2,7), Bradbury(de +1,3 à +4,8), La Quinta (de 0 à +2,1), Olympiad Park (de +1,2 à +4) et deux petites enclaves de Dana Point montrent une belle régularité de la discontinuité produite par l'enceinte, et abritent effectivement de véritables ghettos dorés, grandes villas et propriétés récentes. Deux d'entre elles sont dotées de statuts municipaux autonomes, significatifs d'un fonctionnement et d'une gestion des intérêts patrimoniaux autonomes. Les enclaves de retraités, typées à la fois du point de vue de ses logements et de ses besoins en matière de services urbains, se différencient de leur environnement urbain sur l'ensemble de leur contour, au point d'avoir nécessité pour Leisure World une incorporation municipale. Celle-ci ne présente qu'un petit contact en sa faveur au nord, en raison de la présence de la base militaire et d'un centre commercial. Il n'y a que très peu de logements au nord de ce monde de retraités bien à part, et cette seule discontinuité positive (0,26) ne signifie rien en terme de différenciation résidentielle. Mar Vista Gardens, enfin, présente une belle discontinuité (de –1,5 à –1,9) sur la quasi-totalité

de son contour, individualisant très nettement cette *gated community* un peu exceptionnelle (logement social) du reste d'un quartier déjà modeste mais résidentiel, où les valeurs des logements sont donc sensiblement plus élevées.

Coto de Caza et Dove Canyon offrent une situation moins tranchée. Elles présentent toutes deux des discontinuités notables vis-à-vis de leur environnement, plus fortes toutefois pour Coto (de +2,1 à +3,7) que pour Dove Canyon (de +0,6 à +3,5). Néanmoins, sur leur frontière commune, Coto ne présente qu'une discontinuité non significative (+0,25), traduisant la présence d'espaces très faiblement différenciés l'un de l'autre, et qui forment ensemble un seul et même système de gestion privée agissant comme une entité exclusive à part entière sur leur voisinage de Rancho Santa Margarita et aux intérêts communs en matière de protection du patrimoine. Toutefois, il n'y a pas d'intégration complète de cet espace pourtant très homogène puisque Dove dépend aujourd'hui de la municipalité de Rancho Santa Margarita alors que Coto ne s'y est pas associé.

De ce point de vue, Canyon Lake présente une position très paradoxale et ne se comprend que dans un ensemble plus vaste. A l'est, l'indice de discontinuité est bien favorable à la *gated community*, tout en restant légèrement inférieur à 2 E.T. (+1,79). Elle se distingue bien, sur sa bordure nord-est d'un quartier résidentiel classique (Quail Valley), mais sa limite sud-est la différencie surtout d'une portion d'un *census tract* désertique ou faiblement urbanisée. A l'ouest, le gradient produit sur sa bordure est insignifiant (–0,28). Il s'agit pourtant du seul voisinage urbain de Canyon Lake avec Lake Elsinore et d'un nouveau quartier résidentiel adjacent (Tuscany Hills) construit à la fin des années 1990. Les valeurs immobilières de ces quartiers limitent le gradient des valeurs immobilières, tel qu'on avait pourtant pu l'identifier, avec une mesure moins affinée qui ne tenait compte que des profils moyens (Tableau X.1). La discontinuité sur le flanc ouest de Canyon Lake semble atténuée par un processus global d'augmentation de la valeur dans le voisinage survenu avec la construction des nouveaux quartiers autour de l'échangeur autoroutier et à proximité de la *gated community*. L'opération immobilière de Tuscany Hills cherche d'ailleurs à tirer profit de la notoriété du lieu, très largement mise en avant par Canyon Lake. La *gated community* s'inscrit dans un processus d'urbanisation et de changement social dans cette lointaine zone suburbaine et en constitue très probablement un élément moteur, sans pour autant s'individualiser fortement. Ainsi sur la carte des discontinuités (Figure X.8), Canyon Lake appartient à la même classe de valeur que son voisinage ouest. Cette appartenance commune n'est pas due à une dévaluation de Canyon Lake,

puisqu'entre 1990 et 2000 la distribution des valeurs a eu tendance à augmenter légèrement, et surtout à s'homogénéiser autour des valeurs comprises entre 150□000 et 500□000 $[26]. Du point de vue des valeurs immobilières et des principes de formation des prix, Canyon Lake et Lake Elsinore appartiennent au même système local expliquant les valeurs immobilières, qui ne dépendent pas de la seule enceinte puisque celle-ci ne créée pas de discontinuité déterminante. La discontinuité positive de Canyon Lake à l'est, avec les marges du désert, traduit uniquement sa position sur les marges d'un ensemble plus vaste de valeurs autour du lac d'Elsinore, dans une vallée relativement homogène, et isolée du reste de la zone périurbaine par un ensemble de valeurs très faibles (en partie des collines et des marges désertiques).

3.2.4. Où est la limite ?

L'exemple de Canyon Lake, inséré dans un système plus vaste de formation des prix que la présence d'une enceinte ne le laisse supposer *a priori*, renvoie à la nature de la discontinuité identifiée ici. Parmi tous les lotissements dont l'enceinte correspond avec de très nettes discontinuités, peu sont ceux qui créent une différence vraiment significative et un système autonome de formation de prix dépendant de l'enceinte et de l'exclusivité.

Rolling Hills présente un cas similaire, où la *gated community* s'inscrit dans un système de formation des prix plus vaste. En comparaison à Hidden Hills, Rolling Hills offre une situation très nuancée, car ses indices de discontinuités en sa défaveur sur l'ensemble du périmètre, mais de façon peu significative (entre –0,2 et –1). Il faut ici conclure, prudemment, à l'absence de discontinuité dans cet environnement aux très fortes valeurs. Seule sa voisine, la très récente Country Meadow présente des prix supérieurs à son environnement, associant une localisation exceptionnelle, un produit très récent et par conséquent surévalué, et un voisinage prestigieux. La discontinuité nette et l'évolution des prix en faveur de la *gated community* identifiée sur la période 1990-2000 (Figure X.1 et Tableau X.1) l'étaient sur des comparaisons de valeurs moyennes et de profils dans des voisinages vastes (l'ensemble de la péninsule de Palos Verdes et ses bordures). La méthode retenue ici rend compte des discontinuités en contiguité immédiate, et force est de constater que ce n'est pas la fermeture qui contribue à sur-évaluer Rolling Hills, mais un ensemble de facteurs dans un environnement donné, plus vaste, qui explique les prix au niveau d'une péninsule qui jouit notamment d'une rente de site exceptionnel. Sur la carte

[26] Dans le *census tract* de recensement d'appartenance. On ne peut faire de telles observations sur le voisinage, du fait d'un changement de contour des *census tracts*, qui ne couvrent pas les mêmes zones entre 1990 et 2000.

(Figure IX.7), la discontinuité majeure ne s'identifie pas au niveau des *gated communities* mais à l'est de la péninsule, là où celle-ci entre en contact avec Long Beach et le port de Los Angeles.

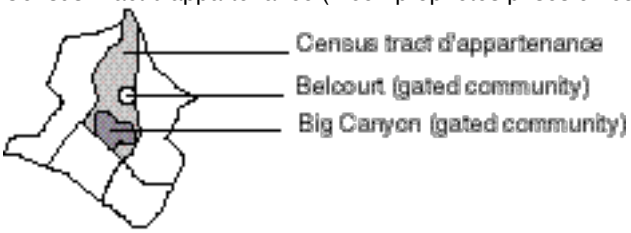
A Dana Point, cette zone balnéaire bien dotée en *gated communities* connaît une forte homogénéité des valeurs immobilières, où l'on n'enregistre que de faibles variations d'une communauté à l'autre (de –0,5 à +1,5). Un dernier exemple est fourni par la situation observée à Palm Springs. Les plus grandes *gated communities* ne présentent que de faibles discontinuités, assez peu significatives et globalement inférieures à 1 E.T., tantôt en leur faveur, tantôt en leur défaveur, et ne semblent pas former un système cohérent de différenciation des prix par rapport à l'environnement. Seule Thunderbird semble avoir une valeur inférieure globalement à son voisinage, mais une observation plus précise montre que cette différence avec les lotissements ouverts du sud n'est pas significative (inférieure à 1). Elle n'enregistre une forte discontinuité (-2,5) en sa défaveur, qu'avec une autre *gated community*, Spring Club, au nord. Ainsi, dans cet ensemble situé sur la municipalité de Rancho Mirage, les principales discontinuités observées sont celles qui existent entre les valeurs moyennes et les valeurs élevées, ligne sur laquelle se situent Spring Club et Thunderbird□ et celles entre valeurs moyennes à l'est et valeur faibles à l'ouest, sur la bordure de Mission Hills (discontinuité significative de +1,7). Mais les différenciations à l'est sont plus faibles, et les limites des zones de prix dégagées par la typologie dépassent largement les limites de la seule municipalité de Rancho Mirage. Parmi les petites *gated communities*, trois présentent de fortes discontinuités en leur faveur, et quatre de fortes discontinuités en leur défaveur. Cette situation est due à leur insertion dans des environnements relativement hétérogènes à Indian Wells, alors que les profils des *gated communities* sont plus homogènes. Elles sont situées dans trois types de quartiers très individualisés à Indian Wells□ des quartiers de faibles valeurs, et des quartiers plus chers mais également hétérogènes, dont elles ne sont que des sous-ensembles.

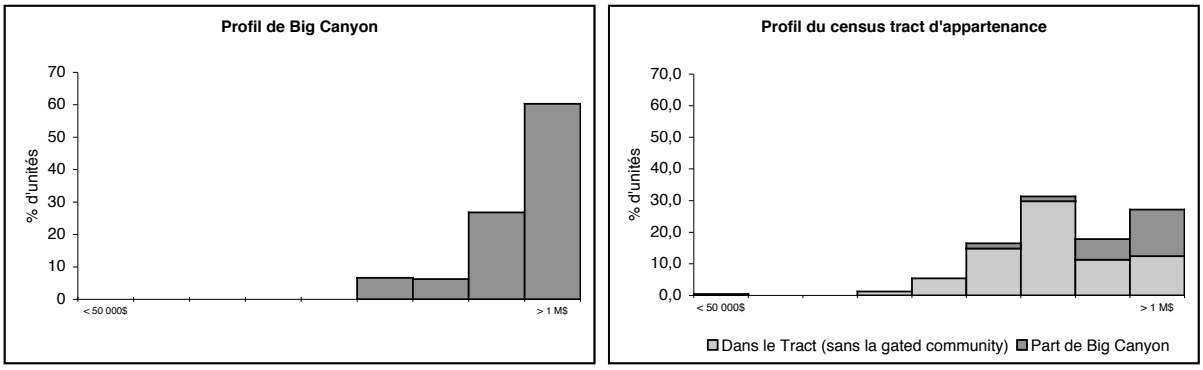
Ces résultats doivent être nuancés, parce qu'ils tendent notamment à sous-estimer les discontinuités dont ils rendent compte. D'une part, l'indice de discontinuité, qui résulte d'un choix destiné à rendre compte de la complexité des profils, à tendance à resserrer les écarts les plus importants, pour mieux rendre compte des écarts entre des valeurs proches. De même, il rend mieux compte des écarts entre les valeurs intermédiaires qu'entre valeurs élevées (voir Encadré X.1). Des discontinuités existant dans les valeurs les plus extrêmes

(à Rolling Hills ou à Hidden Hills) par exemple ont ainsi pu être sous-estimées ou mal évaluées.

Pour les plus grandes *gated communities*, l'analyse des discontinuités repérées au niveau de l'enceinte mesure simplement la différence entre deux zones de recensement sur une échelle unique de valeur, et s'avère donc facile à interpréter, au vu des réserves mentionnées ci-dessus. La principale difficulté réside dans l'interprétation des résultats pour les *gated communities* qui ne forment qu'une partie d'un *census tract*, puisque l'ensemble du *tract* forme alors le voisinage. Ces communautés appartiennent à un *tract*, elles entrent donc dans la distribution des valeurs de celui-ci. Si la valeur au sein de la communauté est élevée, elle tend à tirer le profil du *tract* dans son ensemble vers le haut ; si la communauté a un profil de basses valeurs immobilières, elle introduit dans le *tract* une hétérogénéité à la baisse (Encadré X.2). Ce biais est particulièrement sensible pour les communautés qui occupent une part importante de leur *census tract*.

Profil des valeurs immobilières à Big Canyon (414 unités, Newport Beach, Orange County) et dans son Census Tract d'appartenance (1 691 propriétés prises en compte):





- Les valeurs sont nettement plus élevées à Big Canyon que dans census tract définissant le voisinage, et celui-ci tend à tirer le profil du census tract vers les valeurs les plus élevées.
- L'indice de discontinuité (+0,30 en faveur de la *gated community*) est sous-estimé, parce qu'il compare le profil de la *gated community* et celui du census tract dans son ensemble. Il y a d'ailleurs dans le même voisinage une seconde *gated community* (Belcourt).

Encadré X.2 — *La sous-estimation des discontinuités des valeurs immobilières (exemple de Big Canyon).*

On aurait pu tenir compte de la part que représente la *gated community* dans le *census tract,* si les sources utilisées l'avaient permis. On ne connaît toutefois pas avec une précision suffisante le nombre d'unités dans l'ensemble de l'échantillon de *gated communities* utilisé ici. On a donc préféré utiliser les profils de valeurs en pourcentage de part et d'autre, évitant ainsi les biais et marges d'erreurs liées au comptage des unités d'habitation. Les discontinuités, parfois fortes et souvent en faveur des *gated communities,* sont donc très probablement plus tranchées que la méthode utilisée ne permet de le démontrer.

Si l'enceinte contribue à la formation des prix dans les *gated communities*, ce n'est que de façon très relative à l'environnement dans lequel elle est située. Il est très net que l'enceinte contribue très fortement à protéger les prix dans le temps, et ce résultat est parfaitement cohérent avec le discours des agents immobiliers, vantant les vertus d'un tel investissement. Néanmoins, peu d'enclaves résidentielles correpondent à une discontinuité radicale des prix, mettant à l'abri derrière une barrière des investissements dont la pérennité pourrait être menacée par des voisinages trop différents.

Dans un quart des quartiers observés, on note une discontinuité significative. Ainsi, dans plus de trois-quarts des *gated communities*, les logiques de formation des prix du bien immobilier ne sont pas propres à l'objet immobilier ni à la copropriété mais à l'environnement urbain (le site, la situation, les services publics, etc.). La limite des systèmes de prix n'est alors pas celle de la *gated community*, ni celle de la municipalité, mais celle des quartiers ou des ensembles plus vastes qui dépendent des logiques centre/périphérie (assez nettes à Los Angeles et dans le comté d'Orange) et des logiques de situation (par rapport au littoral par exemple). Ce qui ne signifie pas que l'enceinte et la fermeture sécuritaire n'aient pas d'impact, mais celui-ci reste ténu, et les discontinuités observées ne sont souvent qu'une affaire de variations faibles et locales. Le plus souvent, l'enceinte ne sépare qu'un sous-système plus homogène que le voisinage : les prix dans la *gated community* sont relativement plus homogènes *intra muros* qu'*extra muros*, mais la communauté obéit aux logiques générales de formation des prix de son environnement, quelles ques soient les ambitions propres à un mode « autonomiste » de gouvernance privée, axés sur le soutien de la valeur du patrimoine immobilier enclos.

Chapitre XI.
L'enceinte construit-t-elle un territoire à part entière ?

L'étude du marché immobilier montre que la fermeture et l'exclusivité contribuent à protéger sur la durée la valeur de l'investissement dans les quartiers fermés. Mais, dans l'ensemble, les logiques propres à la formation des prix sont produites à un échelon local souvent plus large que celui de la *gated community*, à quelques remarquables exceptions près où la valeur est très nettement surévaluée derrière les murs.

On poursuit cette démarche destinée à déterminer les facteurs de distinction produits par l'enceinte, en cherchant à vérifier l'hypothèse d'un effet aggravant des enceintes résidentielles sur la ségrégation sociale et ethnique dans les villes. Ceci implique de qualifier la relation entre la forme spatiale et l'homogénéité sociale plus forte au sein des *gated communities*, créant ainsi des groupes plus homogènes, et se différenciant du voisinage et de l'environnement proche de l'enceinte. On évalue les facteurs de nature sociale ou ethnique de tels écarts. Il faut surtout apprécier la combinaison de ces différents facteurs pour comprendre les critères de différenciation les plus déterminants au niveau de l'enceinte, entre qui habite à l'intérieur et avec quels voisins, et qui se trouve à l'extérieur. On cherche donc à vérifier ces hypothèses sur des variables simples, disponibles à un échelon de recensement qui permette de décrire avec suffisamment de précision l'*intra muros* comme le voisinage immédiat.

Dans un premier temps, on cherche à évaluer les effets de l'enceinte sur quelques critères d'appartenance ethnique et d'âge, qui semblent déterminants. Dans un deuxième temps, on part d'une analyse multivariée sur des variables sociales et ethniques pour déterminer les discontinuités structurelles repérables au seuil de l'enceinte, puis pour évaluer la participation relative des *gated communities* à une éventuelle radicalisation de la ségrégation résidentielle. Il sera enfin possible de proposer, pour les trente *gated communities* dont a pu évaluer avec précision de profil, une typologie socio-ethnique des discontinuités structurelles associées à une enceinte résidentielle.

1. L'effet de l'enceinte sur les critères de la différenciation.

On a vu, au chapitre précédent, les effets des fermetures sur un premier critère de différenciation, la valeur immobilière, qui peut être utilisée comme une approximation des niveaux de richesse, si ce n'est comme un signe extérieur de richesse en soi. On délaisse donc provisoirement ce critère pour s'intéresser plus particulièrement aux effets locaux des fermetures sur les variables décrivant l'appartenance ethnique et l'âge.

1.1. Un regard à grande échelle.

L'intérêt de ces variables décrivant l'âge et l'appartenance ethnique est double. On a montré leur portée dans l'explication des différenciations socio-spatiales à Los Angeles (chapitre V). Elles présentent aussi l'avantage d'être disponibles à l'échelon le plus fin de recensement 2000 (le *block group*) et d'être issues de son exploitation au 100%, ce qui limite les biais dans le cadre d'une exploitation à grande échelle.

On peut ainsi définir pour chacune des trente *gated communities* qui forment à elles seules un ou plusieurs *block group(s)* l'appartenance ethnique, réduite aux catégories les plus déterminantes (Population blanche, hispanique et asiatique en pourcentage de la population totale et âge médian). D'autres populations, plus minoritaires à Los Angeles, seront retenues dans l'analyse mais elle n'ont pas fait l'objet d'une représentation cartographique, parce qu'elles sont peu concernées par les enclosures résidentielles (populations noires et amérindiennes).

Une première série de cartes permet de saisir la composition par catégorie ethno-linguistique (Figures X.1, X.2 et X.3) et par âge (Figure X.4) des plus grandes *gated communities*, ainsi que leur insertion dans un environnement homogène ou très différencié. Cette exploration cartographique constitue un préalable et permet de déterminer visuellement l'importance locale de certaines de ces discontinuités élémentaires, relevées sur une seule variable à la fois. Les *gated communities* délimitables au *block group* près sont représentées par un contour noir ; les autres sont figurées par une petite croix, à titre indicatif.

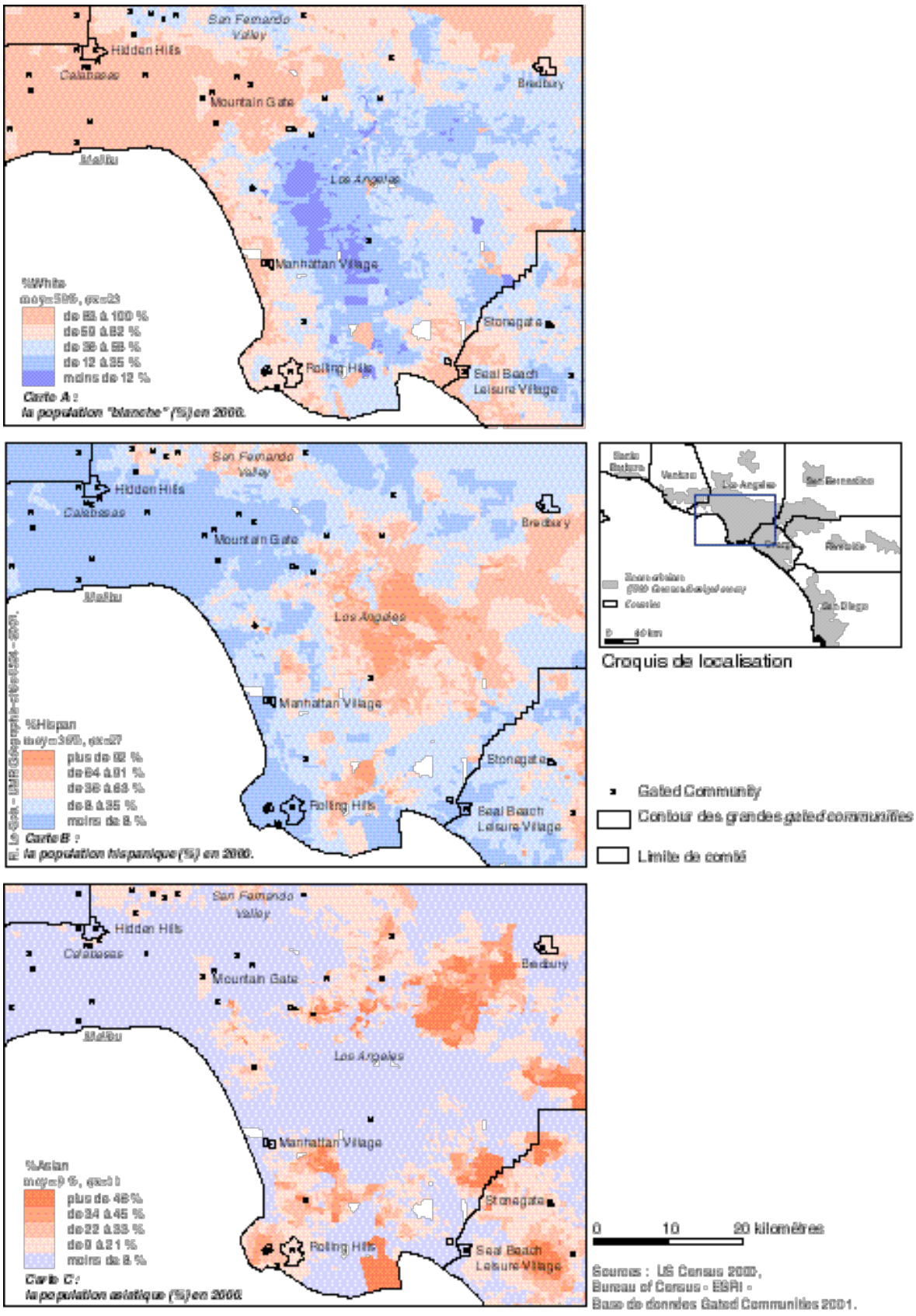


Figure XI.1 — ***Les gated communities et les barrières ethniques à l'Ouest de Los Angeles.***

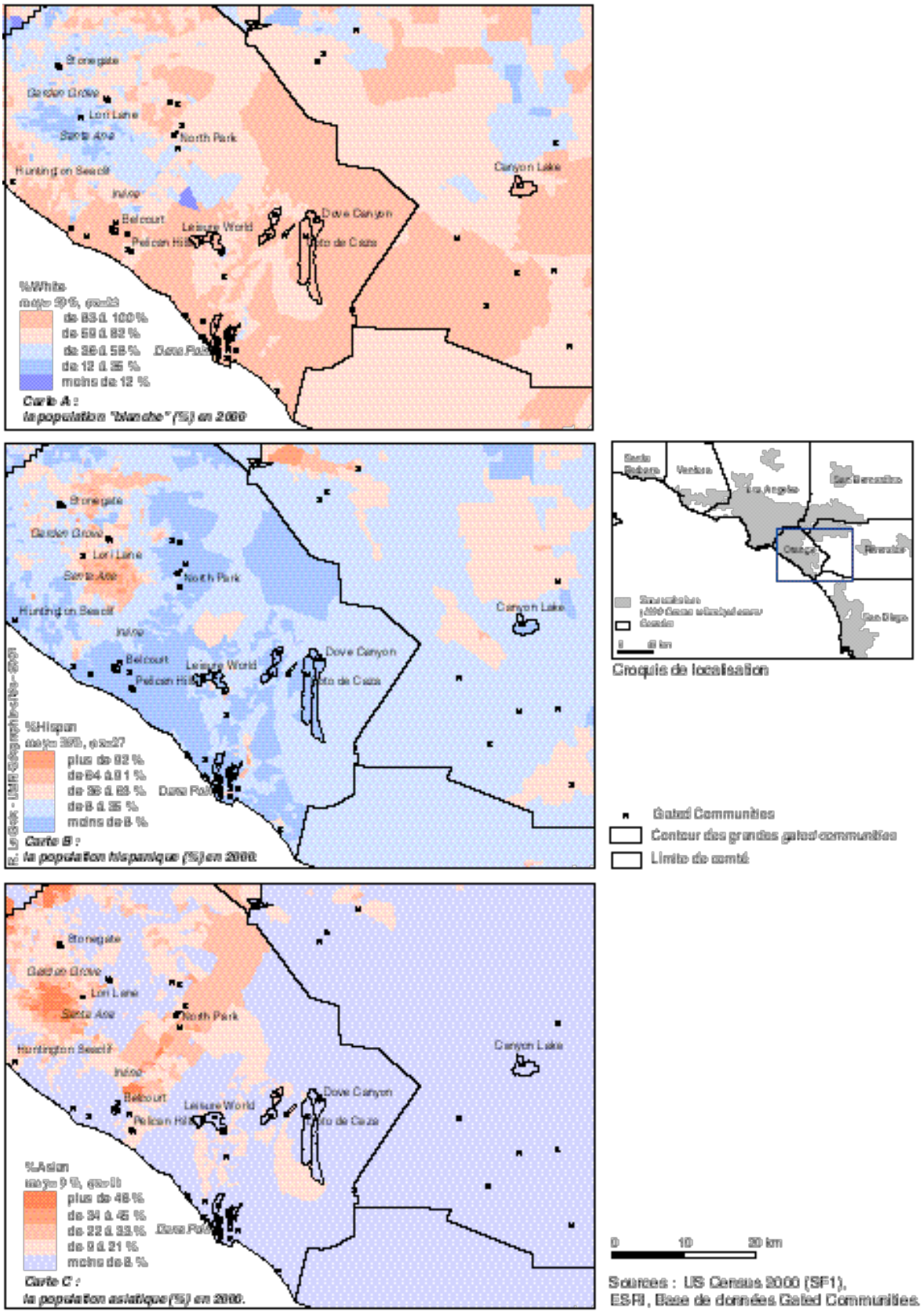


Figure XI.2 — *Les gated communities et les barrières ethniques au sud de Los Angeles.*

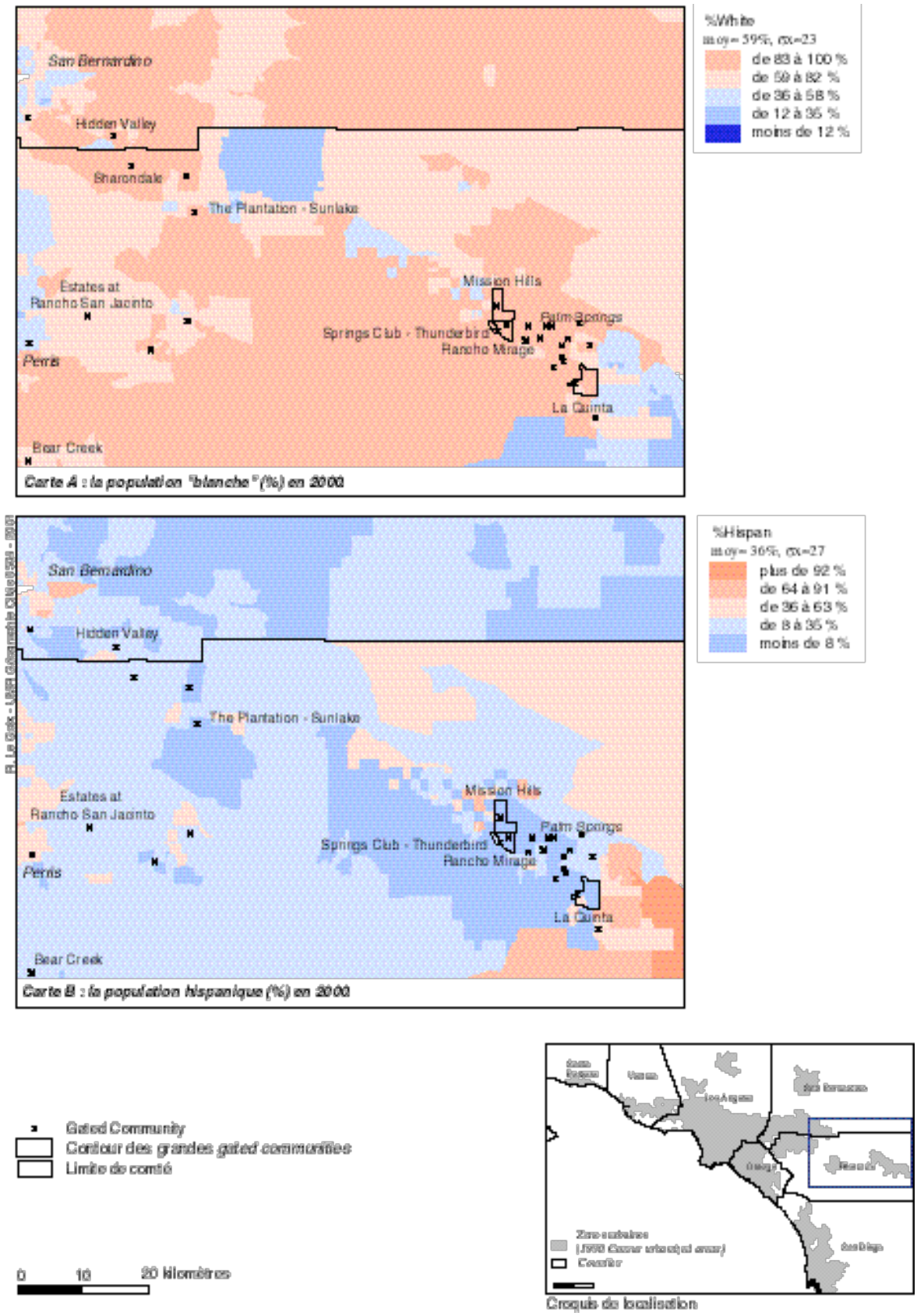


Figure XI.3 — ***Les gated communities et les barrières ethniques aux marges du désert.***

1.2. L'appartenance ethnique□des contrastes locaux malgré de faibles discontinuités élémentaires.

La distribution des différentes catégories ethniques obéit à une logique centre□ □périphérie pour les populations blanches (majoritaires dans les zones suburbaines et côtières) et les populations hispaniques (plus concentrées dans la partie centrale de Los Angeles et autour de Santa Ana, au centre du comté d'Orange), ainsi que des répartitions plus polycentriques, des populations asiatiques notamment (au nord-est, au sud-ouest du comté de Los Angeles ou au nord du comté d'Orange). Dans ce contexte, les contrastes locaux sont souvent ténus compte tenu de ces grandes structures, mais n'en sont pas pour autant dénués d'intérêt, parce que certains contrastes relevés au niveau de l'enceinte montrent notamment en quoi une *gated community* est souvent plus homogène que son environnement immédiat[27].

1.2.1. A l'ouest□des gated communities insérées dans des zones très homogènes.

Les communautés anciennes que sont Rolling Hills et Hidden Hills ressemblent beaucoup à l'environnement dans lequel elles sont situées□elles sont toutes deux entourées de *block groups* où la composition ethnique varie peu (population blanche très sur-représentée, entre 83 et 100□% de la population, population hispanique très sous-représentée). Pour ce qui est de la population asiatique, on remarque un contraste léger entre Hidden Hills, très «□blanche□», et Calabasas, plus mixte, de part et d'autre de la moyenne (9□%). Rolling Hills est en position intermédiaire dans un gradient entre l'ouest de la péninsule où les asiatiques sont sur-représentés (plus de 3 fois l'écart-type, notamment dans la *gated community* de Country Meadow à Palos Verdes), et l'est (Long Beach) où cette particularité s'efface progressivement. Rolling Hills se trouve donc en contact à l'ouest avec une zone à forte représentation d'asiatiques, et à l'est avec une zone complexe, où l'on remarque une forte différenciation. En effet, à moins de 3 km des murs de Rolling Hills, la proximité du port de Los Angeles provoque une transition assez brutale entre une population blanche et asiatique toutes deux sur-représentées, et des populations hispaniques de plus en plus présentes à l'est.

[27] La discrétisation, basée sur la moyenne et l'écart-type, met en évidence les niveaux de dissimilarité les plus significatifs. De plus, les populations asiatiques n'ont pas été représentées à Palm Springs, du fait de leur quasi-absence à cet endroit.

On a la confirmation que les *gated communities* se situent dans un voisinage immédiat homogène, mais les contrastes saisissants ne sont jamais bien loin. Hidden Hills est situé au nord d'un ensemble très homogène, mais à proximité immédiate d'un gradient vers des populations plus hétérogènes (asiatiques et hispaniques) au nord. Mahattan Village, très «□blanche□ est quant à elle située à proximité immédiate d'un gradient plus brutal, vers l'est, qui assure la transition entre les populations majoritairement blanches du littoral à des quartiers mixtes où les hispaniques et les asiatiques dépassent la moyenne, à environ 2 km à l'est.

Cette situation que l'on peut décrire comme hétérogène est fréquente dans le voisinage d'une *gated community* : on l'observe également à Mar Vista Gardens (Culver City) et à Leisure World Seal Beach, où les hispaniques et les blancs sont sur-représentés, dans un environnement immédiat hétérogène.

1.2.2. Dans le comté d'Orange et sur le font d'urbanisation à Riverside□ des contrastes plus marqués.

Au sud de Los Angeles, le découpage nord/sud du comté d'Orange□onstitue le principal contraste : à l'exception de l'ourlet littoral, à forte dominante blanche (souvent plus de 83□%), les quartiers urbanisés lors du boom résidentiel de l'après-guerre ont une forte composante hispanique (notamment à Santa Ana) ou asiatique (Garden Grove et l'est d'Anaheim). Au sud-est, les parties les plus récemment urbanisées (années 1970-80) ont une très forte composante blanche. Des communautés très majoritairement blanches comme Canyon Lake, Belcourt ou bien Dana Point, ou bien plutôt asiatique comme Stonegate, s'avèrent ainsi très intégrées dans leur contexte ethnique. Quelques contrastes apparaissent, par exemple à l'est de Stonegate où la communauté asiatique jouxte un quartier plus «□blanc□. On observe une situation tout à fait similaire aux environs de Palm Springs, où les grandes *gated communities* sont situées dans des zones où les populations blanches sont largement sur-représentées. Sur les marges, toutefois, à l'est et à l'ouest, apparaissent des différenciations importantes, qui coïncident également avec des limites municipales□ limite entre Rancho Mirage et Cathedral City à l'ouest, limite entre La Quinta et Indio à l'est.

Toutefois, malgré ces contrastes à l'échelle du comté, les discontinuités même ténues relevées à l'échelle locale sont significatives parce qu'elles soulignent bien souvent la très grande homogénéité relevée au sein des *gated communities*, par rapport à une situation plus hétérogène dans leur environnement. Tel est le cas, très nettement, de Leisure World, très

homogène puisque la population blanche représente plus de 83% des habitants, alors que la population hispanique dans le voisinage est aux environs de la moyenne (36%). Coto de Caza, Dove Canyon et les autres communautés voisines présentent un cas similaire, où la quasi-absence de populations hispaniques est un critère de différenciation très net. De même, à proximité de Coto, la petite communauté d'Applegate offre un cas intéressant : elle associe Blancs et Asiatiques dans une plus grande mixité, mais rejette les hispaniques, tout comme les *gated communities* voisines (moins de 8%).

A l'examen de ces cas précis, trois constats caractérisent la situation des *gated communities* vis-à-vis de la dimension ethnique des populations qui les composent. D'une part, ces populations sont systématiquement identiques à celles de l'environnement immédiat, et les *gated communities* semblent globalement bien intégrées à leur environnement, ce qui est tout à fait logique étant donné la nature du produit. D'autre part, l'hypothèse d'une intégration spatiale plus poussée dans les *gated communities* semble se vérifier dans plusieurs cas, où l'homogénéité ethnique est plus forte *intra muros* qu'*extra muros*. Enfin, les enceintes résidentielles identifiées ici ne sont jamais bien loin, en distance, d'une situation que les résidents qualifieraient de « diverse » (pour reprendre un terme entendu lors des entretiens), pour désigner en fait un gradient plus ou moins net à proximité de l'enceinte… et justifiant alors, *de facto* la fermeture comme mise à l'écart de cette diversité jugée trop proche.

1.3. L'âge, un critère discriminant dans toutes les gated communities.

Dimension à part entière, l'âge est perçu comme une donnée majeure de la fermeture résidentielle. Il a été démontré par ailleurs que la proximité des gens âgés avec d'autres personnes du même âge joue un rôle déterminant dans la construction du sentiment communautaire et du bien-être des résidents dans les quartiers de retraités, qu'ils soient fermés ou non, qu'ils soient conçus comme des quartiers de retraités ou qu'il s'agisse de quartiers résidentiels vieillissants (Townshend, 2002).

Les *gated communities* sont localisées dans les zones où l'âge médian est le plus élevé, qui correspondent également aux zones où la population blanche domine : zone côtière, région de Palm Springs, marge ouest de la région de Los Angeles.

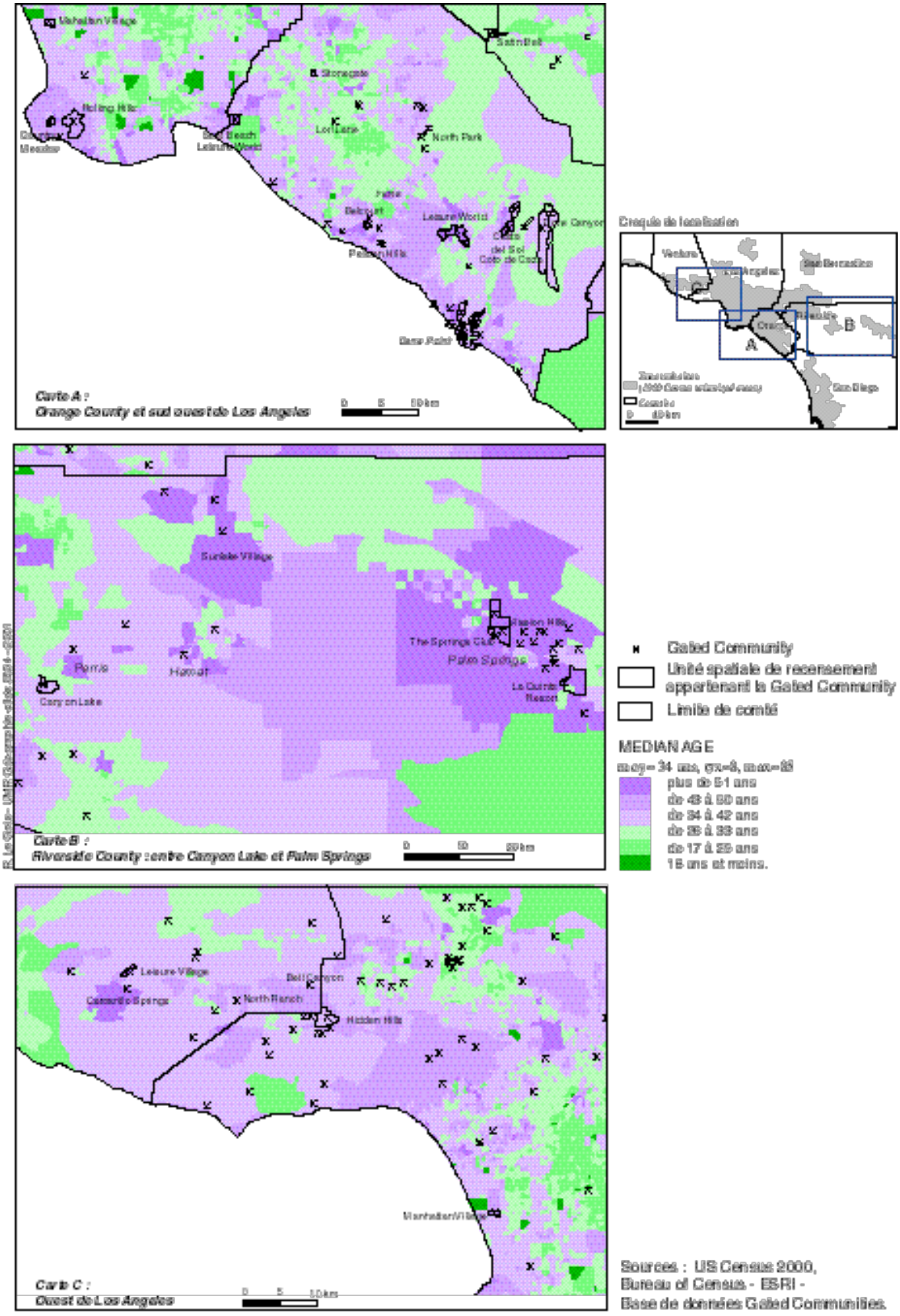


Figure XI.4 — ***L'âge, facteur de discontinuités.***

Ainsi, aucune *gated community* ne présente un âge médian inférieur à la moyenne de 34 ans. Sur la carte, seules Leisure World (Seal Beach et Laguna Woods), Leisure Village, Sunlake village et Casta del Sol sont limitées aux plus de 55 ans, et il est attendu et banal de trouver, aux limites de ces ensembles, de très fortes discontinuités avec le voisinage sur le critère de l'âge. Celles-ci sont particulièrement marquées à Leisure World-Seal Beach, où l'écart entre âges médians est de plus de 33 ans, avec les quartiers que la borde à l'est, qui n'est autre qu'un quartier résidentiel associé à une base militaire, donc très jeune. Une très forte discontinuité, de même ordre, peut s'observer à Leisure World - Laguna Woods dont la bordure sud (Laguna Niguel) et nord-est (Mission Viejo) se situent autour ou en deçà de la moyenne de 34 ans.

D'un point de vue général, le constat est le même que pour les caractéristiques ethniques□à part les quelques exemples précédents, les contacts sont rarement brutaux, et les *gated communities* se trouvent en général dans un environnement caractérisé par l'âge moyen des populations. De même, les gradients, à quelque distance des enceintes, sont parfois forts et sont identiques à ceux observés sur les autres critères□à l'est de Mahattan Village, de Rolling Hills notamment. A Palm Springs également, la plupart des *gated communities* ont une population âgée et les discontinuités sont faibles dans un ensemble globalement très âgé. Une nuance doit être apportée, parce qu'il est tout à fait significatif de constater que certaines grandes *gated communities* occasionnent de fortes discontinuités sur le seul critère de l'âge, de manière beaucoup plus nette que sur le seul critère ethnique. Le constat peut être fait pour Coto de Caza et Dove Canyon, ainsi que pour Canyon Lake, dans une moindre mesure. Paradoxalement, Hidden Hills ne semble pas produire de discontinuité majeure sur ce critère, à l'exception de quelques points de contacts sur sa façade est.

A l'instar de ce que l'on a observé sur les variables ethniques, l'âge médian laisse apparaitre des zones très homogènes où sont localisées les *gated communities.* Les communautés de retraités se différencient néanmoins très nettement. Pour les autres, on observe en général qu'un gradient n'est jamais loin de l'enceinte, mais ne lui est pas contigu. Néanmoins, dans le détail, la structure par âge semble légèrement plus nuancée que la structure ethnique, et occasionne des discontinuités localement plus nettes, notamment autour de grands développements comme Coto et Dove Canyon ou Canyon Lake.

Il ne s'agit toutefois ici que de variables prises seules à seules, et l'on doit tenir compte non seulement des fortes corrélations entre ces variables (l'âge, le niveau de vie, l'appartenance ethnique) et de leur association pour expliquer les différenciations spatiales. On doit notamment, à ce stade, aborder les structures qui produisent ce type de discontinuités, parmi lesquelles on pense pourvoir identifier l'enceinte comme facteur explicatif des différenciations spatiales observées localement.

2. Les discontinuités structurelles au voisinage des gated communities.

Trois constats s'imposent, qui confirment des hypothèses faites précédemment. D'une part, les *gated communities* sont effectivement environnées de quartiers qui leur ressemblent fortement. D'autre part, le regard posé séparément sur quelques variables montre que la distinction entre l'*intra muros* et l'*extra muros* est une affaire de nuances : les *gated communities* sont plus homogènes et donc mieux intégrées que leur environnement immédiat. Seul l'âge produit localement des effets plus tranchés, et semble bien relever d'une spécificité de ces quartiers enclos, qui n'est pas limitée aux seuls quartiers de retraités. Enfin, de forts gradients dans la structure sociale apparaissent souvent à une distance relativement faible de certaines *gated communities* prises en compte ici. Ce constat est important, car il suggère que les *gated communities* mettent à profit un double système de distinction : le mur vis-à-vis de leur voisinage immédiat, pourtant très proche sur l'échelle sociale, d'une part ; l'insertion dans une zone homogène, qui sert de tampon entre la *gated community* est d'autres lieux socialement ou ethniquement très différents d'autre part.

Une première hypothèse interroge la combinaison des différents critères de la distance sociale (l'appartenance ethnique, l'âge, le revenu, notamment). Si l'on cherche à apprécier la nature de la discontinuité entre la *gated community* et son voisinage, on suppose que certains critères vont être plus déterminants que d'autres pour expliquer des écarts certes ténus, mais sensibles. L'âge, notamment, semble jouer un rôle important. On cherche donc à qualifier les critères qui permettent à la *gated community* d'apparaître comme un système territorial à part entière.

Une seconde hypothèse prend en compte la distance et le rôle du voisinage : on cherche à vérifier dans quelle mesure — comme cela semble être le cas — les *gated communities* sont enchâssées dans un système local dont les limites seraient marquées par une

discontinuité importante à une distance raisonnable des murs, et non au seul niveau de l'enceinte elle-même. La vérification d'une telle hypothèse démontrerait la présence d'une zone tampon entre une *gated community* et un environnement plus différencié.

Si les discontinuités structurelles correspondent à l'ensemble de l'enceinte, on peut estimer être en présence d'un système social ancré dans une base territoriale tout à fait individualisable. Si les discontinuités les plus nettes ne se trouvent qu'à quelque distance du mur, il est fort probable que la *gated community* appartienne à un ensemble plus vaste (une commune par exemple), qui agit comme un espace tampon, lui même en contact avec une zone différenciée.

2.1. La recherche de discontinuités territoriales structurelles.

D'après la démarche formalisée par C. Grasland (1992, 1997) et J. C. François (1995), une discontinuité structurelle est produite par la combinaison de différents facteurs explicatifs regroupés dans une analyse factorielle ; et les formes spatiales qui en émergent, lorsqu'elles sont identifiables sous forme d'un front, ou de zones bien circonscrites, apparaissent être le fruit d'un système donné. Dans le cas d'une entité juridique ou territoriale telle qu'une *gated community*, on cherche à déterminer si celle-ci produit des *discontinuités territoriales* au niveau de ses contacts avec ses voisins, qui permettraient de définir celle-ci comme un territoire à part entière[28].

2.1.1. Une combinaison de l'appartenance ethnique, de l'âge et de la richesse.

En prolongeant le regard à grande échelle (le *block group*) engagé avec les variables décrivant l'appartenance ethnique, l'âge (par classes d'âge), on leur associe ici les indicateurs de valeur immobilière et du pourcentage de propriétaires, afin de rendre compte des différences socio-économiques liées à la valeur de l'immobilier et à la propriété de celui-ci. On retient donc les variables suivantes :

- Statut et richesse : Valeur médiane des logements 2000 ; Logements occupés par leur propriétaires (en pourcentage du nombre de logements 2000).
- Appartenance ethnolinguistique des populations : Personnes de couleur blanche ; Personnes de couleur noire ; Personnes blanches d'origine hispanique ; Personnes

[28] Les aspects méthodologiques de l'étude des discontinuités sont exposés au Chapitre VIII, p. 325 sqq.

d'origine asiatique□; Personnes d'origine amérindienne (en pourcentage de la population 2000).

- Classes d'âges□: Moins de 18 ans; 18 – 24 ans□; 25 – 44 ans□; 45 – 64 ans□; Plus de 65 ans (en pourcentage de la population 2000).

Très fortement corrélée avec le revenu médian (+0,72), la valeur immobilière constitue un bon indicateur du niveau économique et des habitants, et prend en compte la dimension du logement comme un signe extérieur de richesse. L'introduction d'une variable sur le pourcentage de propriétaires, indique à la fois le statut socio-économique lié à la propriété, et sa place dans le cycle de vie[29].

Il s'agit de mesurer une discontinuité structurelle existant conjointement sur l'ensemble de ces variables. On construit pour cela des indices de dissimilarité, en suivant rigoureusement la démarche développée pour l'analyse des valeurs immobilières[30]. Dans un premier temps, une analyse en composante principale (ACP) permet de dégager les principaux facteurs (ou axes) explicatifs des écarts entre les unités spatiales étudiées. Dans un second temps, on calcule la dissimilarité entre deux unités spatiales contiguës sur chacun des axes retenus, afin de déterminer le niveau de la discontinuité qui sépare éventuellement ces deux unités spatiales. Enfin, dans un troisième temps, on retient les indices de dissimilarité qui sont supérieurs au seuil de la valeur absolue de l'écart type comme étant significatifs de la présence d'une discontinuité.

2.1.2. Quatre axes factoriels pour déterminer les indices de dissimilarité.

Les quatre premiers axes de l'ACP réalisée sur l'ensemble des *block groups* de la région urbaine expliquent ensemble 67□% de la variance des douze variables considérées (Figure XI.5).

Le premier axe décrit les oppositions liées à la structure ethno-linguistique, au niveau socio-économique et à l'effet de l'âge qui y est associé (33,5□% de la variance), et oppose les quartiers jeunes, hispaniques et modestes, aux quartiers blancs, plus âgés, et nettement plus riches. Un second axe (13□% de variance expliquée) isole les effets propres aux cycles de vie, opposant les quartiers des familles avancés dans le cycle de vie (propriétaires, plutôt âgés et avec une forte contribution des enfants et adolescents) aux

[29] On a déjà évoqué (chapitre V) les avantages liés à l'association de ces différents critères dans une étude à grande échelle, puisqu'ils sont disponibles dans le dépouillement complet (100□%) du recensement 2000. Seule la variable décrivant la valeur médiane des logements fait exception, parce qu'elle est issue de l'exploitation partielle du recensement. Il s'agit toutefois de la meilleure estimation du niveau de richesse et du statut socio-économique dont on puisse disposer, et il paraît indispensable de pouvoir en tenir compte ici.

quartiers où la population plus jeune et plus active, moins avancée dans le cycle de vie (25 à 44 ans). Un troisième axe (10,9% de la variance) explique quant à lui les effets de la ségrégation ethnique, toutes choses égales quant au niveau de vie : il oppose les quartiers à dominante noire ou asiatique aux quartiers blancs et hispaniques, qui sont très nettement opposés dans la classe moyenne, à statut social équivalent. La quatrième dimension, enfin, explique les différences liées à l'âge au sein de la classe moyenne, toutes choses égales quant au statut social (9,7% de variance expliquée). Elle oppose les quartiers jeunes et d'âge moyen (notamment les quartiers résidentiels des familles actives), aux quartiers qui concentrent une importante population très âgée (plus de 65 ans), ou une importante population de jeunes adultes, également très concentrée (comme sur un campus ou a proximité des bases militaires).

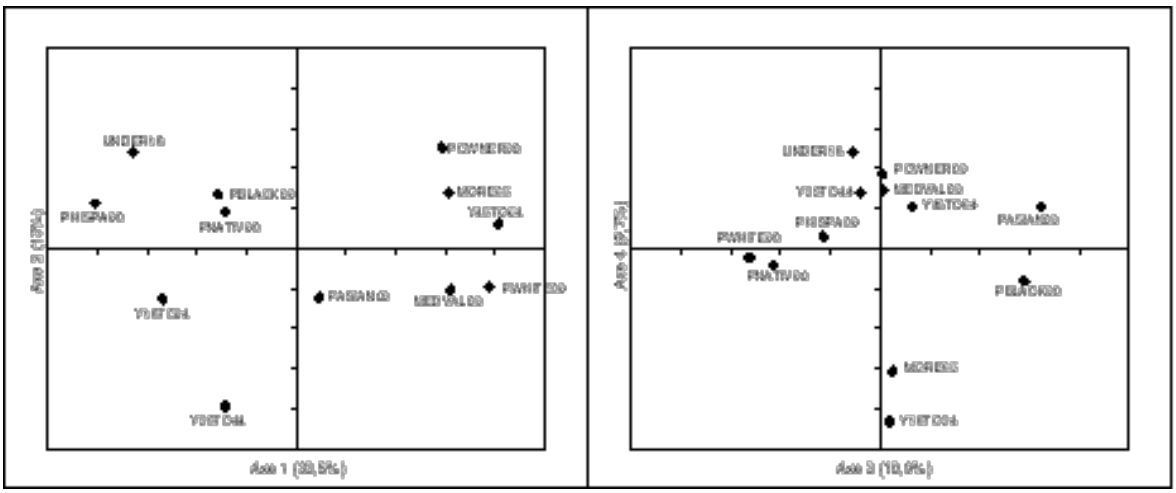


Figure XI.5 — *Les quatre premiers axes de l'ACP permettant de déterminer les indices de dissimilarité.*
Sources : Census 2000, *Block Groups* (12549 unités spatiales).

2.1.3. De l'indice de dissimilarité à la détection d'une discontinuité.

Ces quatre axes sont autant d'échelles continues d'interprétation de la différenciation à Los Angeles. Pour chacun des segments qui marquent la limite entre deux unités spatiales contiguës, on calcule la différence de position sur chacun des axes[31]. On obtient donc quatre indices de dissimilarité. Ces valeurs expriment la dissimilarité entre une zone et une autre, qui peuvent être positives ou bien négatives, selon les lieux et les situations. Les segments sont toutefois dits *non-orientés* : lors de leur extraction, il n'a pas été précisé dans quel sens la discontinuité qu'ils allaient matérialiser devait être lue :

[30] Encadré X.1, p. 360.
[31] Voir Figure IX.3 et Encadré X.1.

chaque couple de lieu n'est pris en compte qu'une seule fois[32]. Ce qui signifie que le signe dont ils sont affectés importe peu, et l'on peut toujours, au besoin, lire le sens du gradient sur les cartes, sur lesquelles la position relative de chaque *block group* est représentée[33].

On ne prend donc en considération que la seule valeur absolue de l'indice de dissimilarité, qui, lorsqu'il est élevé, signe la présence d'une discontinuité importante entre deux zones contiguës. La distribution des valeurs, de part et d'autre de la moyenne arrondie à 0, est symétrique et normale : une discrétisation en classes d'amplitudes égales sur des seuils déterminés par les écart-types s'impose donc. Elle permet de distinguer les discontinuités importantes ou exceptionnelles (supérieures à une ou deux fois la valeur absolue de l'écart type) de discontinuités qui se révèlent faibles par rapport aux dissimilarités que l'on observe généralement dans la région urbaine (inférieures à la valeur absolue de l'écart type, peu significatives d'une différence remarquable et qui ne sont pas cartographiées).

2.2. Les discontinuités structurelles autour des gated communities et dans leur voisinage.

Les discontinuités cartographiées sous la forme d'un trait noir représentent les écarts observés entre une des 30 *gated communities* identifiable au *block group* près et leur voisinage immédiat (voisinage de type A). Celles qui sont indiquées en gris correspondent aux discontinuités observées non pas au contact avec une *gated community*, mais dans le voisinage de celles-ci (voisinages appelés A' et B). Les autres segments, couvrant

[32] Soit trois lieux, tous en contact les uns avec les autres : A, B et C. Admettons que sur une échelle fictive de valeurs A=5, B=3 et C=2. On retient les couples $D_1 = A - B = 2$; $D_2 = B - C = 1$, $D_3 = C - A = -3$, mais on ne retient pas les couples $B - A = -2$, $C - B = -1$, $A - C = 3$, dont les valeurs absolues sont identiques.

[33] Il s'agit d'un parti pris méthodologique qui se justifie sur plusieurs plans. Le plus souvent, on considère des segments orientés, qui permettent de représenter graphiquement le sens du gradient (François, 1995). Toutefois, dans la mesure où l'on cartographie conjointement les positions des *block groups* sur chacun des axes (par des variations de couleurs permettant de mettre en évidence les gradients), et la significativité de la discontinuité (en faisant varier l'épaisseur du trait du segment), il n'est pas nécessaire de surcharger la représentation avec l'orientation du segment. De plus, on travaille ici sur un très grand nombre de segments. D'un point de vue statistique, la distribution des dissimilarités est très sensiblement identique que l'on prenne en compte des segments orientés (donc dédoublés) ou des segments non orientés. Ainsi, cette méthode présente l'intérêt, non négligeable, de n'avoir à prendre en compte que 33 300 couples de lieux, et non le double, ce qui simplifie considérablement un grand nombre de calculs, pour une perte d'information tout à fait marginale.

l'ensemble de la région urbaine, ne sont pas cartographiés, mais ont servi à la détermination des dissimilarités significatives d'une discontinuité[34].

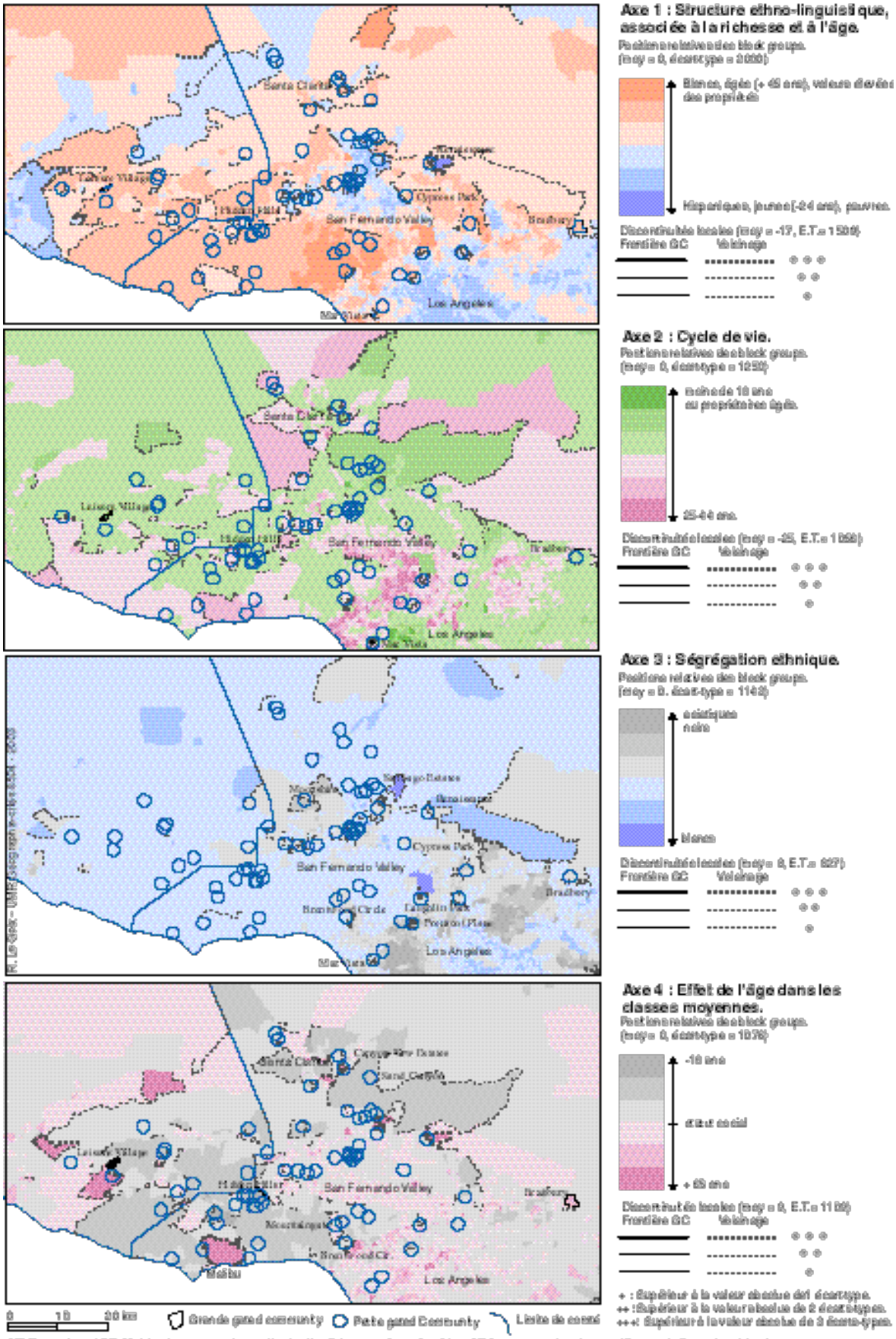
2.2.1. Les contrastes au niveau de l'enceinte.

Sur les trente *gated communities* dont on fait ici l'analyse la plus précise des relations avec le voisinage, beaucoup produisent des discontinuités importantes sur une ou plusieurs des dimensions mises en évidence précédemment.

Sur le premier axe décrivant les oppositions liées à la structure ethno - linguistique de la population, ainsi qu'aux effets conjoints de la richesse et de l'âge, les discontinuités remarquables affectent surtout les communautés de personnes âgées (Leisure Village, Leisure World, Casta del Sol), où l'effet conjugué de l'âge et de l'homogénéité d'une population blanche est déterminant. Pour certaines, il n'y a discontinuité que sur une seule de leurs bordures (Canyon Lake, Mission Hills, La Quinta), qui coïncide souvent à une limite municipale□les contacts entre ces communautés et le reste de leur municipalité de rattachement n'occasionnent que peu de contraste. Paradoxalement, les quartiers connus pour être les plus riches et souvent désignés comme des enclaves de prestige ne sont pas associé à des discontinuités aussi fortes (Manhattan Village, Bradbury), quand il n'y en a tout simplement aucune (Hidden Hills, Rolling Hills). Mar Vista, enfin, est associé à une discontinuité significative, et sépare des populations plus modestes et plus jeunes *intra muros*.

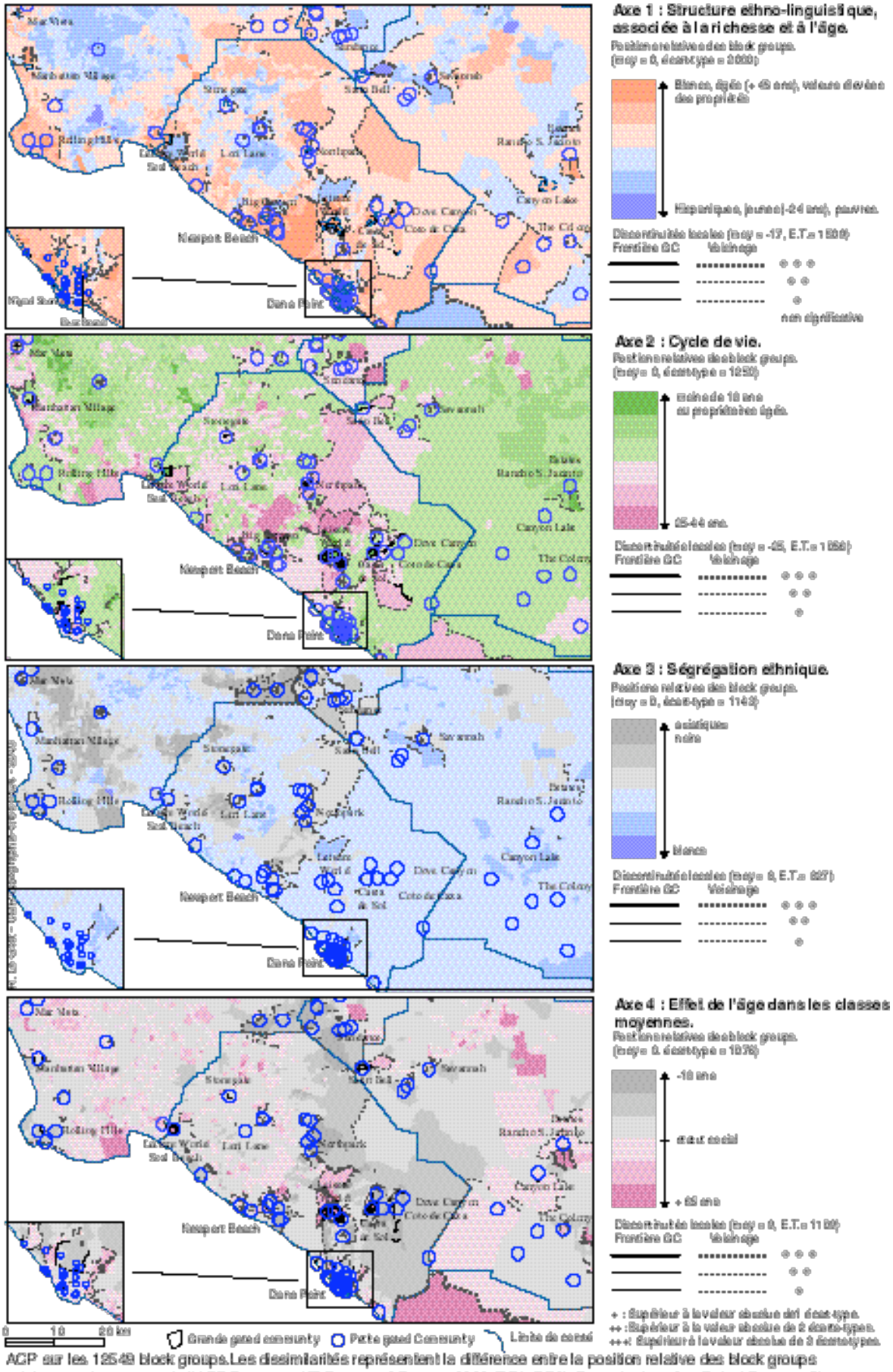
Sans grande surprise, l'axe 2, décrivant les cycles de vies, produit d'importantes discontinuités qui isolent parfaitement les communautés de retraités, au delà de 2 ou 3 écarts-types, et sur l'ensemble de leur contour. Deux autres communautés, Northpark et Stonegate, séparent très nettement des populations de jeunes actifs d'un environnement plus âgé. On peut supposer que l'enfermement traduit la volonté de marquer une certaine réussite sociale. On ne note pas, dans les autres cas, de discontinuité importante sur cet axe.

[34] Figure IX.3, p.338.



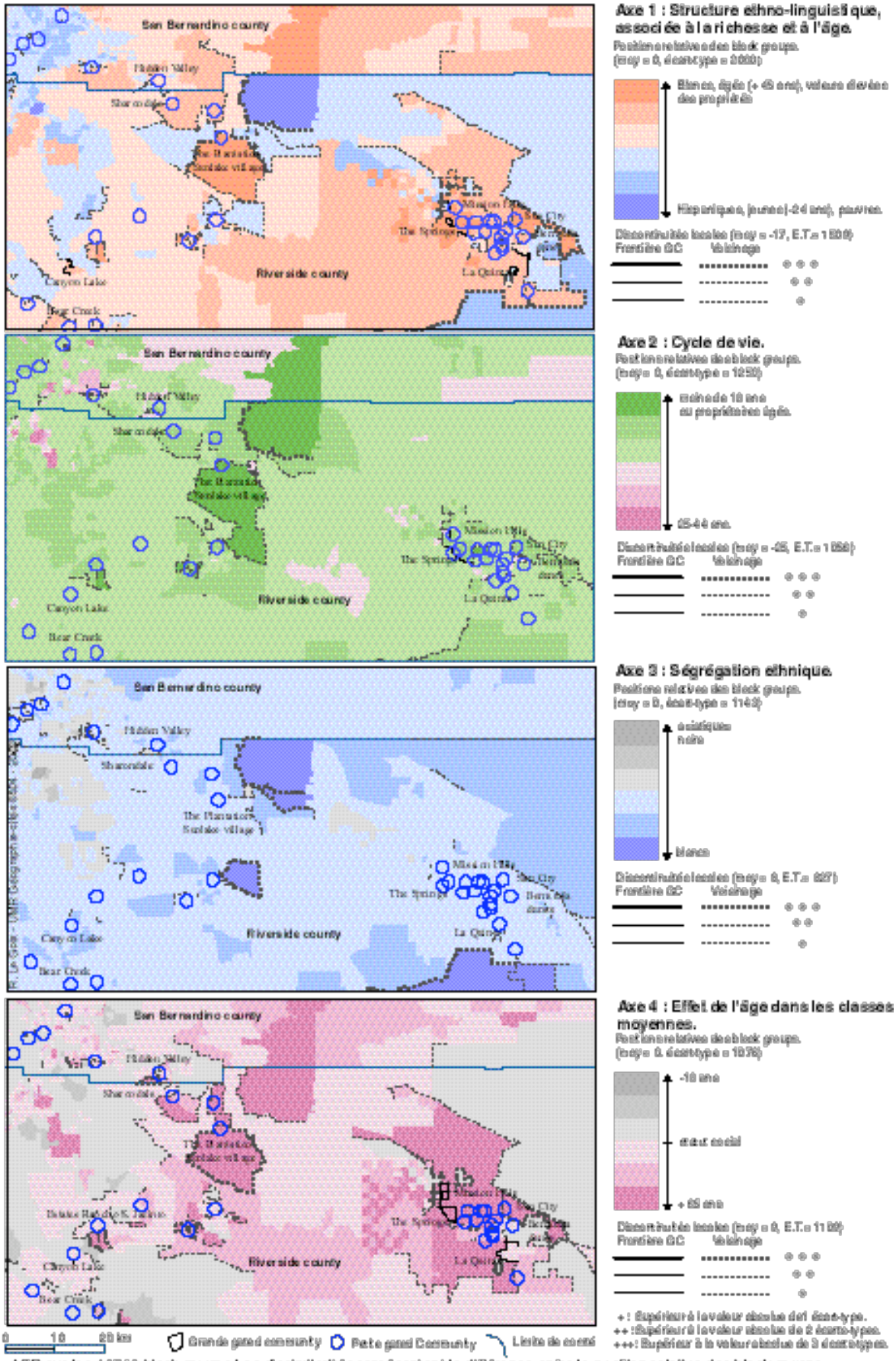
ACP sur les 12549 block groups.Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP. Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

Figure XI.6 — ***Les discontinuités autour des gated communities (Ouest de Los Angeles).***



ACP sur les 12549 block groups. Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP. Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

Figure XI.7 — *Les discontinuités autour des gated communities (sud de Los Angeles).*



ACP sur les 12549 block groups.Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP. Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

Figure XI.8 — ***Les discontinuités autour des gated communities (Comté de Riverside).***

On aurait pu penser, eu égard aux hypothèses formulées au début de la thèse, que la dimension ethnique pouvait expliquer d'importantes dissimilarités entre les *gated communities* et leur voisinage. Or, tel n'est pas le cas, et aucune communauté ne marque clairement sa différence sur un tel facteur. Il faut en conclure que la différence, si elle revêt un caractère ethnique, ne peut s'interpréter que sur l'axe 1, où elle se mélange à une différence de classe, au sens le plus large du terme. On bute ici sur la relative complexité des relations inter-ethniques, qui sont très souvent doublées de fortes implications dans le processus de différenciation socio-économique, ainsi que cela a déjà largement été démontré en matière de ségrégation résidentielle (Jackson, 1985; Massey, Denton, 1995).

Au contraire, les différences semblent plus tranchées sur une dernière dimension qui ne considère que l'effet de l'âge, au sein de la classe moyenne. La plupart des grandes *gated communities* sont associées à une discontinuité notable, sur l'ensemble de leur contour, parmi lesquelles les communautés de retraités, encore et toujours, au delà du seuil de 3 écarts types, mais aussi Bradbury ou les communautés de Palm Springs, sur la quasi-totalité de leurs contours. La plupart se distinguent de leur voisinage le long d'une partie de leur enceinte seulement, à Hidden Hills, à Dana Point, à La Quinta, ou de façon plus ténue sur le côté ouest de Dove Canyon et Coto de Caza. Un tel résultat est important, parce qu'il tend à démontrer l'importance de l'âge dans le désir de fermeture, au-delà de l'appartenance de classe ou de la seule appartenance ethnique.

2.2.2. Les contrastes au-delà des enceintes.

Quand l'enceinte est associée à d'importants contrastes, cela se manifeste souvent sur une différence socio-ethnique (axe 1 décrivant l'appartenance ethnique, associée aux effets de l'âge et de la richesse), mais qui apparaissent finalement encore plus nettes sur le seul critère du cycle de vie. Mais il faut mettre en relation ces écarts avec ceux que l'on distingue dans les environs des *gated communities*, et pas seulement au niveau de leur enceinte. Il s'agit de déterminer les facteurs sur lesquels les *gated communities* ressemblent à leur voisinage. Dans de tels cas, la discontinuité se trouve plus loin (dans le voisinage proche).

Il est en effet très fréquent que des *gated communities* se situent dans des zones relativement homogènes, qui contrastent elles-mêmes très fortement avec leur environnement. Sur les axes 1, 2 et 4, on relève de telles situations dans la vallée de San Fernando, autour d'Hidden Hills, autour de Camarillo, de Manhattan Village, à Garden Grove, à Newport Beach, à Sunlake Village ou bien encore à Palm Springs.

L'axe 3, qui indique les seuls effets de la séparation ethnique dans la classe moyenne, est particulièrement révélateur de tels effets de contexte dans la localisation des *gated communities*. Il n'est pas rare que nombre d'entre elles soient à proximité d'un seuil important dans la composition ethnique, mais insérées dans un ensemble plus vaste et homogène. Tel est le cas, par exemple, à la frontière commune entre les quatre comtés de Los Angeles, de Riverside, de San Bernardino et d'Orange (Serrano Hills, Sundance, Oak Tree Downs). Une telle situation apparaît également autour de The Plantation / Sunlake Village à Banning, ou bien encore entre Irvine et Newport Beach.

2.2.3. Le dédoublement de la frontière.

La présence d'un double seuil des discontinuités autour des *gated communities* a déjà été évoquée à propos des seules valeurs immobilières, et elle se confirme ici. De nombreux décrochements de nature sociale ou ethnique s'effectuent en deux temps, au moins. De telles situations s'observent fréquemment, autour de Mahattan Village (à proximité des zones plus pauvres d'Inglewoods et de l'aéroport), ou dans la région de Palm Springs. On y observe une importante discontinuité (plus de 3 écarts types sur l'axe 1) dans les environs des *gated communities*, et des discontinuités moins importantes au niveau des enceintes. La situation est plus complexe encore à Leisure World – Seal Beach, où le principal facteur de différenciation n'est pas la *gated community* elle-même, mais la base militaire qui la jouxte□celle-ci crée un front très important (plus de 3 écarts-types sur l'axe 1), y compris avec la *gated community*. Cette dernière ne se différencie en fait du reste de son voisinage qu'au seuil de plus d'1 écart type.

La ligne de faille est parfois composite : un premier front apparaît sur un critère de socio-ethnique (axe 1), à l'échelon de la municipalité, quand un second front, sur le seul critère de l'âge apparaît au seuil des enceintes résidentielles. Dana Point offre un exemple intéressant d'une telle situation, puisque les plus grosses différences sur l'axe 1 sont à l'échelon de la municipalité (en grisé), alors que les plus fortes discontinuités sur les axes 2 et 4 (cycle de vie, et effet de l'âge dans les classes moyennes) apparaissent au niveau des enceintes de Niguels Shores, et Bear Brand Estates.

2.3. Les gated communities aggravent-elles les effets de la ségrégation?

2.3.1. La part des discontinuités à petite et à grande échelle.

A ce stade de l'analyse, il est donc démontré que les *gated communities* jouent un rôle dans les processus de ségrégation, mais elles ne le jouent pas seules, mais seulement dans le cadre de systèmes souvent plus vastes souvent intégrés au niveau du voisinage, de la commune, voire du comté. Les contrastes que l'on observe autour de Chino Hills, au contact des quatre comtés démontrent clairement l'existence de telles problématiques multiscalaires. Il s'agit donc de déterminer l'importance relative des écarts observés au niveau des enceintes résidentielles, en les comparant à ceux que l'on relève dans l'environnement des *gated communities*, et dans le reste de l'agglomération. Le tableau XI.1 compare les distributions des indices de dissimilarité dans les trois échantillons pris en compte dans l'analyse: au niveau des enceintes résidentielles (niveau A, 308 segments), au niveau du voisinage des *gated communities* (niveaux A' et B, 6349 segments), et enfin pour l'ensemble des sept comtés de l'étude (niveau C, 33 800 segments). On distingue, pour chacun des quatre axes expliquant les discontinuités structurelles, d'une part les fréquences des dissimilarités observées à chaque seuil (seuils exprimés en valeurs absolues des écarts-types), d'autre part la moyenne et les paramètres de dispersion calculés sur les valeurs absolues des dissimilarités. Ces paramètres informent sur les niveaux moyens des discontinuités observées dans chacun des trois échantillons, et permettent de comparer la distribution des dissimilarités selon les trois échelons considérés.

2.3.2. Le rôle effectif de l'enceinte résidentielle.

Le rôle de l'enceinte dans la différenciation spatiale est incontestable sur les axes 1, 2 et 4, puisqu'on y constate une fréquence beaucoup plus importante des très fortes discontinuités (plus de 2 écarts types) que dans le voisinage ou dans le reste de la région urbaine. On observe sur l'échelle des effets socio-ethniques (axe 1) un total de 26,8% des discontinuités supérieures à la borne de deux écarts types au niveau des enceintes, contre 5,5% dans l'ensemble de la région et 8,9% dans le voisinage. Les contrastes paraissent sensiblement du même ordre pour les axes qui rendent compte d'un effet du cycle de vie et de l'âge. Sur l'axe 2, un total de 18,5% des segments font apparaître un écart de plus de 2 E.T., et 22% sur l'axe 4, à comparer aux scores affichés pour l'ensemble de la région urbaine de 5,9 et 4,8%.

Tableau XI.1 — *Les niveaux de discontinuité observés à différents échelons.*

Axe 1 : Structure ethnolinguistique, associée à la richesse et à l'âge.
Décrit l'opposition entre les blancs, plus âgés et plus riches, et les hispaniques, plus pauvres et plus jeunes.

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
*Gated communities***	65,3	17,9	**11,0**	**5,8**	1495	1660	1,11
Voisinage des GC	71,5	19,7	5,7	3,2	1236	1249	1,01
Ensemble région urbaine	76,4	18,0	3,9	1,6	1057	1076	1,02

Axe 2 : Cycles de vie.
Décrit l'opposition entre les plus jeunes (-18 ans) et les adultes actifs (+25 ans)

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
*Gated communities***	66,9	14,6	**9,7**	**8,8**	1060	1216	1,15
Voisinage des GC	74,1	18,2	5,4	2,3	794	834	1,05
Ensemble région urbaine	78,7	15,3	4,0	1,9	710	782	1,10

Axe 3 : Effets de la ségrégation ethnique.
Décrit l'opposition entre les quartiers ou les blancs sont sur-représentés, et les quartier où les noirs et les asiatiques sont sur-représentés.

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
*Gated communities***	95,8	**4,2**	0,0	0,0	259	230	0,89
Voisinage des GC	85,0	11,3	2,3	1,5	480	712	1,48
Ensemble région urbaine	82,4	13,2	2,8	1,5	504	656	1,30

Axe 4 : Effet de l'âge dans les classes moyennes.
Parmi les quartiers des classes moyennes, l'axe décrit l'opposition entre les quartiers les plus âgés et les quartiers les plus jeunes.

	Fréquence* des discontinuités (%)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
*Gated communities***	60,4	**17,5**	**4,5**	**17,5**	1770	2318	1,31
Voisinage des GC	76,2	15,7	4,0	4,1	874	1122	1,28
Ensemble région urbaine	83,7	11,6	2,6	2,2	662	890	1,34

*Les bornes de classes sont calculées selon la moyenne et l'écart type de l'ensemble des 33800 segments.
** *Gated communities* identifiables au *block group* près.
Niveau de dissimilarité Ø inférieur ou égal à 1 écart type.
+ de 1 à 2 écarts-types
++ de 2 à 3 écarts-types
+++ 3 écarts-types et plus.

Que représentent de tels écarts entre les niveaux de discontinuités relevés au seuil de l'enceinte ? La comparaison des moyennes calculées sur les valeurs absolues des indices de dissimilarité montre des tendances à de plus fortes différenciations, toutes choses égales par ailleurs, au seuil des enceintes. Ainsi, la moyenne des dissimilarités sur l'axe 1 est 1,4 fois plus élevée au niveau des *gated communities* que dans le reste de l'agglomération, de 1,5 fois plus élevée sur l'axe 2, et 2,7 fois plus élevée sur l'axe 4. Cette contribution très importante de l'axe 4 (l'effet de l'âge) confirme l'impression qui se dégageait de l'analyse des cartes précédentes. Il ne fait pas de doute que l'âge constitue le critère principal de différenciation des *gated communities*, et donc le critère d'intégration majeur des populations qui ont choisi d'y vivre, qu'il s'agisse des quartiers de retraités, évidemment, que des quartiers habités par des personnes plus jeunes et actives.

Les tableaux XI.1 confirment également le rôle tout à fait marginal des discontinuités ethniques dans la définition des spécificités des territoires enclos dans les *gated communities*. En effet, 95,8% des enceintes ne présentent aucune discontinuité significative au-delà du seuil de 1 écart-type, alors que ces discontinuités sont significatives dans 17,5% des cas dans le reste de la région urbaine. A titre de comparaison, les écarts relevés au seuil des enceintes sont en moyenne de 259, pour 504 par ailleurs : l'effet de la seule ségrégation ethnique est 2 fois moindres dans les *gated communities* que ce que l'on peut observer dans l'ensemble de la région.

2.3.3. Le voisinage : un rôle d'espace-tampon.

Les *gated communities* ont donc tendance à renforcer localement l'effet de la ségrégation, sur des critères de classe, et surtout sur des critères d'âge. Mais le rôle du voisinage n'est pas neutre, comme l'a montré l'étude cartographique des discontinuités.

En effet, les niveaux de discontinuités observés dans le voisinage relèvent bien du rôle d'espace tampon autour des *gated communities*. La notion d'espace tampon n'est pas implicite, mais sciemment mise en oeuvre par les promoteurs immobiliers, qui choisissent des localisations dans un environnement protégé des côtoiements ethniques et sociaux les plus brutaux, aux effets délétères sur la commercialisation du produit et, à terme, sur la valeur immobilière. Un tel constat est très net sur l'axe 3, qui est justement celui où s'opèrent les dissimilarités sur les seuls critères ethniques : les niveaux observés dans le voisinage sont tout à fait comparables, sinon identiques, à ceux que l'on observe par ailleurs dans l'agglomération. Sur l'axe 1, une telle coupure apparaît tout aussi nettement, puisque la moyenne des dissimilarités est de 1,236, pour 1,057 au niveau régional.

On peut toutefois s'interroger sur d'éventuels effets de structure qui soumettraient les discontinuités relevées au niveau de l'enceinte ou dans le voisinage à certains biais. Le biais principal serait lié aux localisations des *gated communities*, plutôt proches du front d'urbanisation ou de sites exceptionnels, sur le littoral notamment. Il fallait envisager la possibilité que les niveaux de discontinuités relevés soient sensibles à ces localisations préférentielles. Ce biais est lié au niveau socio-économique des lieux où sont localisés les *gated communities*. En effet, celles-ci sont plutôt bien représentées parmi les classes moyennes - supérieures et riches, qui ont tendance à se localiser plutôt en périphérie ou à proximité du littoral, ce qui peut avoir pour conséquence de maximiser les discontinuités

que l'on y observe. On a pu vérifier l'absence d'un tel biais, puisque les corrélations entre les dissimilarités observées et la distance au centre et au littoral ne sont pas significatives[35]. Un autre biais est de nature statistique, et il fallait vérifier la significativité de l'écart des moyennes constaté sur chacun des trois échantillons. Un test de l'égalité des moyennes s'est avéré globalement très significatif, et montre que la distribution des dissimilarités au niveau de l'enceinte est bien spécifique à l'échantillon de 308 segments.

Ces biais évacués, l'hypothèse selon laquelle les *gated communities* produisent d'importantes discontinuités au niveau de l'enceinte se confirme. Le rôle du voisinage, de même, est conforme à une position de tampon entre une *gated community* très homogène de point de vue de sa composition sociale ou ethnique, et des quartiers diversifiés ou très hétérogènes. Une telle position, que l'on qualifie de double frontière, est particulièrement intéressante pour assurer la promotion d'un tel produit immobilier□ des quartiers très intégrés socialement, construit dans un milieu lui-même relativement homogène séparé de certaines catégories de populations. De même, ces données confirment que les *gated communities* constituent des milieux socialement plus intégrés que leur voisinage immédiat, comme en témoigne l'effet de l'axe 1, qui somme toute rend compte d'une appartenance de classe socio-ethnique. Le fait nouveau, ici, réside dans la contribution remarquable de l'âge comme critère de différenciation propre aux *gated communities*, et le rôle des différenciations ethniques dans le voisinage.

3. Les types de territorialités propres aux gated communities.

Les facteurs qui participent à la définition des *gated communities* comme des espaces qui se distinguent de leur voisinage, et de l'ensemble de la région urbaine, ont ainsi été isolés et ordonnés. Chacune de ces dimensions participe plus ou moins à l'intégration sociale d'un espace protégé par ses murs, qui fonctionne comme un système de relations plus intégrées. On a vu, néanmoins, que beaucoup de *gated communities* ne se définissent, sur des échelles socio-ethniques, qu'en fonction de leur voisinage.

[35] On a observé une corrélation (Bravais-Pearson) faible entre les dissimilarités sur l'axe 1 et sur l'axe 4 et la distance euclidienne au centre (+0,13 et +0,15), mais celles-ci ne sont pas suffisamment fortes pour constituer un réel biais à l'analyse. La structure centre-périphérie joue certes un rôle dans la répartition des plus fortes discontinuités vers la *suburb*, mais ce rôle n'est que très partiel. Dans tous les autres cas de figure, on n'observe jamais de corrélation supérieure à +0,7 entre les dissimilarités, et la distance au centre ou la distance au littoral.

Une dernière étape consiste alors à départager ce qui, dans la présence d'une enceinte, tient d'une construction territoriale complète, où l'intégration sociale forme un système intégré homogène et clos, de ce qui ne tient que de la simple appartenance à un ensemble plus vaste (une municipalité). Il s'agit bien ici, de distinguer parmi les *30 gated communities* que l'on a pu analyser avec le plus de détails, celles qui forment un territoire complet, délimité, formant système, de celles qui ne s'intègrent que comme un sous-système dans une municipalité ou un lieu qui l'englobe et qui en définit les grands traits. Dans de tels cas, l'enceinte n'est pour rien dans la définition d'un espace particulier, et il ne s'agit alors que d'un quartier résidentiel comme tous les autres, ni plus, ni moins.

3.1. Une classification des discontinuités structurelles.

Une classification ascendante hiérarchique des indices de dissimilarité (valeurs absolues) sur les 308 segments qui appartiennent à une *gated community*[36] permet de dégager les différents types de discontinuités structurelles en œuvre dans la définition de celles-ci comme des territoires à part. On distingue six classes, qui expliquent au total 78% de la variance (Figure XI.9).

Ces classes s'interprètent en fonction du profil moyen des discontinuités observées au niveau de ces 308 segments, pour chacun des axes. Ainsi, par rapport aux discontinuités observées dans l'ensemble de la région urbaine, les dissimilarités produites au niveau des *gated communities* sont en moyenne 1,4 fois plus élevées sur l'axe expliquant la structure par socio-ethnique (appartenance ethnolinguistique, associée au revenu et à l'âge). Elles sont 1,5 fois plus élevées sur l'axe expliquant le cycle de vie, deux fois moindres sur l'axe relevant des seuls faits de la ségrégation ethnique dans la classe moyenne, et enfin 2,7 fois plus élevées sur l'axe expliquant l'effet de l'âge dans les classes moyennes.

De plus, il faut tenir compte de la sensibilité des discontinuités ainsi repérées non seulement à ce qui est à l'intérieur de la *gated community*, mais également à la composition sociale et ethnique du voisinage, et une telle typologie ne peut déterminer l'origine de la

[36] Sur ces 308 segments, une partie est en fait située à l'intérieur des quelques grandes *gated communities* qui possèdent plusieurs *block group*. Ceci se produit notamment quand la *gated community* est en composée de plusieurs sous-ensembles qu'il est important de pouvoir individualiser. Ainsi, Leisure World et Niguel Shores à Dana Point sont en fait composées de trois lotissements principaux, traversés par de grandes voies publiques à grande circulation. Les issues de ces communautés sont situées sur ces voies. Dans les plus grandes, comme Canyon Lake ou Coto de Caza, où plusieurs phases et promoteurs différents ont coexisté, il faut également pouvoir rendre compte d'une éventuelle hétérogénéité interne au lotissement.

discontinuité observée. On peut illustrer ce propos par le contact très contrasté entre Leisure World – Seal Beach et les quartiers d'habitations et la base militaire situés juste au sud. La discontinuité est alors tout autant due à la jeunesse des militaires, ainsi qu'à leurs spécificités ethniques et sociales (hispaniques ou noirs, plutôt jeunes), qu'au grand âge des résidents de la *gated community*. C'est en ayant conscience des limites propres à l'interprétation que l'on déterminera dans quelle mesure une *gated community* fait système.

On considère ainsi avoir affaire à un système territorial à part entière dans la mesure où la discontinuité sera nette, importante, mais également homogène dans sa nature, et présente sur l'ensemble du contour de la *gated community*. Une telle discontinuité signifie en effet qu'il s'agit d'une communauté qui se différencie parfaitement, totalement, de son voisinage, sur tous les fronts. A l'opposé, une communauté dont les discontinuités ne sont ni nettes, ni régulières, est en réalité intégrée totalement ou partiellement à son voisinage.

3.2. Les types de systèmes enclos.

On distingue donc six grands types de discontinuités dans les *gated communities* (figure XI.9). Un petit nombre de segments (5) se distinguent parce qu'ils combinent de très fortes discontinuités, très supérieures au profil moyen, sur chacun des quatre axes. Ils correspondent justement, à cette frontière entre Leisure World – Seal Beach et la base militaire proche. Il existe pourtant des liens entre ces deux ensembles, puisque de nombreux résidents de la communauté sont des militaires à la retraite, ainsi que des vétérans de la Seconde Guerre mondiale et de la guerre du Vietnam (23% des résidents, contre 10% en moyenne). On distingue ensuite les 47 segments qui décrivent les bordures des enclaves de retraités, qui se distinguent sur trois des quatre axes, combinant à la fois le critère essentiel de l'âge, et de l'homogénéité ethnique. 45 segments forment une classe inattendue au regard des conclusions précédentes, parce qu'ils définissent un niveau de discontinuité tout à fait significatif sur l'axe décrivant la seule ségrégation ethnique (axe 3), qui est pourtant l'axe le moins significatif. Il s'agit des segments qui délimitent les communautés présentant un niveau remarquable de différenciation sur le seul critère ethnique, bien que ce critère soit le moins important pour comparer la spécificité des *gated communities,* à ce qu'on observe par ailleurs à Los Angeles. Ce critère s'avère toutefois important pour comprendre ce qui se produit très localement au niveau de l'enceinte, et décrit surtout une situation ethnique un peu plus homogène *intra muros* qu'*extra muros*. Il

reste donc, dans notre optique, un très bon indicateur des processus d'intégration sociale en œuvre derrière les enceintes résidentielles. On repère ensuite les 35 segments qui sont très proches du profil moyen, avec un accent mis sur l'effet lié au cycle de vie. Un grand nombre de segments (74) marquent une discontinuité légèrement inférieure au profil moyen. Celle-ci reste toutefois tout à fait significative, eu égard aux ordres de grandeurs des dissimilarités produites par les enceintes et que résume le profil moyen. Seule une classe, comportant 102 segments, indiquent des situations où les discontinuités sont très faibles. Ces segments peuvent être fréquemment observés *intra muros*, et indiquent la très grande homogénéité interne des *gated communities*, ce qui était attendu. Mais ce dernier type de segments borde également des *gated communities*, totalement ou partiellement, et marquent alors une «□non discontinuité□, une absence de coupure, et une très grande intégration de la communauté avec un ensemble plus vaste.

Sur la base de cette classification, on peut donc observer 5 grands types de *gated communities*, selon la forme et la puissance de l'intégration sociale qu'elles produisent. Les enclaves de retraités constituent, sans aucun doute, la forme la plus intégrée, la plus différenciée, et au fond la plus ségrégée des *gated communities*. Non seulement l'âge qui préside aux critères de sélection des résidents s'avère déterminant, mais tous les autres critères, y compris l'appartenance ethnique et la structure sociale des résidents, comptent très fortement□leurs habitants sont très majoritairement blancs, et propriétaires, même si leurs revenus de retraités demeurent parfois modestes. Quatre *gated communities*, dont Leisure World – Laguna Woods est la plus connue, incarnent un mode de vie séparatiste, qui produit effectivement des enclaves où l'intégration interne des composantes est maximale.

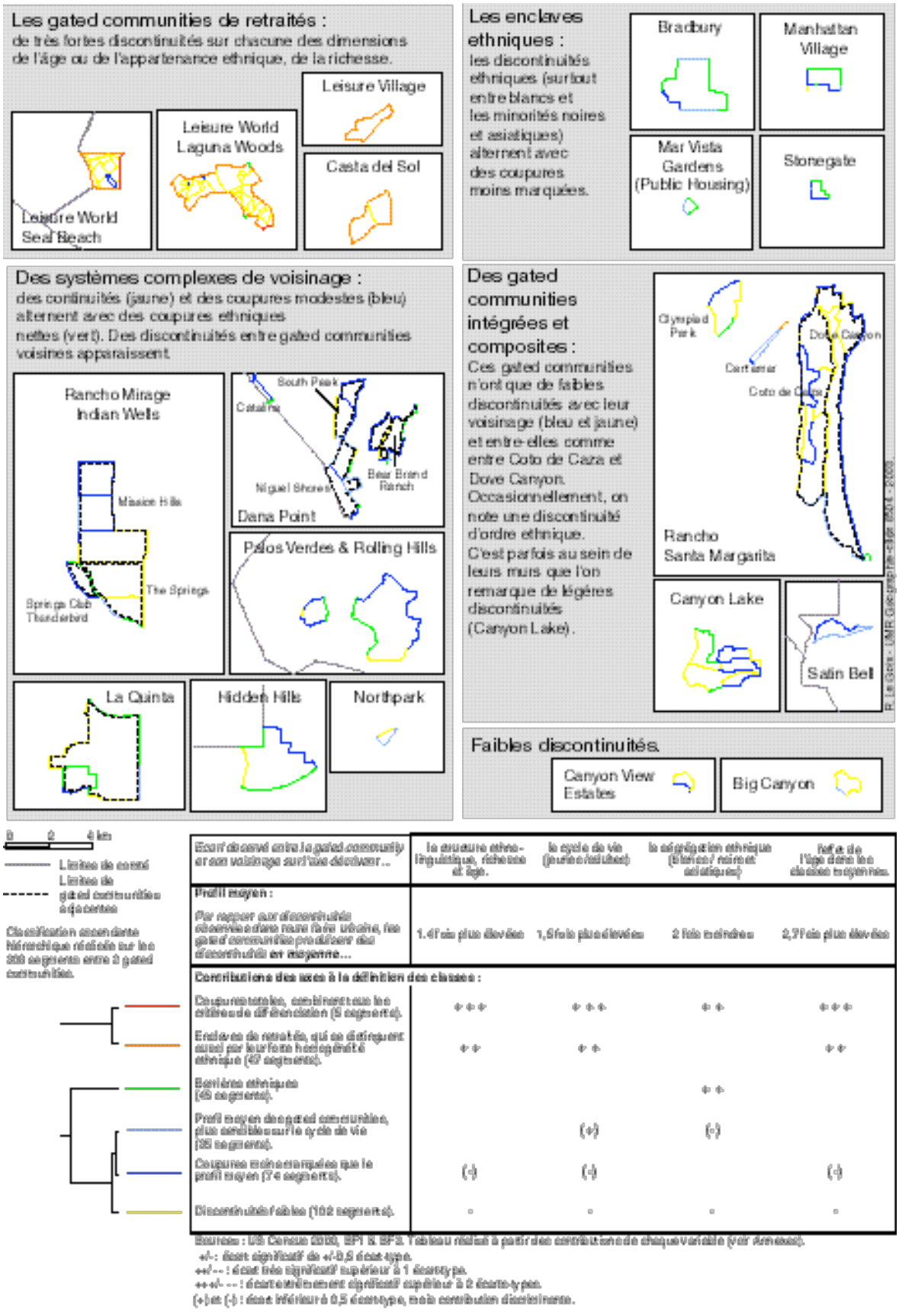


Figure XI.9 — ***Typologie des discontinuités structurelles au niveau de l'enceinte.***

Quatre *gated communities* forment des territoires dont le principal critère de distinction du voisinage immédiat reste l'appartenance ethnique. On qualifie d'enclaves ethniques ces quartiers dont les discontinuités sont certes peu marquées au niveau régional, mais significatives à l'échelon local. Elles définissent des milieux sociaux où l'homogénéité ethnique importe, notamment parce qu'elles sont souvent à proximité de milieux assez hétérogènes et différenciés. Il faut toutefois noter que ces discontinuités ethniques n'apparaissent jamais sur l'ensemble du contour, et qu'elle est souvent complétée par une discontinuité plus faible ou proche du profil moyen (en bleu). Nous avons déjà évoqué à ce propos les localisations de ces communautés, en bordure de zones ethniquement homogènes mais en contact ou proches de zones ethniquement différentes. L'enceinte peut alors se comprendre comme une protection contre la diversité, dans une position de «□ontact□ potentiellement dommageable pour les résidents… et leur investissement. En témoignent Bradbury, au nord de Los Angeles, et Manhattan Village, à l'ouest, qui sont à leur manière des enclaves très «□lanches□, à proximité de zones ou les minorités hispaniques et asiatiques sont très représentées. Stonegate, la petite communauté de *Kaufman and Broad* à Anaheim présente ainsi une population asiatique plus homogène que dans les environs□ Mar Vista à Culver City présente un profil plus nettement homogène de populations hispaniques que son voisinage, pourtant socialement peu différencié.

Quinze *gated communities* s'inscrivent de façon très complexe dans leur voisinage, du fait de l'alternance de plusieurs types de côtoiements, et en raison du grand nombre d'autres *gated communities* qui constituent leur propre voisinage. Dans ces communautés, les discontinuités sont globalement proches du profil moyen. Mais de très nombreuses discontinuités faibles y apparaissent également. De plus, les discontinuités d'ordre ethnique qu'on y décèle sont associées non seulement à la frontière de la *gated community*, mais aussi à une frontière municipale (La Quinta, Hidden Hills, Rollings Hills), voire à une frontière de comté (à Hidden Hills). Un tel constat n'est pas déterminant quand on sait que ces communautés sont rattachées à des municipalités indépendantes constituées sur mesure pour leurs besoins propres. Etant donné le faible pouvoir de ces municipalités par rapport à l'association de propriétaires, il est fort probable que ces discontinuités soient le fait de la *gated community* et de la sélection plus ou moins implicite qu'elle opère sur les résidents. Toutefois, on ne saurait oublier qu'elles présentent également de larges fronts où les discontinuités sont faibles (en jaune). Ce n'est qu'entre Springs Club/Thunderbird et The Springs que l'on constate une discontinuité ethnique entre deux *gated communities*.

Une quatrième catégorie regroupe les communautés « intégrées et composites ». On cherche à désigner ici leur forte intégration avec l'environnement urbain qui leur est proche, manifeste du fait de l'importance des discontinuités faibles et inférieures au profil moyen (à l'ouest de Canyon Lake, de Coto de Caza). On ne constate de discontinuités importantes (proches du profil moyen) qu'au contact avec des zones qui ne sont pas urbanisées (à l'est de Dove Canyon ou au sud de Canyon Lake). Occasionnellement, lorsqu'un quartier très différent se trouve à proximité, la discontinuité revêt alors un caractère ethnique (au nord de Canyon Lake), mais ceci ne semble pas déterminant dans la construction de l'intégration du quartier. C'est finalement au sein même de Coto et de Canyon Lake, que sont produites des discontinuités tout à fait significatives (en bleu) entre des sous-ensembles qui peuvent être le fait de promoteurs distincts (à Coto) ou qui mettent en avant des avantages de site au sein de Canyon Lake (sur les rives du lac et en fonction de l'exposition plein sud).

On constate enfin l'absence de discontinuité entre Coto et Dove Canyon, et entre Coto et le reste de Rancho Santa Margarita sur sa bordure ouest, et l'on ne manquera pas de relever le paradoxe du refus politique de l'intégration de Coto à la municipalité de Rancho Santa Margarita, soutenu par Dove Canyon, sur la base d'arguments qui mettaient justement en avant… la divergence du profil de Coto. Il est vrai qu'une telle typologie ne prend pas en compte la façon dont les résidents se perçoivent et pensent se démarquer de leurs voisins les plus proches. Sur le fond, le refus de Coto s'explique par un refus de la fiscalité proposée par la nouvelle municipalité, et parce que le promoteur de Coto de Caza (*Lennar Homes*), ne soutenait pas l'incorporation municipale d'un quartier dont il n'avait pas totalement terminé le développement.

Une toute dernière catégorie regroupe, enfin, deux *gated communities* qui ne présentent aucune discontinuité majeure avec leur voisinage immédiat (Canyon View Estates à Santa Clarita et Big Canyon à Irvine). Il n'y a que peu de différences entre ces quartiers, simples lotissements dont la clôture marque la propriété privée et l'exclusivité, des autres lotissements des environs.

Ce regard jeté sur la discontinuité entre les trente plus grandes *gated communities* et leur voisinage confirme l'hypothèse selon laquelle les enceintes résidentielles ont tendance à aggraver, localement, les effets de la ségrégation, sur les critères les plus classiques de l'appartenance ethnique et du statut économique et du cycle de vie notamment.

Un tel constat implique prudence et nuance. Prudence parce qu'il n'aborde, justement, que les trente plus grands quartiers fermés privés, les seuls dont on puisse connaître avec une précision suffisante la composition ethnique et sociale. Or, rien ne saurait exclure un effet de taille qui impliquerait que les plus grandes *gated communities* soient justement celles qui favorisent le plus les phénomènes d'homogénéité sociale et d'intégration de groupe, très structuré, très encadré par une association de propriétaire puissante, voire intégré dans une municipalité à part entière. En toute rigueur, cet effet de taille est probable, et nous l'avons évoqué à propos de son effet sur les valeurs immobilières.

Néanmoins, le résultat demeure intéressant dans les nuances qu'il apporte. Les différentes variables n'agissent pas de la même façon dans la définition des *gated communities* comme des territoires à part entière, et l'effet de l'âge semble déterminant, y compris dans les quartiers qui ne sont pas destinés qu'aux retraités. On peut voir à cela deux raisons. Il y a d'une part une plus grande sensibilité des personnes avancées dans le cycle de vie au discours sécuritaire et à la notion de protection de l'investissement, autant d'inquiétudes auxquelles les *gated communities* apportent une réponse particulièrement efficace. Il est très probable, d'autre part, que l'investissement consacré par les résidents de ces enclaves est en général plus élevé que celui réalisé, à niveau d'équipement du logement équivalent, dans un quartier ouvert. Le cœur de cible est bien une cible familiale, et plutôt avancée dans le cycle de vie, quand il ne s'agit pas des retraités. L'effet de l'appartenance ethno-linguistique, également, semble définir avec beaucoup de nuances l'identité propre des *gated communities*.

Or, ces seuls constats n'apportent rien si on ne les met pas en relation avec ce que l'on a observé dans l'environnement immédiat des *gated communities*. Parmi les échelons géographiques auxquels on observe les modalités de la ségrégation, c'est bien souvent à celui de la municipalité que se définissent les grandes coupures, notamment sur les critères de la seule appartenance ethnique, pour lequel cette distance entre l'enceinte et la discontinuité est particulièrement nette. Finalement, les promoteurs des *gated communities*

ne font que mettre à profit une situation qui dépasse largement l'enceinte. Ils commercialisent essentiellement une garantie de l'homogénéité sur le plan de l'âge, de l'appartenance ethno-linguistique, des statuts socio-économiques. Les discontinuités autour des *gated communities* sont de deux ordres distincts, et forment une frontière qui a une certaine épaisseur. Celles que l'on doit à l'enceinte sont à rattacher à l'effet de l'âge, tout d'abord, et à l'appartenance sociale et ethnique (les effets conjugués du statut social, de l'appartenance ethnique et de l'âge). Les discontinuités identifiables par ailleurs dans l'environnement sont beaucoup plus marquées sur le seul critère de l'appartenance ethnique.

En d'autres termes, les *gated communities* sont localisées dans des zones plutôt homogènes sur les critères de l'appartenance ethnique□ elles-mêmes créent une discontinuité parce qu'elles fondent leur spécificité sur le statut social, l'âge, et sur une homogénéité ethnique encore un peu plus poussée que celle de leur voisinage immédiat. L'homogénéité sociale en œuvre au sein des *gated communities* semble donc relativement prononcée, et certaines s'apparentent bien à des territoires tout à fait individualisables dans la ville, à condition de repérer les nuances sur lesquelles se fonde cette différence.

CONCLUSION

Une fois évacuées les suppositions sur la nouveauté juridique des *gated communities*, et sur leur relative étrangeté dans la ville, seule la présence de l'enceinte constitue l'originalité de ces quartiers résidentiels.

Après avoir formulé l'hypothèse d'une relation entre la présence d'une enceinte définissant *a priori* un territoire et la morphologie sociale qui en découlait, l'enceinte s'avère fonctionner comme une frontière, particulièrement efficace pour construire un milieu intégré, sur les différents plans du statut social, de la richesse, de l'appartenance ethnique et surtout de l'âge.

Cette efficacité se lit à l'aune de la protection qu'elle apporte à l'investissement immobilier. Les valeurs immobilières n'y sont pas systématiquement surévaluées par rapport à leur voisinage, sauf dans les plus grandes d'entre-elles, mais elles y sont plus à l'abri qu'ailleurs des fluctuations du marché. Il s'agit d'un effet lié à la très grande homogénéité des valeurs qu'on y relève.

Mais les discontinuités qui sont associées à l'enceinte entre les résidents d'une *gated community* et ceux du voisinage ne se perçoivent pas si l'on considère simplement les écarts sur une variable donnée. Il y a bien d'autres inégalités dans la ville qui sont autrement profondes, entre les plus riches et les plus pauvres, entre les blancs, les noirs et les hispaniques. On a toutefois pu détecter des discontinuités tout à fait significatives au niveau de l'enceinte qui définissent des territoires à l'homogénéité très contrôlée (sur les critères de l'âge notamment), eux-mêmes inscrits dans lieux qui leur ressemblent et qu'affectionnent particulièrement les classes moyennes et des classes aisées, en majorité blanches. L'enceinte contribue bel et bien à contrôler la nature sociale des côtoiements des résidents, et aggrave nettement les effets de la ségrégation au niveau local. On est bien en présence, dans le cas des *gated communities,* de système spatiaux mettant en œuvre un projet séparateur.

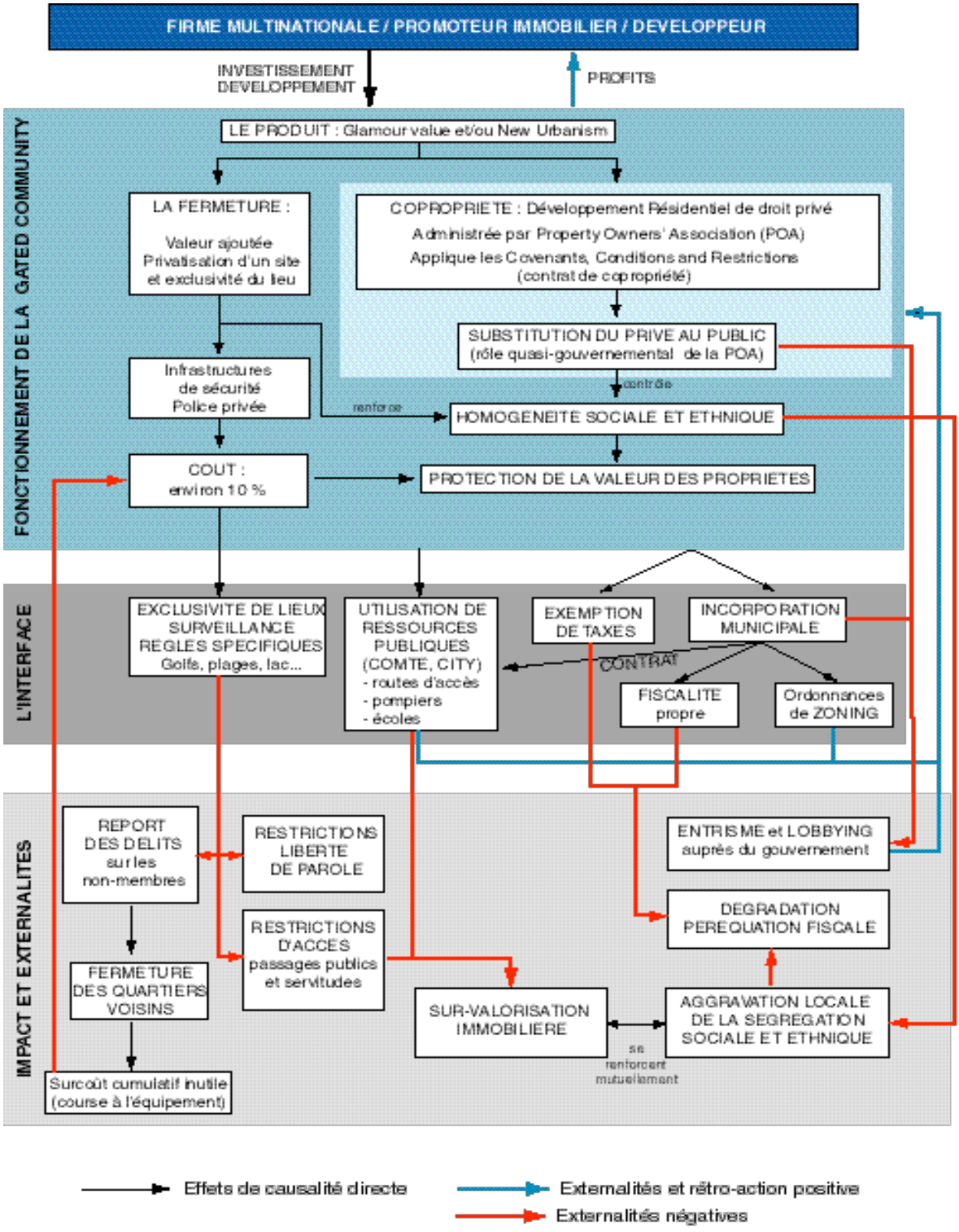


Figure XI.10 — ***Le système des interactions entre les gated communities et leur voisinage.***

Conclusion générale. Les enjeux de l'enceinte résidentielle aux Etats-Unis et ailleurs...

Que reste-t-il de l'utopie résidentielle romantique et exclusive de Llewellyn Park de 1854 ? L'ensemble des formes qui ont produit et continuent de produire les villes contemporaines dans le monde et aux Etats-Unis en partage l'essentiel des caractéristiques. Ces formes aujourd'hui associées à l'extension périurbaine définissent les habitats individuels, les modes de vie, et les déplacements de la majorité des populations urbaines, en tout cas dans les pays industrialisés. Et puis il est resté cette enceinte, cette clôture et ce portail dont on a tant dit qu'ils étaient nouveaux, et donnaient à voir de nouveaux modes de vie, de nouvelles façons de vivre la ville, ou d'en faire « sécession ». Cette enceinte résidentielle n'était pourtant pas une innovation américaine, mais a trouvé dans la croissance récente des lotissements périurbains aux Etats-Unis un terreau particulièrement fertile.

On s'est donc proposé d'explorer les raisons des localisations, les modes de diffusion de cet objet. On a tenté d'évaluer l'impact politique et social de ces *gated communities* dans les villes et dans les collectivités locales qui les accueillent. On a cherché à appréhender la nature des territoires produits. Il s'agissait au total de dégager les spécificités de ce mode d'urbanisme qu'on disait nouveau, et qui n'est au fond que le résultat d'une évolution qui durant tout le XXe siècle a lentement favorisé le développement d'une forme privée de l'habitat urbain, que les promoteurs, les propriétaires et les habitants ont organisée, produite, achetée, construite et gérée.

1. L'impact des gated communities, territoires à part entière.

Nous avons formulé l'hypothèse que l'enceinte de la *gated community* fonctionne comme une frontière, en ce qu'elle délimite des territoires aux systèmes de gestion différents (public *vs*. privé), qu'elle contribue à construire des territoires socialement homogènes et intégrés. On peut rassembler dans un modèle général les interactions entre les *gated communities* et leur voisinage, afin de mettre en évidence les éléments du système territorial produit par l'enceinte, et son impact en termes d'externalités positives ou négatives (Figure XI.10).

On distingue tout d'abord le système de la *gated community*. Cette dernière est bien souvent produite par un grand promoteur immobilier, qui conçoit un produit et le commercialise afin de faire du profit. Le produit, en général un quartier résidentiel pavillonnaire avec parfois quelques immeubles d'appartements, renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel□ aspect «□glamour□ du quartier, éléments architecturaux censés favoriser une vie de quartier et inspirer un sentiment de sécurité aux résidents (les valeurs du *New Urbanism*). Il faut toutefois distinguer le statut juridique de la fermeture physique. Juridiquement, les *gated communities* sont des copropriétés administrées par une association de propriétaires (*Property Owners Association*). Celle-ci gère les communs, conçoit et applique les *Covenants, Conditions and Restrictions*, c'est-à-dire le contrat de copropriété qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (couleur des toitures…), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Ces règles peuvent déterminer les personnes admises à résider (plus de 55 ans seulement, par exemple) ou préciser des détails plus triviaux comme la vitesse maximale autorisée sur les routes privées, la fréquence de tonte d'une pelouse, ou encore le nombre de décibels autorisés pour les aboiements d'un chien. Ce mode de gestion vise à substituer au gouvernement public un mode de gouvernance privé qui doit garantir l'homogénéité sociale (voire ethnique) du lieu, et ce faisant protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé.

La spécificité des *gated communities* par rapport à tous les lotissements ouverts également gérés par association de propriétaires réside dans la présence d'une enceinte et d'un contrôle d'accès. Ces infrastructures de sécurité sont autant d'arguments commerciaux, mais aussi une valeur ajoutée apportée au quartier, dont le caractère

absolument privatif et exclusif est ainsi garanti. Cette clôture représente certes un coût en termes de financement et d'entretien. En contrepartie, elle contribue très nettement à protéger la valeur de l'investissement immobilier en comparaison à ce que l'on observe par ailleurs dans les lotissements ouverts. La présence d'une enceinte distingue enfin ceux qui vivent «□dedans□ de ceux qui vivent «□dehors□ et elle implique vis-à-vis du voisinage une distance spatiale qui a des conséquences notables sur l'intégration de la *gated community* comme un système favorisant une grande homogénéité entre ses membres, et de fortes différenciations vis-à-vis de l'environnement.

On peut alors hiérarchiser les effets de l'enceinte à l'interface entre l'*intra muros* et l'*extra muros*, entre la sphère de la gestion publique de la ville et celle de la gestion privée d'un territoire clos. La clôture, d'une part, garantit aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier, la valeur ajoutée de la rente de site quand la copropriété garantit l'exclusivité d'une plage, d'un golf, d'un parc, d'un paysage. Mais la garantie de l'exclusivité d'un site correspond parfois à une prédation de ressources publiques au profit exclusif des propriétaires, par exemple quand la *gated community* accapare pour son usage propre et en toute légalité une propriété publique telle qu'un lac, une rivière, un littoral. On constate bien, dans ces cas-là (Canyon Lake, Leisure World, Dana Point ou Montecito) une privatisation d'espaces qui sont, ou ont été, publics. On relève également les frontières floues entre les modes de gestion qui relèvent de l'action publique et ceux qui relèvent des intérêts privés. En effet, l'association de copropriétaires se substitue juridiquement aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les seuls intérêts particuliers de propriétaires fonciers. Nous avons montré que ces transferts étaient le fruit d'un partenariat complexe entre les pouvoirs publics et le secteur privé, et que le développement des *gated communities* avait été largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante que celles-ci représentent. Les équipements sont toutefois financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents. Au titre d'une telle substitution du privé au public, la possibilité d'exemptions fiscales partielles ou totales des copropriétaires a été évoquée, parce qu'ils finançaient en plus de leur impôt foncier des équipements désormais payés par les frais de copropriété. De telles situations restent rares, et limitées à l'Etat du New Jersey. Toutefois, des *gated communities* ont été tentées par l'aventure municipale. En Californie du Sud, cinq d'entre–elles ont fondé *ex–nihilo* leur

propre municipalité, quand d'autres ont été des acteurs locaux décisifs d'incorporations municipales plus larges. Dans de tels processus, la motivation essentielle semble être liée à l'acquisition d'un statut politique en tant qu'instance publique, ce qui est *a priori* contradictoire avec la démarche de privatisation de la gestion qui semblait propre à ces quartiers. Une telle démarche s'éclaire si l'on considère que ces incorporations permettent de financer, avec des fonds publics, des équipements et infrastructures destinés à l'usage privatif de la *gated community*. En effet, ces entités municipales récupèrent ainsi non seulement une partie de l'impôt foncier et de la TVA, mais aussi des subventions (*grants*) de l'Etat fédéré ou de l'Etat fédéral, au détriment des principes de péréquation fiscale qui assureraient une meilleure répartition des richesses entre les plus riches et les plus pauvres. Cette intégration politique n'est donc en rien une «□attitude sécessionniste□», mais on est en droit de s'interroger sur la nature intrinsèquement prédatrice de fonds publics que revêt une telle attitude.

A l'interface entre la *gated community* et les quartiers et collectivités voisines se trouve la frontière entre ce qui relève du droit (et du financement) public ou privé. Cette frontière met donc en contact des lieux fortement différenciés dont l'interaction produit des externalités positives ou négatives, pour les membres du quartier fermé, ou pour ses voisins. Les effets directs de la fermeture et de l'exclusivité sont au détriment des voisins de ces quartiers. Il semblerait que la fermeture contribue à reporter les actes délictueux sur les quartiers ouverts du voisinage, qui ont alors besoin de se fermer également. Il y aurait alors apparition d'un surcoût cumulatif de la course à l'équipement sécuritaire. Ceci expliquerait le développement par contagion, de proche en proche, des *gated communities*, et ce faisant la construction d'un paysage anxiogène fait de murs et de grilles. On constate par ailleurs dans ces espaces clos une limitation de la liberté de parole et la possibilité, pour les associations, de ne pas garantir le respect de l'ensemble des droits constitutionnels. La restriction principale pour les non-résidents concerne leur possibilité d'accès, limitée en théorie à quelques servitudes de passage public mais mal respectée dans l'ensemble.

Les liens entre les *gated communities* et les autorités locales relèvent, de plus, de l'entrisme et du lobbying auprès des édiles politiques. L'incorporation municipale met en oeuvre de tels procédés, puisque la *gated community* obtient ainsi une représentativité politique au niveau du comté ou de l'Etat. Les partenariats entre pouvoirs publics locaux et

promoteurs pour favoriser ce type de développement résidentiel tient également pour une grande part d'actions de lobbying.

Reste la portée de l'enceinte pour différencier le système de la *gated community* du voisinage. Si l'enceinte contribue à la formation des prix dans les *gated communities*, ce n'est que de manière relative à son environnement immédiat. Il est très net que l'enceinte protège l'investissement immobilier dans le temps. Toutefois, elle ne sépare souvent qu'un sous-système de formation des prix, dans un ensemble souvent plus vaste. La présence d'une enceinte joue à la marge□les prix dans la *gated community* sont relativement plus homogènes que ceux du voisinage, même si les logiques de formation des prix sont globalement les mêmes que celles de l'environnement. Il est possible toutefois que la présence d'une *gated community* dans un voisinage puisse avoir, par effet d'imitation ou de prestige, un effet d'entraînement sur les prix immobiliers à proximité. Mais les effets les plus nets résident bien dans l'aggravation relative des ségrégations socio-spatiales que nous avons mis en évidence dans le cas des *gated communities*. La présence d'une enceinte accompagne une accentuation locale de la ségrégation sociale d'un facteur 1,4 en moyenne, et d'un facteur 2,7 sur le seul critère de l'âge, toutes choses égales quant à ce que l'on observe par ailleurs à Los Angeles. Pourtant situées à l'échelon de l'agglomération dans des lieux dont elles partagent les grands traits ethniques et socio-économiques, elles fondent leur spécificité locale sur le statut social ou l'âge. L'intégration territoriale que produit l'enceinte est un processus qui s'apparente bien à la construction de territoires.

2. Les limites de l'autonomisme.

Au final, les externalités négatives reposent surtout sur les non-membres□ils sont exclus, voient l'espace public de libre circulation se restreindre, et leur collectivité supporter des coûts liés au développement de ces enclaves privées. Ces coûts sont liés à l'effet négatif du développement des *gated communities* sur la péréquation fiscale. En effet, ces quartiers sont venus enrichir des collectivités locales périurbaines en quête de ressources nouvelles et garanties, au meilleur coût, au détriment des vieux centres paupérisés. Ils sont liés également à la prédation de ressources publiques pour des sites privés et exclusifs. L'impact social, tel que l'accentuation des ségrégations sociales et ethniques a également un coût pour la collectivité qui doit en supporter les conséquences en terme de financement de l'aide sociale publique notamment. Par un effet de miroir, les impacts positifs sont donc clairement au profit des résidents des *gated communities*.

On peut, avec C. Webster[37], reprendre et préciser les termes d'une situation paradoxale des *gated communities*, qui pose la question de la validité de ces modes de gestion privée de la ville. Ainsi, *les quartiers fermés sont des «□vaches à lait□» fiscales, ayant la faveur des autorités publiques, mais dans le même temps elles vont à l'encontre des politiques de redistribution*. L'étude empirique à Los Angeles montre non seulement les effets en termes de blocage de la péréquation fiscale mais surtout les pratiques prédatrices sur les espaces et ressources publiques.

Second paradoxe, *le développement des gated communities est lié au sentiment d'insécurité, mais leur multiplication tend à augmenter le sentiment d'insécurité*. On trouvera de nombreux paysages, dans le comté d'Orange notamment, où la multiplication des enceintes, la segmentation des circulations, la disparition du piéton et de l'espace public, rendent l'espace urbain profondément anxiogène. La présence de sociétés de vigiles dans les *gated communities*, et la prise en charge de la sécurité publique par le privé qu'elles proposent, correspond bien à une tendance de recours de plus en plus fréquent au marché privé de la sécurité, dont bénéficient les entrepreneurs spécialisés.

Un troisième paradoxe est lié au désir autonomiste propre à ces quartiers□*le désir d'une gestion privée de la ville renvoie à un rejet de trop fortes régulations issues des instances publiques, mais les règles imposées par la gouvernance privée sont souvent bien plus contraignantes*. On voit bien que les *gated communities* sont une expression extrême de la revendication des propriétaires réunis dans une association d'intérêts conçue pour protéger leur investissement immobilier, tout en étant prêts à abandonner par contrat un certain nombre de libertés individuelles. Mais les limites d'une telle vision de la démocratie locale apparaissent clairement□celle-ci favorise des intérêts particuliers au sein d'une association consensuelle, plutôt que l'intérêt général qui nécessite des redistributions de richesse.

Quatrièmement, *l'exclusion et l'enfermement sont volontaires*, *mais le résident d'une* gated community *se place dans une profonde dépendance des institutions publiques*. Il y a bien aux prémices de la fermeture une volonté de gestion locale d'une communauté réduite à un groupe se reconnaissant mutuellement comme des pairs, ou des associés. Ce groupe demeure toutefois extrêmement dépendant des politiques publiques, sans lesquelles il n'y aurait ni autoroute, ni écoles, ni même justice et sécurité publique en dehors de leurs murs. Quant à la volonté autonomiste locale, la doctrine libérale considère que la rente de

[37] Eléments présentés lors de la conclusion du colloque *Private urban governance*, Mayence, juin 2002.

site dégagée par la fermeture permet de financer les coûts liés à la gestion privée. Nous nous sommes pour notre part efforcés de démontrer à quel point l'incorporation municipale (et donc la transformation en autorité publique de l'idéal originel de gouvernance privée) était une façon de transférer au public des coûts devenus sur la durée insupportables pour la copropriété. Il est très probable d'ailleurs, qu'outre le quartier de Bel Air, des *gated communities* soient finalement obligées de trouver des compromis à l'ouverture, afin de réinjecter massivement de l'argent public dans des équipements urbains de plus en plus dégradés, comme cela est aujourd'hui le cas à Leisure World notamment.

Enfin, comme le formule avec humour C. Webster, *« même les Français mangent des Big-Macs »*. De manière plus prosaïque, dans quelle mesure les lotissements en copropriété en général, et les *gated communities* en particulier, sont-ils le fruit non pas d'une demande mais d'une économie de l'offre ? Dans un contexte où le sentiment d'insécurité est proportionnel aux inégalités sociales, associé à un paradigme socio-économique néolibéral (privatisation et retrait de l'Etat), les producteurs immobiliers diffusent des styles architecturaux et urbanistiques commodifiés et uniformisés. A ce titre, la *gated community* est, parmi d'autres, un produit uniformisé de consommation de masse correspondant à un modèle dominant.

3. La portée générale du modèle américain de gated communities*.*

Puisque la *gated community* est assimilable à un produit de consommation standardisé, dans quelle mesure peut-on généraliser les constats dressés ici dans le cadre états-unien ? Que nous apprend, notamment, le modèle des *gated communities* pour saisir la nature et les raisons du développement des résidences fermées dans d'autres contextes ?

On sait à quel point l'adoption d'une démarche comparative est rendue difficile par l'hétérogénéité et la complexité de chaque situation nationale. De nombreux travaux montrent la diffusion de ce type de produits dans de nombreux contextes régionaux et culturels. Au-delà des objections — classiques — qui présentent le contexte français comme fondamentalement différent des réalités états-uniennes (rôle de l'Etat, petite taille des développements résidentiels), l'observation attentive de phénomènes identiques en France semble toutefois se rapprocher du modèle que nous avons mis en évidence.

En France, la part du marché que représente ce produit semble aujourd'hui analogue à ce qui a été constaté à Los Angeles. F. Madoré et J. Chevalier[38] ont relevé 12% de quartiers mentionnant une fermeture sur un échantillon national français de 183 programmes immobiliers en cours. Dans la région urbaine de Los Angeles, les *gated communities* représentent entre 4 et 50% du marché selon qu'on se situe dans les zones les plus anciennes ou les plus récemment urbanisées, et 12,9% en moyenne. En France, les villes les plus touchées par de telles opérations sont d'une part les plus grandes villes, comme Paris ou Lyon, du fait de la taille du marché immobilier, et de leur rôle central dans la diffusion de l'innovation. Les villes ayant une forte dynamique urbaine, comme Toulouse ou Montpellier, sont également assujetties à de fortes arrivées de jeunes cadres qui dynamisent ce segment du marché. Les stratégies propres des promoteurs constituent enfin une dernière explication du développement de ce type de produit standardisé, notamment à Toulouse et à Dijon. On a remarqué également la marque d'une référence aux modèles anglo-saxons dans ces nouveaux quartiers, soit par le choix du promoteur (*Kaufman & Broad* dans le domaine privé de golf de Pont-Royal, près de Salon-de-Provence), soit dans la dénomination de ces quartiers, tels dans le sud-ouest *Eden Park*, sur le domaine de golf de Lacanau, ou *Cap Coste Seaside Golf Resort*, du promoteur « Les Maisons de Biarritz ». A Cannes-Mandelieu, les résidences *Riviera Golf* proposent, dans un site prestigieux, des services aux mêmes standards que ceux définis dans le cadre de Los Angeles. On pourra s'étonner de ces incessants allers et retours et inspirations croisées dans les modèles urbains de part et d'autre de l'Atlantique, mais il faut constater que les processus en œuvre en France semblent tout aussi anciens, et obéissent aux mêmes modalités.

Ainsi, D. Callen[39], dans une étude empirique sur les lotissements privés du sud de la région parisienne (Vallée de la Bièvre) a mis en évidence l'appartenance de ces lotissements privés et fermés à d'anciens domaines fonciers aristocratiques déjà fermés, sur le modèle du Parc de Montretout à Saint-Cloud. On a montré le même type de phénomène de transformation des domaines latifondiaires clos en *gated communities*, à Rolling Hills par exemple. La résilience de la fermeture de la propriété, quelle qu'en soit l'utilisation du

[38] MADORE F., CHEVALIER J. (2002) « The words of residential closing in France and in the United States », *International Conference on Private Urban Governance,* 5-9 juin 2002. F. MADORE a d'autre part soutenu récemment une habilitation à diriger les recherches faisant état de ces travaux : MADORE F., (2002) *Géographie socio-résidentielle des villes françaises. Division sociale, politiques d'habitat et auto-enfermement résidentiel*, Université du Maine, UMR 690 ESO, non publiée pour le moment.

[39] CALLEN D. (2002). *Espaces publics, espaces privés : conception et pratique des nouveaux espaces résidentiels*, Mémoire de maîtrise, Université Paris I (sous la direction de T. Saint-Julien), 137 p. non publié.

sol, est prégnante. Dans le domaine privé de Pont-Royal (Bouches-du-Rhône), on constate également que la fermeture était d'abord due à la nature des résidences qui y étaient commercialisées, puisqu'il s'agissait au départ d'un domaine de résidences secondaires hôtelières commercialisées par Pierre–et–Vacances, avant de devenir partiellement un domaine de résidences principales inspiré par les *Lifestyle communities* états-uniennes. Un constat similaire avait pu être fait à Canyon Lake. Comme dans ce dernier cas d'ailleurs, la concession portant sur le droit d'usage d'un lac, accordée par le département du Var au promoteur du grand quartier fermé de luxe de Terre Blanche relève d'une privatisation de ressources publiques (Mathieu, 2001□Henry, 2001□Grouef, 2002). Dans le cadre de la région parisienne et de la Vallée de la Bièvre, où plusieurs lotissements fermés et privés se sont développés depuis environ vingt ans, les mêmes processus de prédation d'espaces publics par des enclaves exclusives soucieuses de la valeur de l'investissement immobilier ont été mis en évidence. Dans cette enquête, 122 résidents de 11 lotissements fermés ou privés et de leurs voisins ont été interrogés afin de décrire la nature de l'appartenance socio-économique et des pratiques relatives aux espaces privés et aux espaces publics. Il apparaît que l'échelon où se définissent le mieux les appartenances socio-économiques et les stratégies résidentielles n'est pas celui du lotissement, mais bien celui de la commune, qui est le cadre de référence pour la détermination des éléments du cadre de vie. Même dans le cas des quartiers fermés, l'appartenance au lotissement est faiblement déterminante pour expliquer les critères de différenciation socio-économique et les pratiques quotidiennes (lieu de travail, fréquentation des équipements publics ou privés…).
Ce n'est que sur des questions portant sur la nature de l'investissement immobilier réalisé que l'échelon du lotissement devient pertinent, et vient expliquer les différenciations observées entre les quartiers fermés et les autres. Dans une certaine mesure, on retrouve là aussi certains des constats élaborés à propos de Los Angeles, où la *gated community* n'est souvent qu'un sous-système qui se différencie à la marge d'un ensemble plus vaste où les prix immobiliers se forment de façon assez homogène, et où les aires sociales sont assez homogènes. Ce n'est que dans le cadre des plus grandes *gated communities* que de fortes et très significatives discontinuités sociales ou ethniques ont été mises en évidence.

Même si elle a nettement progressé, l'étude des formes françaises de fermeture résidentielle reste pour une grande part à faire. Il est de plus délicat de se lancer dans de telles comparaisons sans prendre en compte les spécificités de chaque contexte national. Il semble clair, toutefois, que les conceptions de l'exclusivité, de la propriété privée, de la

fermeture et de la construction territoriale liées à l'enceinte résidentielle ne diffèrent pas de part et d'autre de l'Atlantique, et que les *gated communities*, pour génériques qu'elles soient, n'ont rien de spécifiquement américain. La forme est ancienne en Europe, et y connaît aujourd'hui, tout comme aux Etats-Unis, un succès important, sous l'impulsion des promoteurs.

Dans l'attente de recherches plus approfondies, et au regard de ces quelques remarques sur les cas français, le modèle élaboré autour des *gated communities* des Etats-Unis semble mettre en avant des principes généraux sur l'insertion de ces quartiers dans les villes. Le chantier reste toutefois en cours, puisqu'il faudra pouvoir étudier les insuffisances à long terme de ces enclaves privées, quand le modèle immobilier aura atteint une maturité suffisante pour en déceler les failles que nous n'avons pu ici qu'ébaucher. De plus, il faudra notamment pouvoir déterminer avec plus de précision leur effet positif ou négatif sur la géographie de la violence, mais ce sont les données qui manquent, à une échelle suffisamment fine pour permettre des comparaisons entre l'*intra muros* et l'*extra muros*, sur le modèle des démarches mises en œuvre ici.

ANNEXES

Annexe 1 — *Les variables des bases de données*.....422
Annexe 2 —*Sources utilisées dans la base de données*.....426
Annexe 3 — *Sources (2)□Les entretiens*.....435
Annexe 4 — *Sources (4)□Recensements, données statistiques et fichiers cartographiques*.439
Annexe 5 — *US Census 2000□données et variables utilisées*. 440
Annexe 6 — *Corrélations entre les variables sociales et ethniques*. 444
Annexe 7 — *Analyses multivariées décrivant l'environnement socio-ethnique des gated communities à Los Angeles (chapitre V)*. 446
Annexe 8 — *Analyses multivariées pour le traitement des indices de dissimilarité sur les variables immobilières (Chapitre X)*. 448
Annexe 9 — *Analyses multivariées pour le traitement des dissimilarités sociales et ethniques (chapitre XI)*. 450
Annexe 10— *Extraits des amendements à la Constitution des Etats-Unis d'Amérique*. 452
Annexe 11 — *Profession de foi anti* gated-communities *de la* Coalition for a Healthy Worcester *(Massachusetts)*. 453
Annexe 12 — *Les jugements et jurisprudences applicables aux gated communities*.....454
Annexe 13 —*Les gated communities et les Community Facility Districts d'appartenance□la formation de quasi-collectivités locales*. 457

Annexe 1 — *Les variables des bases de données.*

1. Base de données principale des *gated communities*.

276 *gated communities* sont référencées dans la base de données (en 2002), dont :
- 232 dans l'ensemble de la Californie, dont 219 sur le terrain principal en Californie du Sud.
- 26 en Floride, et plus particulièrement dans la région d'Orlando.
- 18 au Texas.

Les sources éventuellement citées ici sont précisées dans les annexes 2 et 3. Le tableau ci-dessous recense les différentes variables utilisées pour décrire les *gated communities :*

Désignation et localisation de la *gated community*.

VARIABLE ***et type de variable***	***DESCRIPTION***
NOM (texte)	Nom officiel de la *gated community* ou toponyme (nom de rue, de lieu, ou du *country club*) situé dans l'enceinte.
IDNUM (numérique)	Numéro d'identification de la *gated community* dans la base de données.
STATE (texte)	Code de l'Etat (2 lettres).
COUNTY (numérique)	Code du *Bureau of Census* (5 chiffres) du comté d'appartenance.
ZIP (numérique)	Code postal (Zip Code) à 5 chiffres.
MSA (texte)	Nom officiel (*Bureau of Census)* MSA d'appartenance, ou CMSA si tel est le cas.
PMSA (texte)	Nom officiel (*Bureau of Census)* de la PMSA d'appartenance.
PLACE (texte)	Toponyme officiel du lieu de construction (nom de la municipalité ou du lieu-dit).
LOCALISATION (texte)	Adresse exacte, quand elle est connue. Il peut s'agir de l'adresse d'une association de propriétaire, de la localisation de l'entrée, ou d'une propriété repérée dans une annonce immobilière et située dans la *gated community*. La connaissance de ces adresses a permis de préciser la latitude et la longitude de chacun des quartiers, en utilisant un logiciel de géo-référencement (voir sources).
LAT (numérique)	Latitude (degrés décimaux). Les coordonnées ont été générées en fonction de l'adresse mentionnée dans la variable LOCALISATION. Ces coordonnées ont le plus souvent été corrigées afin de désigner le centre de la *gated community*.
LONG (numérique)	Longitude (degrés décimaux). *Voir ci-dessus.*

Description de la *gated community*.

DATE_CONSTR (Date)	Date de construction du lotissement. Parfois, celle-ci diffère de la date de construction d'une enceinte. Dans ce cas, la date de construction d'une enceinte est indiquée dans le champs de données NOTE.
DISPONIBLE (binaire)	Disponibilité de la *gated community* en avril 2000, date du recensement.
TYPE DE LOGEMENT* (5 modalités)	Types de logements situés dans la *gated community* : *Detached homes* (maisons individuelles); *semi-detached* (maisons jumelles) ; *Apartments* ; *Mobile Homes* ; *Mixtes*.
NB_UNITS (numérique)	Nombre d'unités d'habitation. Variable renseignée à partir des données cadastrales et des documents publicitaires. Voir sources détaillées, annexe 2.
NB_HABITANTS* (numérique)	Nombre d'habitants. Variable renseignée à partir des entretiens et documents fournis par les gated communities. Information très partielle et disparate.

VARIABLE	***DESCRIPTION***
55+ GC (binaire)	*Gated Community* interdite aux moins de 55 ans.
DESCRIPTION PUBLICITAIRE (texte)	Slogan utilisé par le promoteur ou chapeau des description relevées dans les documents publicitaire.
DESCRIPTION DETAILLEE* (texte)	Description détaillée de la *gated community*, des équipements, des propriétés, relevées dans les documents et sources publicitaires.
ECOLE* (binaire)	Présence d'une école à proximité immédiate.
CLUB HOUSE* (binaire)	Présence d'un *Club House* ou d'équipements sportifs et de loisirs dans la *gated community*, ou à proximité immédiate avec un accès direct.
GOLF* (binaire)	Présence d'un golf dans la *gated community*, ou à proximité immédiate avec un accès direct et privatif.
MARINA* (binaire)	Présence d'un port de plaisance dans la *gated community*, ou à proximité immédiate avec un accès direct et privatif.
CENTRE MEDICAL* (binaire)	Présence d'un centre médical spécialisé à proximité immédiate de la *gated community*.

Informations immobilières et fiscales sur les propriétés.

APPROX PRICE* (numérique)	Prix de vente en US$ courants. Variable renseignée pour le marché du neuf, qui n'indique qu'un ordre de grandeur approximatif. Les valeurs immobilières issues de la base en ligne *realtor.com* relevées pour un échantillon d'unités d'habitation dans la *gated community* ont fait l'objet d'une base de données complémentaire.
YEAR_REF (numérique)	Année de référence du prix de vente. Variable utilisée pour les transformations des prix courants en prix constants (en fonction de l'indice des prix à la consommation OCDE).
GCV1_00 (numérique)	Propriétés valant moins de 50 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). Evaluations issue soit d'un échantillon de valeurs à la vente (base de données en ligne *Realtor.com*), soit d'un relevé des prix affichés par le promoteur immobilier, soit des données du recensement 2000 pour les plus grandes *gated communities* identifiables au *block group* près.
GCV2_00 (numérique)	Propriétés valant entre 50 000 et moins de 100 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV3_00 (numérique)	Propriétés valant entre 100 000 et moins de 150 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV4_00 (numérique)	Propriétés valant entre 150 000 et moins de 200 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV5_00 (numérique)	Propriétés valant entre 200 000 et moins de 300 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV6_00 (numérique)	Propriétés valant entre 300 000 et moins de 500 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV7_00 (numérique)	Propriétés valant entre 500 000 et moins de 750 000$ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV8_00 (numérique)	Propriétés valant entre 750 000 et moins de 1 million de $ en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
GCV9_00 (numérique)	Propriétés valant1 million $ et plus en 2000 (% du nombre d'unités). *Voir ci-dessus.*
ECHANTILLON (numérique)	Echantillon des prix de vente relevés. Nombre de prix relevés dans les bases de données immobilières (*Realtor.com*).
CFD (binaire)	*Gated community* localisée dans un *Community Facility District* (sauf *School District*)
CFD SCHOOL (binaire)	*Gated community* localisée dans un *Community Facility District.*
LISTE CFD (texte)	Liste des CFD dont dépendent la *gated community*.

Sources utilisées pour décrire et localiser la *gated community*.

VARIABLE	***DESCRIPTION***
TBMAP (binaire)	*Gated community* référencée sur les cartes *Thomas Bros*®.
REALTORCOM (binaire)	*Gated community* référencée dans les annonces en ligne et la base de données des transactions immobilières réalisées (*realtor.com).*
SCALHBUY (binaire)	*Gated community* référencée dans la brochure gratuite *The New Home Buyers Guide, Southern California*, publiée conjointement par les principaux promoteurs immobiliers.
TERRAIN (binaire)	*Gated community* ayant fait l'objet d'une enquête de terrain.
INTERNET (binaire)	*Gated community* référencée sur un site internet propre.
ASSESS (binaire)	*Gated community* ayant fait l'objet d'un dépouillement des cartes cadastrales.
AUTRE (binaire)	*Gated community* référencée par un autre type de source (ex : ouvrage ayant trait à l'état de la question, citation dans la presse...)
SOURCE (texte)	Références précises des sources mentionnées dans les variables précédentes.

Informations diverses

AGENT (texte)	Nom et coordonnées du contact ou de l'agent immobilier en charge de la commercialisation.
NOTES (texte)	Notes diverses et précisions.

* Les champs et variables suivis d'un astéristique n'ont pas pu être utilisés dans des démarches systématiques, parce qu'ils ne rendaient compte que d'une information parcellaire. Cette information reste toutefois précieuse pour informer occasionnellement sur les effets de contexte et sur les caractéristiques de telle ou telle *gated community*.

2. Base de données complémentaire des valeurs immobilières.

Cette base de données rassemble les transactions réalisées dans les *gated communities* telles qu'elles ont pu être extraites de la *Home Price Check Database* disponible sur le site Internet de la fédération d'agents immobiliers *Realtor.com*®.
Cette information a permis de déterminer la distribution des valeurs immobilières dans les plus petites et les plus anciennes *gated communities* (voir les variables immobilières, tableau ci-dessus). Dans les plus grandes *gated communities*, les données fournies par le recensement étaient disponibles à un échelon géographique favorable à leur utilisation (*block group*). Pour les *gated communities* les plus récentes, les documents publicitaires fournissent également une information précise. Les questions méthodologiques relatives aux sources et à l'évaluation des prix sont exposées au chapitre I. Ces données ont notamment été utilisées dans le cadre du chapitre X.

On a procédé à l'extraction des données de la *Home Price Check Database* en se référant à une adresse d'un bien immobilier au sein de chaque *gated community*. Il s'agit d'une importante contrainte, puisqu'il faut connaître l'adresse précise (rue et code postal) d'une vente effectivement réalisée. Le moteur de recherche renvoie alors l'ensemble des 50 dernières ventes réalisées dans un périmètre défini par l'utilisateur autour de l'adresse (même rue, même voisinage…). Les échantillons ainsi relevés sont par conséquent limités à 50

transactions. Dans quatre cas exceptionnels, où nous avions connaissance de plusieurs adresses différentes, on a pu extraire de 100 à 200 transactions.

Pour l'ensemble des *gated communities,* on a limité les extractions aux années 1999, 2000 et 2001, afin de minimiser les effets propres aux fluctuations du marché immobilier. Au total, 3949 transactions ont ainsi été recensées dans 97 *gated communities*, soit en moyenne 36 transactions par *gated community*. Rapporté au nombre total d'unité, l'échantillon moyen ainsi réalisé est de 12% du stock de logements, et la médiane est de 8,7%. Cet échantillon varie entre 1% du stock dans la situation la plus défavorable, et 70% dans le meilleur des cas, et la qualité des échantillons admet donc de très fortes variations (écart-type de 11%).

On a d'autre part inclus dans la même base de données les valeurs immobilières relevées sur les 10 dernières années (de 1990 à 2000) dans quelques grandes *gated communities*□Rolling Hills, Hidden Hills, Moutain Gate, Granada Park, Coto de Caza, Dove Canyon, ainsi que dans leur voisinage, afin de comparer les évolutions intervenues sur les valeurs *intra-muros* et *extra-muros* (figures X.1, X.2 et X.3). Ces valeurs ont été transformées en US$ courants (base 1990), selon l'indice des prix à la consommation de l'OCDE. 4604 transactions ont été prises en compte pour ces seules grandes *gated communities* et leur voisinage.

La base de données des valeurs immobilières contient donc un total de 8553 transactions immobilières réalisées dans des *gated communities* ou dans leur voisinage dans les quelques cas mentionnés. Le tableau ci-dessous récapitule les différentes variables et descripteurs intégrés à cette base.

Indicateurs des transactions immobilières.

VARIABLE	***DESCRIPTION***
NUM (numérique)	Identifiant numérique de la transation immobilière.
GC ID (numérique)	Identifiant numérique de la *gated community* où ces transations immobilières ont eu lieu, ou dans le voisinage desquelles elles ont eu lieu.
GC INDEX (binaire)	Variable indiquant si la transaction a eu lieu dans une *gated community* (1) ou dans son voisinage (0)
ADDRESS (texte)	Adresse complète (numéro, rue, code postal, ville) de la transaction immobilière
SELL PRICE (numérique)	Prix de vente en US$ courants.
YEAR (numérique)	Année de vente
TYPE PRICE (9 modalités)	Variable qualitative décrivant la classe de prix. - Entre 50 000 et moins de 100 000$ - Entre 100 000 et moins de 150 000$ - Entre 150 000 et moins de 200 000$ - Entre 200 000 et moins de 300 000$ - Entre 300 000 et moins de 500 000$ - Entre 500 000 et moins de 750 000$ - Entre 750 000 et moins de 1 million de $ - 1 million $ et plus.
1990 PRICE* (numérique)	Prix en US$ constants, base 1990. * Cette variable ne s'applique qu'aux prix antérieurs à 1999, relevés dans quelques grandes *gated communities* et dans leur voisinage (Rolling Hills, Hidden Hills, Moutain Gate, Granada Park, Coto de Caza, Dove Canyon)

Annexe 2 — *Sources utilisées dans la base de données.*

1. Ressources électroniques et cartographiques :

Base de données d'annonces immobilières et des transactions immobilières réalisées (*Home Price Check Database*) :

REALTOR.COM / DOMANIA.COM. (2001). National Association of Realtors. http://www.realtor.com, Accès 1999-2001.

Logiciel de géo-référencement des rues et des coordonnées (lat./long.) :

DeLorme Street Atlas USA 6.0® for Macintosh (CD-ROM, édition 1999)

Cartes routières locales :

The Thomas Guide Digital Edition (édition CD ROM), Los Angeles and Orange Counties, ed. Thomas Bros. Maps, 2001.
The Thomas Guide Digital Edition (édition CD ROM), Santa Barbara, San Luis Obispo, Ventura Counties, ed. Thomas Bros. Maps, 2000.
Cartes *Thomas Bros.* (édition papier), Hemet, Perris, ed. 1999 ; Temecula – Murrieta – Lake Elsinore, ed. 1998 ; Encinatas – Poway – North San Diego, ed. 1998 ;
Cartes *City Map Rand McNally / Thomas Bros* (édition papier), San Diego, ed. 1998 ; Palm Springs & Desert Cities, ed. 1998 ; San Bernardino – Fontana Rialto, ed. 1998 ; Ontario – Pomona, ed. 1999.

2. Sources administratives.

- Cadastres (*Assessment Maps*). Les numéros de section cadastral (*Parcels Maps*) ont été indiqués dans les tableau des sources (Annexe 2.3).
- Occasionnellement, les « *Tentative Maps* », correspondant à un permis de construire d'un lotissement, ont également pu être consultées.
- Les sources administratives ont été recueillies auprès des administrations suivantes :

Santa Barbara County (census code 6083)
County Clerk, Recorder & Assessor : County Admin Building,105 E. Anapamu St., #204 , Santa Barbara, CA 93102-0159 — (805) 568-2550
Planning and Development Department : 123, E. Anapamu St., Santa Barbara, CA 93101-2058

Los Angeles County (census code 6037)
Office of the Assessor : Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 West Temple St., Room 225, Los Angeles, CA 90012-2770 — Tel : (213) 974-3211

Orange County (census code 6059)
Orange County Assessor : 12 Civic Center Plaza, Room 142, P.O. Box 149, Santa Ana, CA. 92702-0149 — Tel : (714) 834-2727

Riverside County (census code 6065)
Offices of the Assessor, County Clerk and Recorder
4080 Lemon St, 1st Floor , P.O. Box 12004, Riverside, CA 92502-2204 — Tel : (909)955-6200

San Bernardino County (census code 6071) :
Assessor's Office : 172 W Third St., San Bernardino, CA 92415 — Tel : (909) 387-6700

Ventura County (census code 06111)
Assessor's Office : Hall of Administration, 800 South Victoria Avenue, Ventura, CA 93009.
Tel : (805) 654-2181

3. Références des sources utilisées pour chaque *gated community*.

Détail des sources pour les 219 *gated communities* de Californie du Sud.
Détail des abréviations utilisées à la fin du tableau.

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Assᵗ.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
1	PLAZA VERDE	6037	90503						X		http://www.plazaverde.com
2	TIERRA OAKS ESTATES	6089	96003						X		http://www.tierraoaks.com/
4	OAKS ESTATE	6107	93274						X		http://www.oaksestates.com/index.html
6	SERRANO	6017	95762						X		http://www.serranoeldorado.com
7	SEADRIFT	6041	94970					X	X		www.seadriftrealty.com
8	CANYON VIEW ESTATES	6037	91351		X				X		www.canyonview.com ASSES. MAP 2806-03...-10
9	MANHATTAN VILLAGE	6037	90266		X			X	X		www.manhattanvillage.com ASSES. MAP. 4138
10	SAND CANYON	6037	91351		X			X			ASSES. MAP 2848-033...-034
11	MOUNTAIN GATE	6037	90049		X			X			ASSES. MAP 4493-24...-34
12	BEL AIR CREST	6037	90077					X			
13	BRENTWOOD CIRCLE	6037	90049		X	X		X			ASSES MAP 4429-019...-033
16	SANTIAGO ESTATE	6037	91342		X	X					ASSES MAP 2581-17.
17	Willis av.	6037	91402		X			X			ASSES MAP 2653 - 026 - 001... -060
18	BURNET	6037	91343		X			X			ASSES MAP 2656-023-045...-084
19	Dronfield Av.	6037	91342					X			ASSES MAP ?
20	Topanga Canyon	6037	91304					X			AASSES MAP ?
21	Reseda Bd	6037	91335		X	X					ASSES MAP. 2103 - 026 - 038...-112
22	nordhoff St.	6037	91343		X	X					ASSES MAP 2654-006-038...066
23	Wakefield av.	6037	91402		X	X					ASSES MAP 2639-008-033...-050
24	GREEN VALLEY	6037	91331		X	X					ASSES MAP 2532-010; -11 ; -23
25	bartee av	6037	91331		X	X					ASSES MAP 2617 005 031 3
29	Foothill dr.	6037	91342		X	X					ASSES MAP 2502-001-108...-128
30	Bonnie pl.	6037	91335		X	X					ASSES MAP 2116-017-091-1
31	Hubbard St.	6037	91342		X	X					ASSES MAP 2510-019-014...-059
32	VIA TORINO	6037	91504		X	X					ASSES MAP 2401 042-048
33	Winnetka	6037	91306			X					ASSES MAP ?
34	MOONSHINE / LIMEKILN	6037	91326	X	X	X		X			TB MAP LA 480 ASSES MAP 2701-007...-035
36	Hay venhurst	6037	91343			X					ASSES MAP ?
38	AGOURA WATERFRONT	6037	91301		X	X					ASSES MAP 4462-03...-25
39	Impressions at the Village	6099	95355						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
40	California Gardens	6067	95833						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
41	Independence	6067	95655						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
42	Crest at Hasley Hills	6037	91384						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
43	Eagle Crest	6037	91384						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
44	Lewis Quail Run	6037	91384						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Asst.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
45	Hillgate at Eastlake Trails	6073	91915						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
46	Bridlewood at Eastlake Trails	6073	91915						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
47	K&B at Mountaingate	6065	91719		X				X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES MAP. 114-42...44
48	Summerhill	6065	91719		X				X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES MAP ?
49	K&B at Rancho Viejo	6073	92028						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
50	Lewis Sierra Lakes	6071	92337						X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES MAP ?
51	LORI LANE	6059	92843					X	X	X	<http://www.kaufmanandbroad.com> Entretien, CC&Rs
52	Lewis Terra Linda	6065	92543						X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES MAP ?
53	K&B Delta Ridge	6037	93551		X				X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES. MAP 3206-028,-029
54	Cantamar	6059	92688		X				X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES. MAP 806-08
55	Canyon Crest	6073	92069						X		<http://www.kaufmanandbroad.com>
58	Sedona	6059	92782		X				X		<http://www.kaufmanandbroad.com> ASSES. MAP 502-48
80	Whipple Mountain Rd	6071	92410		X	X					ASSES. MAP 142-60...-61
81	SHARONDALE	6065	92320		X	X					ASSESS MAP 413-33...-37 - subdivision 11614
82	Vodden St.	6071	92376			X					ASSES MAP ?
86	Rancho Cucamonga	6071	91737		X	X					ASSES. MAP 201-51 / Missing map (carte manquante)
88	Morning Dove St.	6071	92373		X	X					ASSES. MAP 293. Missing tract (tract manquant)
89	Bordeaux St	6071	91786			X					ASSES MAP ?
91	SUNDANCE	6071	91709		X	X					ASSES. MAP 1017-61...-64
93	Walnut Av	6071	91784		X	X					ASSES. MAP 1004-05, -06
94	SERRANO HILLS	6071	91709		X	X					ASSES. MAP 1017-04, - 41, -49, - 65...-67, -72, -73, -76
96	CHINO DOWNS	6071	91709		X	X					ASSES. MAP. 1017-51, -69, -70, -93...-96
101	Otilla St.	6071	92316		X	X					ASSES. MAP : 257. missing tract
102	CYPRESS PARK	6071	91710		X	X					ASSES. MAP 1090-11, -12
104	Cinch ring ln,	6071	91737			X					http://realtor.com
105	DIAMOND VALLEY	6071	91709		X	X					ASSES. MAP 1000-01, -41...-43
107	E25th St.	6071	92404			X					
111	KINGS RANCH	6071	91701		X	X					ASSES MAP ?
112	HAVEN VIEW	6071	91737			X					
116	OAK TREE DOWNS	6071	91709		X	X		X			ASSES. MAP. 1000-12...-36
121	Bel Air Dr	6065	92223		X	X					Subdivision #14209-1 ASSES. MAP 402-15, -31, -39...-41
122	PLANTATION / SUNLAKE VILLAGE	6065	92220		X	X					ASSES. MAP. 419-29... -33 ASSES. MAP. 421-26...-50 (except 30, 31, 40)

Id	Nom	Zip code	TB map	Ass[t].	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre		Précisions
126	THE COLONY	6065	92562		X		X				Southern California NEW HOMES, December 2000 ASSES. MAP 947 - 24...27, 36, 37, 41...43, 51...65, 70...72
132	SatinBell rd	6065	91720		X	X					SUBDIVISION 17165 ASSES. MAP 101-23...28
133	MORELL RANCH	6065	92530		X	X					ASSES. MAP 385-180
138	Sierra Verde Rd	6065	92548		X	X					ASSES. MAP 429-18...-35
140	RANCHO CALIFORNIA	6065	92562		X	X					ASSES. MAP. 929, 930, 931
146	INDIAN WELLS ESTATES	6065	92210		X					X	LA TIMES ASSES. MAP 623-29,-30 ; 633-03...-79.
167	BELCOURT	6059	92660		X			X			ASSES. MAP 442-301...442.34
168	SHADOW HILLS	6083	93105					X			Terrain.
169	SAN VINCENTE	6083	93110					X			Terrain.
170	ENCINA ROBLES Inc.	6083	93117					X			Terrain.
171	LA JOLLA DEL SOL	6073	92122					X			Terrain.
172	RIDGEGATE LA JOLLA	6073	92037					X			Terrain.
173	WINDEMERE	6073	92037					X			Terrain.
174	SAN RAPHAEL	6073	92130					X		X	Entretiens
175	MONTE CLAIRE	6073	92130					X		X	Entretiens & CC&Rs
176	TRILOGY I-II-III	6073	92130					X			Terrain.
177	SANDY POINT	6073	92007					X			Terrain.
178	CANYON LAKE	6065	92587					X	X	X	Entretiens CC&Rs (Property Owners Manual)
181	STONEGATE K&B	6059	92804					X	X	X	Entretiens
182	LEISURE WORLD (Phase II)	6059	92653	X				X	X	X	LA TIMES, cf. bibliographie. Entretiens
183	LEISURE WORLD (Phase I)	6059	92653	X				X	X	X	LA TIMES, cf. bibliographie. Entretiens
184	LEISURE WORLD (Phase III IV et V)	6059	92653	X				X	X	X	LA TIMES, cf. bibliographie. Entretiens
185	ENNISBROOK - SHEFFIELD	6083	93108			X		X			ASSES MAP Tentative Map (permis de construire)
186	MONTECITO SHORE	6083	93108					X			ASSES MAP
188	RINCON POINT	6083/6111	93013			X		X		X	ASSES. MAP Entretien
189	LEISURE VILLAGE	6111	93012		X	X		X			ASSES. MAP 169, 170
190	HIDDEN MEADOWS ESTATE	6111	93012		X			X			ASSES. MAP. 519 - 07...-12
191	SANDYLAND	6083	93013					X			Terrain.
192	LEXINGTON RANCH	6111	93012		X			X			ASSES. MAP 519-16, -17
194	BIRNAM WOOD	6083	93108					X			Terrain.
196	BELLOS GUARDIO	6083	93103					X			Terrain.

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Asst.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
197	EL ESCORIAL	6083	93103					X			Terrain.
198	SAN MARCOS	6083	93111			X		X			ASSES. MAP Tentative Map (permis de construire) Terrain
199	Winchester Canyon	6083	93117					X			Terrain.
200	BIG CANYON COUNTRY CLUB	6059	92660	X	X			X			ASSES MAP 442-10...442-22
201	BALBOA BAY CLUB	6059	92663	X	X						ASSES MAP 049-17...049-18
202	PARIS / SUPERIOR AVENUE	6059	92663	X	X						ASSES MAP
203	SPYGLASS HILL	6059	92660	X	X						ASSES MAP 461-07...461-14 ; 461-29...461-31; 458-56...458-58
204	NEWPORT COAST / WEST PELICAN HILL	6059	92657	X	X			X		X	ASSES. MAP 473-05...473.07 LA TIMES 22/11/2001
205	NEWPORT COAST / EAST PELICAN HILL	6059	92657	X	X			X			ASSES. MAP 473-082...473.083 ; 473-11 LA TIMES 22/11/2001
206	CAMARILLO SPRING	6111	93012		X			X			ASSES. MAP 234-17...31
207	PALM COLONY	6111	93010	X	X						ASSES. MAP 157-14...-16
211	The Brentwood Villas	6013	94513					X			
212	DIABLO ESTATE	6013	94513					X			
213	APPLEHILL ESTATES	6013	94513					X			
214	SUMMERSET	6013	94513					X			
219	SUMMIT at Mountain View	6037	91342		X			X			ASSES MAP 2582-20. no data
221	9300 Burnet AVE	6037	91343		X			X			ASSES MAP 2656-031-001...-30
223	MERCED COURT / ALDA PLACE	6037	91343					X			ASSES MAP ?
224	PROVIDENCE LANE	6037	91343					X			
225	BEDFORD LANE	6037	91343					X			
226	15100PLUMBER	6037	91343					X			
227	15200PLUMBER	6037	91343					X			
228	TUPPER ST.	6037	91343					X			
229	TERRA BELLA	6037	91343		X			X			ASSES MAP 2642-002-036-4
230	Imperial Courts Housing Development	6037	90059					X		X	Entretiens
231	HIDDEN VALLEY	6037	91765					X			
232	VILLA DEL LAGO	6071	91709					X			
233	THE OAKS at OROVILLE	6007	95966				X				S CAL NEW HOMES, December 2000
235	ESTATES AT RANCHO SAN JACINTO	6065	92583				X				S CAL New Homes Nov. 2000 ASSES MAP ?

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Asst.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
236	COURTYARDS AT LANTANA	6065	92260				X	X			S CAL NEW HOMES NOV 2000 ASSES. MAP 624-30, -32, -36
237	COTTAGE AT OTAY RANCH	6073	91910				X				S. CAL. NEW HOMES NOV 2000
238	RENAISSANCE	6037	91042		X		X				S CAL NEWHOMES NOV 2000 ASSES. MAP 2553-01...-19
241	RENAISSANCE ESTATES	6065	92590		X		X				S CAL NEWHOMES NOV 2000 ASSES. MAP. 939-11,-14,-15
242	MARQUITA BEACH COLONY	6059	92672				X				S CAL HOME BUYER NOV 2000
243	SHOREPOINTE ESTATES	6059	92704		X		X				S CAL HOMEBUYERS NOV 2000 ASSES. MAP 232-10 and 232-11
244	NORTHPARK	6059	92782		X		X				S CAL NEWHOMEBUYERS NOV2000 ASSES MAP 530-64...530-73
245	SAVANNAH	6065	92503		X		X		X		S CAL HOMEBUYERS NOV 2000 ASSES. MAP. www.kaufmanmeeks.com/pdf/savanah.pdf
246	OAK RIDGE ESTATES	6071	92345				X				S CAL NEW HOMEBUYER NOV2000
247	HEATLAND	6071	91786				X				S CAL NEW HOMEBUYER NOV2000
248	LANTERN BAY ESTATE	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP 682-33
249	LANTERN BAY VILLAS	6059	92629	X	X	X		X			PROJECT MAP 939-86 ASSESS. MAP 682-313
250	HARBOR CREEK	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP
252	BEAR BRAND RANCH and ESTATE	6059	92677	X	X	X		X		X	ASSES MAP 673-40...673-45 ; 673-51...673-65 Los Angeles Times 29 septembre 1995
253	ENCANTAMAR	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP
254	WEST BEAR BRAND ESTATE	6059	92677	X	X	X		X			ASSES MAP 673-68...673-79 ; 652-24...652-29
255	MARINITA TOWNHOUSES	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 673-02
256	NIGUEL SHORES 1	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 672-03.-06...-08.-13.-19
257	NIGUEL SHORES 2	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP 672-01.-05.-14...-18
258	NIGUEL SHORES 3	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 672-21.-22.-30.-41.-42
259	CAPE COVE	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP
260	REGATTA	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 672-41
261	MONARCH BEACH	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 672-49...672-52 , 672-60
262	RITZ POINT	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP 672- 35...672.48
263	TENNIS VILLAS	6059	92629	X	X	X		X			ASSES MAP
264	MONARCH BAY	6059	92629	X	X	X		X			ASSES. MAP 670-11...670-15
265	THREE ARCH BAY	6059	92677	X	X	X		X			ASSES. MAP 056-16...056-20
266	EMERALD RIDGE	6059	92651	X	X	X		X			ASSES. MAP 056-15; -21 ; -22
267	SOUTH PEAK DR GC	6059	92677	X	X	X		X			ASSES. MAP 659-08...659-36
269	MARSEILLE ST	6059	92677	X	X	X					ASSES. MAP
270	CATALINA / LAGUNITA	6059	92651	X	X	X		X			ASSES. MAP 656-17 ; -18

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Assᵗ.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
271	COTO DE CAZA	6059	92679	X	X	X		X		X	ASSES MAP LA Times, cf. bibliographie
272	DOVE CANYON	6059	92679	X	X	X		X		X	ASSES MAP 804.54...804.79 DOMANIA.COM Lopez, 1996
275	SEAGATE / WATERFORD POINTE	6059	92629	X	X			X			ASSES. MAP 682-34...682-35
276	VALENCIA / TUSTIN RANCH GOLF CLUB	6059	92782		X	X					ASSES. MAP 501-10...501-26
277	BRISTOL	6059	92704		X						ASSES MAP 232-10 et 232-11
279	HIDDEN HILLS	6037	91302	X	X				X	X	ASSES. MAP 2049-018... http://www.hiddenhillscity.org/ Ciotti, 1992 Entretien informel
281	CALABASAS PARK (WESTRIDGE)	6037	91302	X		X		X		X	TB MAP p. 559 Photo aérienne IIMAP REALTOR.COM
282	NORTH RANCH / WESTLAKE	6111	91362-Ventura	X	X			X			TB MAP LA p.557 ASSES. MAP 680-24...30
283	SUMMIT DR.	6111	93063	X	X						TB MAP p.499 ASSES. MAP 628
284	FREMONT PLACE	6037	90005	X	X			X			TB MAP p. 633 ASSES MAP ?
285	BELL CANYON	6111	91307	X	X						TB MAP p. 529 ASSES. MAP 850-1...21
289	Clerenoon Rd	6037	91423	X	X						TB MAP p. 562 ASSES MAP 2272-032...-34
290	SCHOOL CANYON	6037	91206	X	X						TB MAP p. 565 ASSES. MAP 5666-001 ; -17...-26
291	BRADBURY HILLS	6037	91007	X	X						TB MAP p.568 ASSES. MAP 5776-027.
292	Bluebird RD	6037	91740	X							TB MAP. 569 ASSES MAP ?
294	MOUNTAIN SPRING RANCH	6037	91750	X	X						TB MAP p. 570 ASSES. MAP 8678-024,-025,-031,-032
295	STEPHEN RANCH	6037	91750	X	X						TB MAP p. 570 ASSES. MAP 8678-68...-72
296	ROBLE LN	6037	91750	X	X						TB MAP p. 570 ASSES. MAP 8678-042,-043,-050...-053
297	LIVE OAK PARK	6037	91750	X	X						TB MAP p. 570 ASSES. MAP 8678-053...-067
298	SHERWOOD CC.	6111	91361	X	X						TB MAP p. 586 ASSES. MAP 695-3...-35
299	COUNTRY ESTATE	6037	91301	X	X						TB MAP p. 588 ASSES. MAP 2063-016 ; -017
300	BEVERLY PARK	6037	90210	X	X						TB MAP p.592 ASSES. MAP 4386-017...-028
301	LAUGHLIN PARK	6037	90027	X							TB MAP p. 593 ASSES MAP ?
302	CYPRESS PARK	6037	90065	X							TB MAP p. 594 ASSES MAP ?
303	Anacapa View Dr.	6037	90265	X							TB MAP p. 626 ASSES MAP ?
304	MALIBU VISTA - LATIGO CANYON RD	6037	90265	X	X						TB MAP p. 627 ASSES. MAP 4443-002...022
305	SERRA RETREAT	6037	90265	X	X						TB MAP p. 629 ASSES. MAP 4452-011...-019

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Asst.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
306	SADDLE PEAK RD	6037	90265	X	X						TB MAP p. 629 ASSES. MAP 4453 02-24-25
307	Wellesley Dr	6037	91748	X							TB MAP p. 679 ASSES. MAP not enough address data.
308	PIONNEER CC	6037	91765	X	X						TB MAP p. 679 ASSES. MAP 8713-017
309	LEISURE WORLD @ Seal Beach	6059	90740	X	X						TB MAP p. 796 - 821 ASSES. MAP
310	COUNTRY MEADOW @ Rolling Hills Estates	6037	90274	X	X						TB MAP p. 822 ASSES. MAP 7585-011...-038
311	ROLLING HILLS	6037	90274	X	X					X	TB MAP p. 823 ASSES. MAP 7567 and 7569-022 Entretien
312	PORTUGESE BEND	6037	90275	X	X						TB MAP. 823 ASSES. MAP 7572-02...-017
313	LOST VALLEY RANCH	6037	93551	X							ASSES MAP ?
314	FRIENDLY VALLEY	6037	91351	X							TB MAP P. 4551 ASSES MAP ?
316	CALGROVE / PEACH	6037	91321	X	X						TB MAP P. 4640 ASSES. MAP 2827-015;-017;-39...-45
317	Westview dr / Canyon View Dr.	6059	92866	X							TB MAP P. 800
318	Foxrun / Timberline	6059	92862	X							TB MAP P. 800
319	HUNTINGTON SEACLIF CC	6059	92648	X							TB MAP P. 857
323	TURFAWAY RD	6111	93021	X	X						TB MAP p. 476 ASSES. MAP 500-25, -33
325	CHUMASH PARK GC	6111	93063	X	X						TB MAP, p. 479 ASSES. MAP 628-28...32
326	EL PARQUO DE LA PAZ	6111	91362	X	X						TB MAP p. 556 ASSES. MAP.
327	CALABSAS ESTATES	6037	91302	X	X	X					ASSES. MAP 2069-08 ; -21...-45 ASSES MAP 2069-012...-024 TB MAP p. 559
328	THE OAKS AT CALABASAS	6037	91302		X			X			ASSES MAP 2069-085
329	MAR VISTA GARDENS	6037	90230					X			
330	BEAR CREEK CC	6065	92562	X	X						TB MAP ASSES. MAP. 904-11...14, -24...-35, -39...-43
331	WINTERPARK	6065	92503		X						ASSES. MAP. 135-43, -44
332	ELDORADO GOLF CLUB ESTATES	6065	92210		X			X		X	LA TIMES (Bibliographie) ASSES. MAP 623-01...25
333	DESERT HORIZON CC	6065	92210		X			X		X	LA TIMES ASSES. MAP 633-66, -71...-77
334	BERMUDA DUNES	6065	92201	X	X			X			TB MAP p. 819 ASSES. MAP BOOK 609
335	SUN CITY - PALM DESERT	6065	92211	X	X			X			TB MAP. p.819 ASSES. MAP 605-46...-81
336	AVONDALE CC	6065	92211	X	X			X			TB MAP p.818 ASSES. MAP 626-2...-36
337	PALM DESERT RESORT	6065	92211	X	X			X			TB MAP p. 819 ASSES. MAP 632-11...-26

Id	Nom	County	Zip code	TB map	Asst.	Realtor	SCBG	Terrain	Internet	Autre	Précisions
338	THE OASIS CC	6065	92260	X	X			X			TB MAP p. 819 ASSES. MAP 634-8...-25
339	PALM DESERT GREENS CC	6065	92260	X	X			X			- TB MAP p. 819 - ASSES. MAP 620-08...-31
340	DESERT FALL CC	6065	92260	X	X			X			TB MAP p. 818 ASSES. MAP 626-16...-34
341	THE SPRINGS CLUB	6065	92270	X							TB MAP p. 818
342	MONTEREY & RANCHO LAS PALMAS CC	6065	92260	X	X			X			TB MAP p. 818 ASSES. MAP 622-06...-24
343	LAKE CAHUILLA CLUBHOUSE / PGA WEST	6065	92253	X							
344	LA QUINTA RESORT & CLUB	6065	92253	X							
345	SPRINGS CLUB THUNDERBIRD	6065	92270	X							
346	MISSION HILLS CC	6065	92270	X							
347	Ethanac RD SUNCITY	6065	92587			X					
348	MOUNTAIN GATE	6037	91302	X	X	X					ASSES MAPS 2049-032...2049-039 TB MAP
351	CASTA DEL SOL CC	6059	92692	X							
352	APPLEGATE St. (Olympiad Park)	6059	92692	X							
353	NIGUEL MERIDIAN Lane	6059	92656					X			
356	VISTA POINTE	6037	91302	X	X					X	Photo aérienne IIMAP ASSES MAP 2069-012...-042
357	LA VIRGENES MALIBU PARK	6037	91302	X	X						ASSES MAPS 2052-005...-029
358	SARATOGA HILLS AND RANCH	6037	91302	X	X						ASSES MAPS 2052-028...-038
361	RAINTREE	6037	90230					X			
363	BIXBY HILL	6037	90815	X						X	Frasier, T (2002), *Citadel of Seveignty*, Mayence, Juin 2002, non publié.
364	PARK LA BREA	6037	90036					X			

Notes sur les abréviations utilisées :

Id = identifiant gated communities.
Nom = nom de la *gated community* (majuscule) ou toponyme de localisation (en minuscule)
TB map : Thomas Bros Maps.
Asst = Assesment maps, (cadastre).
Realtor : site d'annonces Realtor.com®
SCBG = *Southern California Home Buyer Guide*. (ou « CAL NEW HOMEBUYER ». L'édition est précisée le cas échéant)

Dans le détail des sources :
ASSES MAP : sont fournies les indications de section cadastrale. Un point d'interrogation indique que les sources cadastrales sont incomplètes ou indisponibles au moment de l'enquête (cas des quartiers récents).
TB MAP : indication éventuelle des repères cartographiques.
Les références bibliographiques renvoient à la bibliographie générale.

Annexe 3 — *Sources (2)□ Les entretiens.*

1. Grille directrice pour les entretiens auprès des responsables de collectivités locales:

Name:
Professional position:
Date of Incorporation (if Incorporated City):
Nb of inhabitants:
Contracting city: YES / NO Contracting for□FIRE DPT POLICE DPT OTHER
Approximate cost for contracting security services[1]:
History and main reasons for the incorporation:

ONLY IN CANYON LAKE, LEISURE WORLD, ROLLING HILLS, HIDDEN HILLS:
Who was the leader pushing for the incorporation within the gated community?
What were the main motivations?
Did the original developer of the gated community have ever been involved in the incorporation process?
What was the County's Board of Supervisors attitude during the incorporation process?
What are the main responsibilities of the city, compared to those of the Property Owners Association?
What is the budget of the city, compared to the budget of the POA?

IN OTHER CITIES:
A large part of the city is made of gated developments.
- Do they need a city approval for gating?
- What is the position of the city towards gating (i.e. reducing costs…) ?

Did those developments exist before the incorporation?
- If yes, do you know if the developers or any Property Owners Association have been involved in the decision making process towards the incorporation as an independent city?
- What are the main reasons and issues for the incorporations (avoid an annexation, better services)?

EVERY CITIES:
Financial elements:
- Does the city require the payment of a developer fee? How is it being assessed?
- Is there any Special District and/or Community Facility Districts within the boundaries of the city? Which kind of services are provided to the residents with this levy?

[1] Aux différentes questions sur les coûts et les éléments budgétaires, les personnes rencontrées ont souvent fourni les brochures municipales ou à une copie du budget municipal.

2. Grille directrice pour les contacts et entretiens avec des professionnels de l'immobilier et les personnels des gated communities:

Name of the gated community:
County: City: Zip Code:
Name:
Professional position:
Date of development:
Name of the developer:
Number of residents (permanent / non-permanent if known):

The Property Owners Association:
Which kind of services is the Property Owners Association in charge of?
How does the POA operate (i.e.: election, board of directors, professional manager hired by the association…)?
Which kind of security features are used in this gated community (manned gate, 24h a day, electronic and video devices, neighborhood watch, etc…)
What are the main rules (Covenants, Conditions and Restrictions) applying within the POA?
What are the main cases of disrespect to the CC&Rs?

Living in a gated community:
What kind of clients are buying a home in this gated community?
Why do you think a lot of people are interested in buying in a gated community?
What is the policy of the developer (Kaufman & Broad, Centex…) for gated communities?
Do you think the gate is a real warranty for safety?
Do you think the gate is more a commercial feature than a real security feature?
Do you think the residents will build a real sense of community inside the walls?
How would you describe the effect of gating on property values?
Do you live / Would you live in a gated community? Why?
How would you define the word "community"?

If the gated community has been involved in an incorporation:
Who proposed the incorporation as a city? What has been the level of involvment of the POA during the process?
What were the goal of the property owners in this incorporation?
What are the main responsibilities of the POA, compared to those of the city?

3. Responsables municipaux, élus locaux, cadres municipaux[2].

BAMBUSH, Duane F., *Accountant (*comptable*), City of Indian Wells*, Novembre 2001.
44-950 Eldorado Drive, Indian Wells, CA 92210-7497
Tél⊡(760) 346 2489 — email⊡dbambusch@ci.indian-wells.ca.us

BENNET Kathy, *City of Canyon Lake City Clerk*, Décembre 2000.
31516 Railroad Canyon Road, Canyon Lake, CA 92587
Tél⊡(909) 244 2955

DUCKWORTH Donald□*City of Calabasas City Manager*, Décembre 2001.
26135 Mureau Road, Calabasas, CA 91302-3172
Tél⊡(818) 878 4242 — email⊡dduckworth@ci.calabasas.ca.us

FLOR, Agnes G., *Finance Officer, City of Rancho Mirage,* Novembre 2001.
69-825 Highway 111, Rancho Mirage, CA 92270
Tél⊡(760) 770 3207 — email⊡agnest@ci.rancho-mirage.ca.us

[2] Seules les coordonnées professionnelles sont indiquées.

HARTUNG, Tom., *Director of Building and Safety Department, City of La Quinta*. Novembre 2001.
P.O. Box 1504, 78-495 Calle Tampico, La Quinta, CA 92253-1504
Tel⊡(760) 777 7013 — email⊡thartung@la-quinta.org

KEANE, Leslie A., *City of Laguna Woods City Manager*, Novembre 2001.
City of Laguna Woods 24310 Moulton Parkway, Suite K, Laguna Woods, CA 92653
Tél⊡(949) 452-0600 – email⊡lkeane@lagunawoodscity.org

PAGLIA, Cherie L., *City of Hidden Hills City Manager City Clerk*, Décembre 2000.
6165 Spring Valley Rd. Hidden Hills, CA 91352
Tél : (818) 888 9281

RING, Robert, *Laguna Woods City Councilmember* (Conseiller Municipal*),* Novembre 2001.
Ancien Président *du Golden Rain Foundation Board of Directors* (Leisure World)
Professionnel de l'immobilier à la retraite. Résident de Leisure World.
Contact⊡City of Laguna Woods 24310 Moulton Parkway, Suite K, Laguna Woods, CA 92653
Tél⊡(949) 452 0600 – email⊡rring@fea.net

TALLEY, William O., *City of Rancho Santa Margarita City Manager*. Décembre 2001.
30211 Avenida de la Banderas, Suite 101, Rancho Santa Margarita, CA 92688
Tél⊡(949) 635 1800 — email⊡btalley@cityofrsm.org

4. Contacts et entretiens informels complémentaires auprès des collectivités locales:

Service de KNIGHT E., *Community Development Director*, *City of Dana Point,* Novembre 2001.
33282 Golden Lantern, Dana Point, CA 92629-1805
Tél⊡(949) 248 3564

BROCKMAN, Marilyn, *Secretary to the City Manager, City Clerk, City of Rancho Mirage,*
Novembre 2001.
69-825 Highway 111, Rancho Mirage, CA 92270
Tél⊡(760) 324 4511

KESSLER, Frank, *City of Canyon Lake Mayor*, Décembre 2000.
31516 Railroad Canyon Road, Canyon Lake, CA 92587
Tél⊡(909) 244 2955

5. Entretiens et contacts informels auprès d'acteurs locaux des gated communities.

MINOR, Peggy R., *Rolling Hills Community Association*, Décembre 2000.
Administration Building, 1 Portuguese bend Road, Rolling Hills, CA 90274
Tél⊡(310) 544 6222

MUSSELWHITE, Linda, *Canyon Lake Property Owners Association,* Décembre 2000
Member Services Manager, Décembre 2000.
31512 Railroad Canyon Rd., Canyon Lake, CA 92587.
Tél⊡(909) 244 6841, ext. 312 — email⊡musselwhite@canyonlakepoa.com

WILSON, Robert, *Canyon Lake Director of Food and Beverages*, Décembre 2000.
31512 Railroad Canyon Rd., Canyon Lake, CA 92587.
Tél⊡(909) 244 6841.

WHITE, Douglas, Résident *Rincon Point POA*, retraité de UCSB, Mars 2000.

Housing Authority, City of Los Angeles (HACLA), **Imperial Courts Public Housing** (discussions variées lors d'une visite sans rendez-vous), Décembre 2000.
11541 Croesus Av,Los Angeles, CA 90059.

Jobs-Plus, HACLA Community Program, décembre 2000
Entretiens avec les employées et bénévoles présentes (Amy, Tania et Kristina).
Jobs-Plus est une antenne sociale du HACLA

Amy, Résidente à Canyon Lake, bénévole à la *Canyon Lake Property Owners Association*, Décembre 2000.

7. Acteurs professionnels□de l'immobilier et de l'urbanisme□

BOLDUE, Bryan, *Stonegate Kaufman & Broad Sales reprensentative*, Mars 2000.
2196 West Cherrywood Lane, Anaheim, CA 92804

CLARK, Holly, *Prudential Canyon Lake Real Estate*, Avril 2000
31730 Railroad Canyon Rd, Suite 4, Canyon Lake, CA 92587.

GHERE, Marla, *Kaufman and Broad Orange County Marketing Executive,* octobre 2000.
Email : mg@kbhomes.com

GRINELL, Susan, *Urban Planner, résidente de la gated community de Raintree (Culver City),*
Décembre 2001.
2000, Raintree Circle, Culver City, CA 90230.

MANCEBO, Larry, *Lori Lane Kaufman & Broad Sales reprensentative*, Mars 2000.
12942 Abbey Road, Garden Grove, CA 92843.

MIDDLETON, Mary, *San Raphael Western Pacific Housing Sales Manager*, Mars 2000.
11325 East san Raphael Drive, San Diego CA 92130.

Tom, *Monte Claire Western Pacific Housing Sales Office*, Avril 2000
3908 Lago di Grata Circle, San Diego, CA 92130

Annexe 4 — *Sources (4)□ Recensements, données statistiques et fichiers cartographiques.*

Les traitements ont sauf exception été réalisés sur les données du recensement 2000.
Ces données, ainsi que celles du recensement 1990 sont toutes téléchargeables sur le site officiel du *US Census Bureau*□http://www.census.gov/.

Les données utilisées pour les traitements à grande échelle (*census tract* et *block group*) proviennent de deux niveaux d'échantillonnage des données :

— le 100% pour les données démographiques de base, fournies à tous les échelons : Appartenance ethnique, âge, sexe, composition du foyer (Fichier STF1 en 1990, SF1 en 2000)

— un échantillon au 1/6e pour les données de nature socio-économique (profession, valeurs des logements…, fournies jusqu'au *block group*). (Fichier STF3 en 1990, SF3 en 2000)

(voir Encadré I.1, chapitre I pour les détails relatifs à l'échantillonnage et à la définition des zones de recensement).

Références□2000:

United States Census 2000, Census of Population and Housing, Summary File (SF) 1, Washington D.C.□U.S. Census Bureau, Washington D.C., August 2001 (Disc 2□State of California, ASCII).

United States Census 2000, Census of Population and Housing, Summary File (SF) 3, Washington D.C.□U.S. Census Bureau, September 2002 (données téléchargées).

En raison de la publication tardive de ce dernier fichier, les données 1990 ont largement été exploitées pour l'ensemble des recherches exploratoires et pour tester les hypothèses et méthodes de traitement (voir Le Goix, 2002):

Références 1990 :

1990 Census of Population and Housing, Summary Tape File (STF) 1, Washington D.C. : U.S. Census Bureau, 1990 (données téléchargées).

1990 Census of Population and Housing, Summary Tape File (STF) 3, Washington D.C. : U.S. Census Bureau, 1990 (données téléchargées).

ESRI Data and Maps 1998, Redlands, CA : Environmental Systems Research Institute Inc. (publication partielle sur CD ROM d'une selection de variables issue du 1990 Census).

Le recensement 1980 a également été consulté, à titre de comparaisons ponctuelles□

Référence□1980 :

CensusCD 1980, East Brunswick, N.J.□Geolytics ed., 1999.

Fonds cartographiques utilisés :

- Pour les données 1990□

ESRI Data and Maps 1998, Redlands, CA : Environmental Systems Research Institute Inc. (publication partielle sur CD ROM des fonds de carte generalizes issus du 1990 Census)

- Pour les données 2000□

Fonds de cartes généralisés téléchargeables sur le site du *Census Bureau*:

Counties 2000, Census tracts 2000, Block groups 2000□Cartographic Boundary File, Washington D.C. : U.S. Census Bureau, 2000. http://www.census.gov/geo/www/cob

Certains fonds cartographiques de contexte (ex□ *urban areas*) datent de 1990, du fait des calendriers de publication du *Census Bureau*.

Annexe 5 — *US Census 2000 données et variables utilisées.*

1. Définitions des variables extraites du recensement.

LISTE DES VARIABLES UTILISEES US CENSUS 2000 – FICHIER SF1 (exploitation à 100%)

Variable	Description*	Désignation de la variable dans *Census Data Dictionary**	Transformations des variables et commentaires.
	GEOCODING		
SUMLEV	*Extraction level (code)*	SUMLEV	Census tract = "140"; Block Group = "150"
STATE	*State Identification*	STATE	
COUNTY	*County Identification*	COUNTY	
TRACT	*Census Tract Identification*	TRACT	
BLOCKGROUP	*Block group identification*	BLOCKGROUP	
FIPS	*Federal Information Processing Standards*	FIPS	Code géographique utilisé pour identifier chaque unité spatiale (10 chiffres pour les census Tract, 11 chiffres pour les block groups)
	P1.TOTAL POPULATION		
POP00	*Universe:Total population*	P001001	Population totale
	H1.HOUSING UNITS		
HOUS00	*Universe:Housing units*	H001001	Nombre d'unités d'habitation
	H3.OCCUPANCY STATUS		
	Universe:Housing units		
	Total		***En % du nombre d'unités d'hanitation :***
OCCUP00	*Occupied*	H003002	Logements occupés
VACAN00	*Vacant*	H003003	Logements vacants
	H4.TENURE		
	Universe:Occupied housing units		***En % du nombre de logements occupés :***
OWNER00	*Owner occupied*	H004002	Logements occupés par le propriétaire
RENTR00	*Renter occupied*	H004003	Logements occupés par un locataire
	H5.VACANCY STATUS		
	Universe:Vacant housing units		
	Total:		***En % des logements laissés vacants :***
FRENT00	*For rent*	H005002	Mis en location
FSALE00	*For sale only*	H005003	Mis en vente
N_OCC00	*Rented or sold,not occupied*	H005004	Vendu ou loué, non occupé
RECRE00	*For seasonal,recreational,or occasional use*	H005005	Occupation saisonnière (vacances ou occupation occasionnelle)
MIGRA00	*For migrant workers*	H005006	Utilisés par des travailleurs migrants
OT_VA00	*Other vacant*	H005007	Autres raisons
	P7. RACE		
	Universe:Total population		***En % de la population totale :***
WHITE00	*White alone*	P007002	Population blanche
BLACK00	*Black or African American alone*	P007003	Population noire ou African American
NATIV00	*American Indian and Alaska Native alone*	P007004	Populations d'origines amérindiennes ou natives d'Alaska
ASIAN00	*Asian alone*	P007005	Population d'origine asiatique
ISLAN00	*Native Hawaiian and Other Pacific Islander alone*	P007006	Population d'origine Hawaïnne ou des îles du Pacifique
ORACE00	*Some other race alone*	P007007	Autres origines
MULTI00	*Two or more races*	P007008	Population d'origines mixtes (métisses)

Variable	Description*	Désignation de la variable dans *Census Data Dictionary**	Transformations des variables et commentaires.
□	***P8. HISPANIC OR LATINO BY RACE***	□	NB : le recensement distingue l'appartenance ethnique (ci-dessus) et l'appartenance aux origines hispaniques et latino, d'ordre culturelle et linguistique.
□	*Total*	□	***En % de la population totale :***
HISPA00	*Hispanic or Latino (total population)*	P008010	Population d'origine hispanique, quelque soit l'appartenance ethnique (race)
□	***P12 / P13. AGE***	□	NB : Les 46 variables décrivant classes d'âge retenues par le recensement pour chacun des 2 sexes ont été associés en 5 classes d'âges.
□		□	***En % de la population totale :***
UNDER18	*Less than 18 years old (%)*	P12003--006 ; P12027--030	Moins de 18 ans
Y18TO24	*From 18 to 24 y.o. (%)*	P12007--010 ; P12031--034	De 18 à 24 ans
Y25TO44	*From 25 to 44 y.o. (%)*	P12011--014 ; P12035--038	De 25 à 44 ans
Y45TO64	*From 45 to 64 y.o. (%)*	P12015--019 ; P12039--043	De 45 à 64 ans
MORE65	*More than 65 years old (%)*	P12020--025 ; P12044--049	65 ans et plus
MEDAGE	*Median Age of population*	P13001	Age médian de la population

* Le code et la description renvoient à la codification des matrices de variable dans le US CENSUS 2000 - File SF1

LISTE DES VARIABLES UTILISEES US CENSUS 2000 - SF3 (exploitation d'échantillons partiels).

Variable utlisée	Description originale et variables du recensement prises en compte*	Désignation de la variable dans *Census Data Dictionary**	Transformations des variables et commentaires.
□	***P24. RESIDENCE IN 1995***	□	□
□	*Universe: Population 5 years and over*	□	***En % de la population totale□***
PSHOUS00	*Same house in 1995*	P024002	Population habitant la même maison qu'en 1995
PSCOUN00	*Same county*	P024005	Population habitant le même comté qu'en 1995
PSSTAT00	*Same state*	P024007	Population habitant le même Etat qu'en 1995
PABRD00	*Foreign country or at sea*	P024018	Population habitant à l'étranger en 1995
□	*□*	□	□
□	***P28. PLACE OF WORK FOR WORKERS***	□	□
□	***MSA/PMSA LEVEL***	□	□
□	*Universe: Workers 16 years and over*	□	***En % de la population totale□***
PWCITY00	*Worked in MSA/PMSA of residence : Central city*	P028005	Population travaillant dans la ville centre de leur MSA/PMSA de résidence
PWMSA00	*Worked in MSA/PMSA of residence : Remainder of this MSA/PMSA*	P028006	Population travaillant dans le reste de la zone métropolitaine de leur MSA/PMSA de résidence
PWOMSA00	*Worked in a different MSA/PMSA*	P028008	Population travaillant dans une autre MSA/PMSA que leur résidence.
□	***P33. AGGREGATE TRAVEL TIME TO WORK (IN MINUTES)***	□	□
□	*Universe: Workers 16 years and over who did not work at home.*	□	***Rapport à la population totale□***
MOYTIME0	*Aggregate travel time to work (in minutes):*	P033001	Temps de transport domicile / travail moyen par personne
□	*□*	□	□
□	***P53. MEDIAN HOUSEHOLD INCOME IN 1999***	□	□
□	*Universe: Households*	□	□
MDINCM00	*Median household income in 1999 ($)*	P053001	Revenu médian des ménages ($)

Variable utlisée	Description originale et variables du recensement prises en compte*	Désignation de la variable dans *Census Data Dictionary**	Transformations des variables et commentaires.
□	***H84. VALUE FOR ALL OWNER-OCCUPIED HOUSING UNITS***	□	□
□	*Universe: Owner-occupied housing units*	□	□
OWNERB00	*Total:*	H084001	Nombre de logements occupés par le propriétaire
□	□	□	□
□	□	□	***En % des logements occupés par les propriétaires*** □
	Less than $10,000	H084002	
	$10,000 to $14,999	H084003	
	$15,000 to $19,999	H084004	
	$20,000 to $24,999	H084005	
V1_00	*$25,000 to $29,999*	H084006	Moins de 50 000 $
	$30,000 to $34,999	H084007	
	$35,000 to $39,999	H084008	
	$40,000 to $49,999	H084009	
	$50,000 to $59,999	H084010	
	$60,000 to $69,999	H084011	
V2_00	*$70,000 to $79,999*	H084012	De 50 000 à moins de 100 000$
	$80,000 to $89,999	H084013	
	$90,000 to $99,999	H084014	
V3_00	*$100,000 to $124,999*	H084015	De 100 000 à moins de 150 000$
	$125,000 to $149,999	H084016	
V4_00	*$150,000 to $174,999*	H084017	De 150 000 à moins de 200 000$
	$175,000 to $199,999	H084018	
V5_00	*$200,000 to $249,999*	H084019	De 200 000 à moins de 300 000$
	$250,000 to $299,999	H084020	
V6_00	*$300,000 to $399,999*	H084021	De 300 000 à moins de 500 000$
	$400,000 to $499,999	H084022	
V7_00	*$500,000 to $749,999*	H084023	De 500 000 à moins de 750 000$
V8_00	*$750,000 to $999,999*	H084024	De 750 000 à moins de 1 M$
V9_00	*$1,000,000 or more*	H084025	1 million $ et plus.
□	***H85. MEDIAN VALUE ($)***	□	□
□	*Universe: Owner-occupied housing units*	□	□
MEDVAL00	*Median value*	H085001	Valeur médiane des logements
□	□	□	□
□	***P37. SEX BY EDUCATIONAL ATTAINMENT FOR THE POPULATION 25 YEARS AND OVER***	□	□
□	*Universe: Population 25 years and over*	□	□
□	□	Homme-Femmes	***En % de la population totale*** □
	Bachelor's degree	P037015 - P037032	
	Master's degree	P037016 - P037033	
PGRAD00	*Professional school degree*	P037017 - P037034	Diplômés d'université
	Doctorate degree	P037018 - P037035	
□	***P50. SEX BY OCCUPATION FOR THE EMPLOYED CIVILIAN POPULATION 16 YEARS AND OVER***	□	□
□	*Universe: Employed civilian population 16 years and over*	Homme-Femmes	***En % de la population totale*** □
PEXEC00	*Management and professional occupations*	P050003 ; P050050	Cadres supérieurs et professions libérales
□	□	□	□

* Le code et la description renvoient à la codification des matrices de variable dans le US CENSUS 2000 - File SF3

2. Principaux paramètres univariés.

Paramètres calculés à l'échelon du *census tract* (4057 unités spatiales).

Paramètres	Min	Max	Moyenne	Ecart type	1er quartile	Médiane	3ieme quartile	Coefficient de variation
DENSITY* Densité de population	0,1	900641,03	4000,04	15731,32	1342,3	2840,69	4788,26	3,93
PWHITE00 Pop. Blanche (%)	0	100	58,29	22,58	40,32	58,78	78,83	0,39
PBLACK00 Pop. Noire (%)	0	91,76	7,04	12,19	1,22	2,72	6,51	1,73
PNATIV00 Pop. Amérindienne (%)	0	22,43	0,87	0,91	0,43	0,77	1,14	1,04
PASIAN00 Pop. Asiatique (%)	0	82,03	9,95	12,15	2,54	5,62	11,85	1,22
PORACE00 Autre origine ethnique (%)	0	80,95	18,93	16,52	4,41	13,43	31,17	0,87
PHISPA00 Pop. hispanique (%)	0	98,41	36,89	27,37	12,79	29,36	57,14	0,74
PSHOUS00 Même maison qu'en 1995 (%)	0	95,56	46,49	11,81	39,17	47,61	54,67	0,25
PSCOUN00 Même comté qu'en 1995 (%)	0	64,04	30,95	7,87	25,98	30,85	36,07	0,25
PSSTAT00 Même Etat qu'en 1995 (%)	0	106,67	6,76	6,81	2,32	4,78	9,24	1,01
PABRD00 A l'étranger en 1995 (%)	0	75	4,06	3,59	1,58	3,21	5,44	0,88
PWCITY00 Travaillant dans la ville-centre (%)	0	100	41,95	22,79	23,14	40,31	61,21	0,54
PWMSA00 Travaillant dans le reste zone métropolitaine (%)	0	100	47,76	18,80	32,62	49,48	62,54	0,39
PWOMSA00 Travaillant dans une autre zone métropolitaine (%)	0	81,24	9,78	10,96	2,64	5,55	12,75	1,12
PGRAD00 Diplômés de l'Université (%)	0	74,81	16,38	13,67	5,21	12,32	25,06	0,83
PEXEC00 Cadres (%)	0	62,15	15,16	9,98	6,65	13,36	22,48	0,66
UNDER18 Moins de 18 ans (%)	0	57,8	27,37	8,20	22,8	28,1	33,2	0,30
Y18TO24 18 à 24 ans (%)	0	98,4	10,02	6,68	7,1	9,4	11,7	0,67
Y25TO44 25-44 ans (%)	0	71,9	31,63	6,78	28,5	31,1	34,1	0,21
Y45TO64 45-64 ans (%)	0	100	20,22	6,35	15,7	19,6	24,2	0,31
MORE65 Plus de 65 ans (%)	0	100	10,77	7,64	6,1	9,2	13,4	0,71
MOYTIME0 Temps moyen domicile-travail (min)	0	52,57	27,26	5,42	24,15	27,05	30,16	0,20
MDINCM00 Revenu médian ($)	0	200001	49991,0	24316,8	32925	45323	61551	0,49
MEDVAL00 Valeur médiane des logements ($)	0	1000001	221660,8	142664,3	143200	181600	257400	0,64

* La variable DENSITY (nb d'habitants par km2) a été calculée à partir des indications de superficie fournie dans les fonds de carte édités par le *Census Bureau*.

Les paramètres relatifs aux variables décrivant les valeurs immobilières sont fournis en annexe 8.

Annexe 6 — *Corrélations entre les variables sociales et ethniques.*

Matrice des corrélations à l'échelon du Census Tract.

	DENSITY	PWHITE00	PBLACK00	PNATIV00	PASIAN00	PORACE00	PHISPA00	PSHOUS00	PSCOUN00	PSSTAT00	PABRD00	PWCITY00
DENSITY Densité de population	1,00	-0,09	0,02	0,01	0,01	0,09	0,09	-0,06	0,06	-0,03	0,11	0,08
PWHITE00 Pop. Blanche (%)	-0,09	1,00	-0,54	-0,14	-0,30	-0,70	-0,65	0,09	-0,28	0,31	-0,41	-0,11
PBLACK00 Pop. Noire (%)	0,02	**-0,54**	1,00	-0,03	-0,14	0,10	0,04	-0,02	0,13	-0,11	-0,04	0,13
PNATIV00 Pop. Amérindienne (%)	0,01	-0,14	-0,03	1,00	-0,19	0,29	0,31	-0,07	0,08	-0,01	0,04	-0,09
PASIAN00 Pop. Asiatique (%)	0,01	**-0,30**	**-0,14**	-0,19	1,00	-0,22	-0,21	0,07	-0,07	-0,06	0,28	0,02
PORACE00 Autre origine ethnique (%)	0,09	**-0,70**	0,10	**0,29**	**-0,22**	1,00	0,98	-0,12	0,30	-0,29	0,35	0,02
PHISPA00 Pop. hispanique (%)	0,09	**-0,65**	0,04	0,31	**-0,21**	**0,98**	1,00	-0,10	0,30	-0,30	0,35	-0,01
PSHOUS00 Même maison qu'en 1995 (%)	-0,06	0,09	-0,02	-0,07	0,07	-0,12	-0,10	1,00	-0,53	-0,38	-0,41	-0,16
PSCOUN00 Même comté qu'en 1995 (%)	0,06	**-0,28**	0,13	0,08	-0,07	**0,30**	**0,30**	**-0,53**	1,00	-0,33	0,21	0,25
PSSTAT00 Même Etat qu'en 1995 (%)	-0,03	**0,31**	-0,11	-0,01	-0,06	**-0,29**	**-0,30**	**-0,38**	**-0,33**	1,00	-0,13	-0,26
PABRD00 A l'étranger en 1995 (%)	0,11	**-0,41**	-0,04	0,04	0,28	**0,35**	**0,35**	**-0,41**	**0,21**	-0,13	1,00	0,23
PWCITY00 Travaillant dans la ville-centre (%)	0,08	-0,11	0,13	-0,09	0,02	0,02	-0,01	**-0,16**	**0,25**	**-0,26**	**0,23**	1,00
PWMSA00 Travaillant dans le reste zone métropolitaine (%)	-0,06	0,02	-0,10	0,13	-0,05	0,08	0,10	**0,17**	-0,08	0,01	**-0,17**	**-0,86**
PWOMSA00 Travaillant dans une autre zone métropolitaine (%)	-0,06	0,17	-0,13	-0,02	0,04	-0,15	-0,14	0,07	**-0,34**	0,47	**-0,20**	**-0,57**
PGRAD00 Diplômés de l'Université (%)	-0,05	**0,60**	**-0,23**	**-0,38**	**0,19**	**-0,73**	**-0,74**	0,12	**-0,22**	0,10	**-0,15**	0,15
PEXEC00 Cadres (%)	-0,07	**0,64**	**-0,23**	**-0,37**	**0,17**	**-0,76**	**-0,77**	0,12	**-0,20**	0,16	**-0,23**	0,10
UNDER18 Moins de 18 ans (%)	0,00	**-0,50**	**0,18**	**0,23**	**-0,17**	**0,64**	**0,64**	0,01	**0,24**	**-0,24**	0,04	-0,18
Y18TO24 18 à 24 ans (%)	0,04	**-0,27**	0,07	0,09	0,04	**0,26**	**0,25**	**-0,41**	0,00	0,31	**0,32**	0,13
Y25TO44 25-44 ans (%)	0,04	-0,09	0,00	-0,03	0,05	0,05	0,06	**-0,42**	**0,34**	-0,02	**0,27**	0,16
Y45TO64 45-64 ans (%)	-0,07	**0,54**	-0,16	**-0,23**	0,14	**-0,66**	**-0,66**	**0,52**	**-0,38**	-0,03	**-0,38**	-0,09
MORE65 Plus de 65 ans (%)	-0,01	**0,41**	-0,11	-0,10	-0,02	**-0,42**	**-0,41**	**0,28**	**-0,24**	0,03	**-0,24**	0,01
MOYTIME0 Temps moyen domicile-travail (min)	0,02	**-0,23**	0,16	0,04	-0,01	**0,19**	**0,19**	0,06	0,15	-0,10	-0,03	-0,13
MDINCM00 Revenu médian ($)	-0,11	**0,55**	**-0,26**	**-0,31**	0,12	**-0,59**	**-0,59**	**0,33**	-0,36	0,10	-0,36	-0,13
MEDVAL00 Valeur médiane des logements ($)	-0,06	**0,46**	**-0,22**	**-0,31**	0,08	**-0,47**	**-0,48**	**0,23**	-0,20	-0,04	-0,14	0,08

	PWCITY00	PWMSA00	PWOMSA00	PGRAD00	PEXEC00	UNDER18	Y18TO24	Y25TO44	Y45TO64	MORE65	MOYTIME0	MDINCM00	MEDVAL00
DENSITY Densité de population	0,08	-0,06	-0,06	-0,05	-0,07	0,00	0,04	0,04	-0,07	-0,01	0,02	-0,11	-0,06
PWHITE00 Pop. Blanche (%)	-0,11	0,02	0,17	0,60	0,64	-0,50	-0,27	-0,09	0,54	0,41	-0,23	0,55	0,46
PBLACK00 Pop. Noire (%)	0,13	-0,10	-0,13	-0,23	-0,23	0,18	0,07	0,00	-0,16	-0,11	0,16	-0,26	-0,22
PNATIV00 Pop. Amérindienne (%)	-0,09	0,13	-0,02	-0,38	-0,37	0,23	0,09	-0,03	-0,23	-0,10	0,04	-0,31	-0,31
PASIAN00 Pop. Asiatique (%)	0,02	-0,05	0,04	0,19	0,17	-0,17	0,04	0,05	0,14	-0,02	-0,01	0,12	0,08
PORACE00 Autre origine ethnique (%)	0,02	0,08	-0,15	-0,73	-0,76	0,64	0,26	0,05	-0,66	-0,42	0,19	-0,59	-0,47
PHISPA00 Pop. hispanique (%)	-0,01	0,10	-0,14	-0,74	-0,77	0,64	0,25	0,06	-0,66	-0,41	0,19	-0,59	-0,48
PSHOUS00 Même maison qu'en 1995 (%)	-0,16	0,17	0,07	0,12	0,12	0,01	-0,41	-0,42	0,52	0,28	0,06	0,33	0,23
PSCOUN00 Même comté qu'en 1995 (%)	0,25	-0,08	-0,34	-0,22	-0,20	0,24	0,00	0,34	-0,38	-0,24	0,15	-0,36	-0,20
PSSTAT00 Même Etat qu'en 1995 (%)	-0,26	0,01	0,47	0,10	0,16	-0,24	0,31	-0,02	-0,03	0,03	-0,10	0,10	-0,04
PABRD00 A l'étranger en 1995 (%)	0,23	-0,17	-0,20	-0,15	-0,23	0,04	0,32	0,27	-0,38	-0,24	-0,03	-0,36	-0,14
PWCITY00 Travaillant dans la ville-centre (%)	1,00	-0,86	-0,57	0,15	0,10	-0,18	0,13	0,16	-0,09	0,01	-0,13	-0,13	0,08
PWMSA00 Travaillant dans le reste zone métropolitaine (%)	**-0,86**	1,00	0,12	-0,18	-0,15	0,22	-0,10	-0,16	0,02	-0,02	0,08	0,03	-0,09
PWOMSA00 Travaillant dans une autre zone métropolitaine (%)	**-0,57**	0,12	1,00	0,02	0,09	0,09	-0,10	-0,07	0,12	-0,04	0,26	0,24	0,01
PGRAD00 Diplômés de l'Université (%)	0,15	**-0,18**	0,02	1,00	0,94	-0,66	-0,31	0,11	0,65	0,34	-0,24	0,70	0,78
PEXEC00 Cadres (%)	0,10	**-0,15**	0,09	**0,94**	1,00	-0,62	-0,27	0,18	0,63	0,21	-0,20	0,69	0,70
UNDER18 Moins de 18 ans (%)	-0,18	**0,22**	0,09	**-0,66**	**-0,62**	1,00	-0,05	-0,13	-0,45	-0,54	0,41	-0,23	-0,38
Y18TO24 18 à 24 ans (%)	0,13	-0,10	-0,10	**-0,31**	**-0,27**	-0,05	1,00	-0,03	-0,54	-0,35	-0,18	-0,34	-0,27
Y25TO44 25-44 ans (%)	0,16	-0,16	-0,07	0,11	**0,18**	-0,13	-0,03	1,00	-0,28	-0,49	0,00	-0,16	-0,03
Y45TO64 45-64 ans (%)	-0,09	0,02	0,12	**0,65**	**0,63**	**-0,45**	**-0,54**	**-0,28**	1,00	0,38	-0,09	0,65	0,55
MORE65 Plus de 65 ans (%)	0,01	-0,02	-0,04	**0,34**	**0,21**	**-0,54**	**-0,35**	**-0,49**	**0,38**	1,00	-0,20	0,14	0,21
MOYTIME0 Temps moyen domicile-travail (min)	-0,13	0,08	**0,26**	**-0,24**	**-0,20**	**0,41**	**-0,18**	0,00	-0,09	-0,20	1,00	-0,06	-0,17
MDINCM00 Revenu médian ($)	-0,13	0,03	**0,24**	**0,70**	**0,69**	**-0,23**	**-0,34**	-0,16	**0,65**	0,14	-0,06	1,00	0,72
MEDVAL00 Valeur médiane des logements ($)	0,08	-0,09	0,01	**0,78**	**0,70**	**-0,38**	**-0,27**	-0,03	**0,55**	0,21	-0,17	**0,72**	1,00

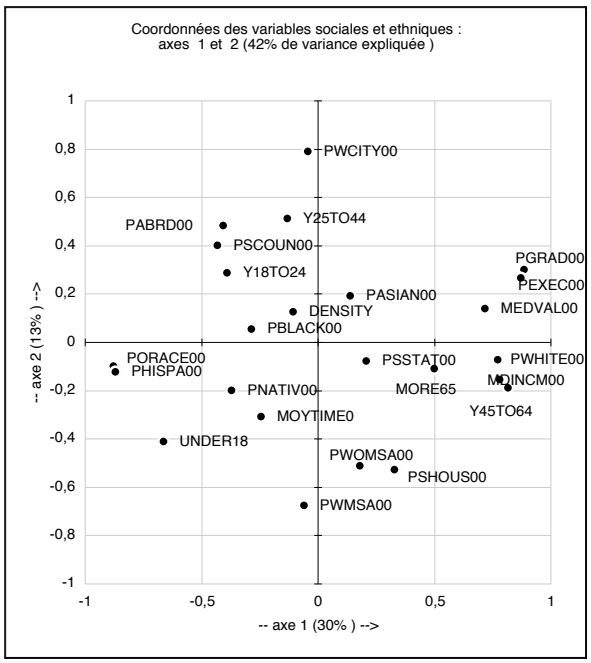
Annexe 7 — *Analyses multivariées décrivant l'environnement socio-ethnique des gated communities à Los Angeles (chapitre V).*

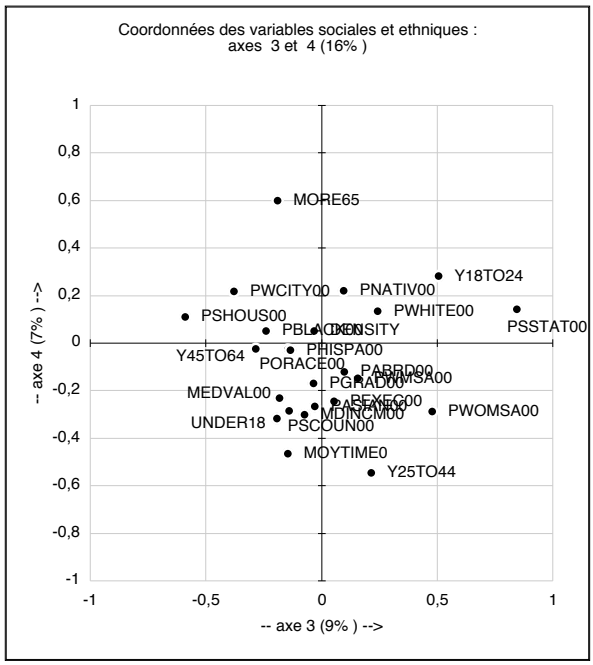
Analyses réalisées sur 4055 census tracts, sur un total de 4096 (les *tracts* comportant des valeurs manquantes ont été supprimées, ainsi que deux tracts dont les densités exceptionnelles, supérieures à 200 fois la moyenne, risquaient de déstabiliser la classification.

1. Les principaux axes explicatifs (analyse en composante principale).

Valeurs propres et variance expliquée (%) des 4 premiers axes.

Axe factoriel	F1	F2	F3	F4
Valeur	7,168	3,005	2,174	1,712
% de variance	0,298	0,125	0,090	0,071
% cumulé	0,298	0,423	0,514	0,585





Coordonnées des variables sur les 4 premiers axes

	facteur 1	facteur 2	facteur 3	facteur 4
DENSITY	-0,109	0,126	-0,033	0,050
PWHITE00	0,773	-0,072	0,242	0,135
PBLACK00	-0,287	0,054	-0,241	0,050
PNATIV00	-0,372	-0,198	0,096	0,221
PASIAN00	0,139	0,194	-0,029	-0,266
PORACE00	-0,877	-0,097	-0,146	-0,026
PHISPA00	-0,871	-0,121	-0,133	-0,029
PSHOUS00	0,327	-0,525	-0,590	0,110
PSCOUN00	-0,433	0,402	-0,141	-0,285
PSSTAT00	0,207	-0,078	0,845	0,143
PABRD00	-0,408	0,483	0,098	-0,121
PWCITY00	-0,044	0,792	-0,378	0,218
PWMSA00	-0,060	-0,674	0,156	-0,148
PWOMSA00	0,180	-0,512	0,479	-0,288
PGRAD00	0,883	0,301	-0,034	-0,169
PEXEC00	0,871	0,267	0,055	-0,245
UNDER18	-0,665	-0,411	-0,192	-0,318
Y18TO24	-0,393	0,287	0,507	0,283
Y25TO44	-0,132	0,513	0,215	-0,546
Y45TO64	0,815	-0,188	-0,285	-0,025
MORE65	0,497	-0,108	-0,191	0,599
MOYTIME0	-0,245	-0,308	-0,145	-0,464
MDINCM00	0,781	-0,154	-0,072	-0,301
MEDVAL00	0,717	0,140	-0,181	-0,230

2. Résultats de la classification ascendante hiérarchique (typologie sociale et ethnique des census tracts à Los Angeles. (43,8% de variance interclasse expliquée).

CONTRIBUTION DE CHAQUE VARIABLE A LA DEFINITION DES CLASSES

□	**Richesse et revenus**		**Appartenance ethno-linguistique**					
Description des variables	Revenu médian	Valeur Médiane	Blancs	Noirs	Amérindiens	Asiatiques	Autres	Blancs hispaniques
Nom des variables	MDINCM00	MEDVAL00	PWHITE00	PBLACK00	PNATIV00	PASIAN00	PORACE00	PHISPA00
Quartiers résidentiels privilégiés	1,378	1,477	1,04	-0,427	-0,569	-0,039	-0,966	-1,002
Quartiers à haut niveau de vie	0,429	0,627	0,776	-0,307	-0,414	0,025	-0,809	-0,832
La suburb blanche	0	-0,291	0,846	-0,288	0,253	-0,463	-0,586	-0,539
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques	0,162	-0,286	0,122	0,002	0,107	-0,222	-0,008	-0,011
La suburb asiatique	-0,293	-0,301	-0,485	-0,135	0,091	0,622	0,251	0,308
Campus et bases militaires	-0,536	-0,616	-0,002	0,344	-0,041	0,31	-0,49	-0,594
Quartiers hispaniques	-0,86	-0,503	-0,984	-0,035	0,359	-0,408	1,615	1,584
Quartiers noirs	-0,719	-0,425	-1,812	3,613	-0,244	-0,551	0,25	0,035

□	**Catégorie professionnelle**		**Age** □	□	□	□	
Description des variables	Graduate	Cadres	Moins de 18 ans	18 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	+ 65 ans
Profil moyen	16%	15%	27%	10%	32%	20%	11%
Quartiers résidentiels privilégiés	1,413	1,267	-0,614	-0,592	-0,509	1,29	0,557
Quartiers à haut niveau de vie	1,329	1,477	-1,088	-0,192	1,684	0,052	-0,202
La suburb blanche	-0,087	-0,01	-0,28	-0,386	-0,556	0,42	0,785
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques	-0,296	-0,17	0,576	-0,131	-0,128	-0,07	-0,333
La suburb asiatique	-0,359	-0,347	0,158	0,09	0,125	-0,246	-0,156
Campus et bases militaires	-0,311	-0,266	-2,06	4,897	-0,01	-1,464	-0,849
Quartiers hispaniques	-0,948	-1,078	0,977	0,394	0,109	-1,009	-0,653
Quartiers noirs	-0,585	-0,62	0,521	-0,013	-0,275	-0,22	-0,121

□	**Mobilités résidentielles 1995 et 2000**				**Mobilités quotidiennes**				**Densité**
□	Même maison	Même comté	Même Etat	A l'étranger en 95	Avec la ville-centre	Dans la MSA	Dans une autre MSA	Temps moyen	
Profil moyen	47%	31%	7%	4%	42%	48%	10%	27 min	4000 hab/km2
Quartiers résidentiels privilégiés	0,747	-0,557	-0,206	-0,519	0,39	-0,359	-0,178	-0,412	-0,543
Quartiers à haut niveau de vie	-0,923	0,494	0,355	0,108	0,3	-0,245	-0,182	-0,273	0,038
La suburb blanche	0,291	-0,255	0,205	-0,641	-0,279	0,341	-0,044	-0,031	-0,594
Quartiers de classe moyenne, pluriethniques	-0,066	-0,776	1,324	-0,391	-1,096	0,158	2,041	0,747	-0,439
La suburb asiatique	-0,056	0,303	-0,325	0,29	-0,117	0,266	-0,192	-0,095	0,076
Campus et bases militaires	-1,832	-1,498	2,814	1,217	0,232	-0,545	-0,248	-2	-0,109
Quartiers hispaniques	-0,281	0,611	-0,647	0,81	0,514	-0,342	-0,448	0,396	1,233
Quartiers noirs	0,401	0,283	-0,694	-0,268	0,588	-0,345	-0,597	0,521	0,447

Annexe 8 — *Analyses multivariées pour le traitement des indices de dissimilarité sur les variables immobilières (Chapitre X).*

1. Les variables décrivant les prix immobiliers

(Sources : recensement 2000, fichier SF3, et base de données gated communities, 2002).

Moyennes, écarts-types
et coefficients de variations :

% d'unités par classe de valeur	Moyenne	Ecart-type	Coefficient de variation
< 50 000$	5,35	10,65	1,99
de 50 000 à 100 000 $	9,58	15,73	1,64
de 100 000 à 150 000 $	18,33	18,30	1,00
de 150 000 à 200 000 $	22,57	18,90	0,84
de 200 000 à 300 000 $	22,24	19,88	0,89
de 300 000 à 500 000 $	13,80	18,74	1,36
de 500 000 à 750 000 $	4,36	9,70	2,23
de 750 000 à 1 M $	1,73	5,68	3,29
Plus de 1 M $	2,05	8,71	4,24

Matrice des corrélations :

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(1) < 50 000$	1	**0,242**	-0,018	**-0,139**	**-0,226**	**-0,214**	**-0,161**	**-0,119**	**-0,091**
(2) de 50 000 à 100 000 $	**0,242**	1	**0,240**	**-0,228**	**-0,410**	**-0,335**	**-0,219**	**-0,148**	**-0,115**
(3) de 100 000 à 150 000 $	-0,018	**0,240**	1	**0,192**	**-0,465**	**-0,510**	**-0,364**	**-0,259**	**-0,198**
(4) de 150 000 à 200 000 $	**-0,139**	**-0,228**	**0,192**	1	**-0,035**	**-0,486**	**-0,399**	**-0,289**	**-0,232**
(5) de 200 000 à 300 000 $	**-0,226**	**-0,410**	**-0,465**	**-0,035**	1	**0,137**	**-0,183**	**-0,190**	**-0,178**
(6) de 300 000 à 500 000 $	**-0,214**	**-0,335**	**-0,510**	**-0,486**	**0,137**	1	**0,409**	**0,117**	-0,001
(7) de 500 000 à 750 000 $	**-0,161**	**-0,219**	**-0,364**	**-0,399**	**-0,183**	**0,409**	1	**0,553**	**0,288**
(8) de 750 000 à 1 M $	**-0,119**	**-0,148**	**-0,259**	**-0,289**	**-0,190**	**0,117**	**0,553**	1	**0,499**
(9) Plus de 1 M $	**-0,091**	**-0,115**	**-0,198**	**-0,232**	**-0,178**	-0,001	**0,288**	**0,499**	1

En gras, valeurs significatives (hors diagonale) au seuil alpha=0,050 (test bilatéral)

2. Rendre compte de la distribution des valeurs immobilières : Classification Ascendante Hiérarchique.

4196 unités spatiales, soit 178 unités décrivant les *gated communities* et les 4018 *census tracts* (sur 4096 pour lesquels la valeurs immobilière est renseignée).
Les 6 classes retenues expliquent 62,9% de la variance interclasse.

Classes			Contribution des variables à la classe (valeur des propriétés en US $ en 2000.											
			Moins de 50 000 $			de 50 000 à 100 000 $			de 100 000 à 150 000 $			de 150 000 à 200 000 $		
Valeurs	Fréq	Freq. (%)	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr
très basses et hétérogènes.	521	12.42	**1,212**	**0,18**	**0,182**	**2,115**	**0,548**	**0,555**	0,316	0,012	0,012	-0,68	-0,057	0,057
faibles	342	8.15	-0,195	-0,006	0,003	0,194	0,006	0,003	**2,231**	**0,743**	**0,406**	-0,166	-0,004	0,002
moyennes et faibles	1220	29.08	-0,034	-0,001	0	-0,169	-0,014	0,008	**0,436**	**0,09**	**0,055**	**1,063**	**0,535**	**0,329**
moyennes et hétérogènes	956	22.78	-0,086	-0,004	0,002	-0,378	-0,069	0,033	-0,541	-0,142	0,067	0,112	0,006	0,003
élevées et hétérogènes	799	19.04	-0,357	-0,029	0,024	-0,515	-0,061	0,051	-0,76	-0,132	0,11	**-0,751**	**-0,129**	**0,108**
trés élevées	358	8.53	-0,435	-0,01	0,016	-0,529	-0,014	0,024	-0,936	-0,045	0,075	-1,098	-0,062	0,103

Classes	Contribution des variables à la classe (valeur des propriétés en US $ en 2000.														
	de 200 000 à 300 000 $			de 300 000 à 500 000 $			de 500 000 à 750 000 $			de 750 000 à 1 M $			Plus de 1 M $		
Valeurs	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr
très basses et hétérogènes.	-0,95	-0,11	0,111	-0,679	-0,056	0,057	-0,428	-0,022	0,023	-0,285	-0,01	0,01	-0,212	-0,005	0,006
faibles	-0,91	-0,13	0,068	-0,687	-0,07	0,038	-0,426	-0,027	0,015	-0,287	-0,012	0,007	-0,214	-0,007	0,004
moyennes et faibles	-0,31	-0,05	0,028	-0,612	-0,177	0,109	-0,416	-0,082	0,05	-0,273	-0,035	0,022	-0,215	-0,022	0,013
moyennes et hétérogènes	**1,185**	**0,683**	**0,32**	-0,176	-0,015	0,007	-0,276	-0,037	0,017	-0,238	-0,027	0,013	-0,183	-0,016	0,008
élevées et hétérogènes	**0,422**	**0,041**	**0,034**	**1,598**	**0,584**	**0,486**	0,301	0,021	0,017	-0,032	0	0	-0,12	-0,003	0,003
trés élevées	-0,81	-0,03	0,056	0,636	0,021	0,034	**2,51**	**0,326**	**0,537**	**2,325**	**0,28**	**0,461**	**2,005**	**0,208**	**0,343**

Contr contribution propre de chaque variable.
Cor2 cos2 des angles
Ctr contribution relative

3. Les principaux axes de l'Analyse en Composante Principale utilisée pour le calcul d'indice continu de dissimilarité sur les valeurs immobilières.

4196 unités spatiales, soit 178 unités décrivant les *gated communities* et les 4018 *census tracts* (sur 4096 pour lesquels la valeurs immobilière est renseignée).
L'indice de dissimilarité est calculé sur les positions relatives des unités spatiales contiguës sur l'axe 1.

Valeurs propres et variance expliquée (%) des 4 premiers axes (F1-F4)

	F1	F2	F3	F4
Valeur propre	2,748	1,854	1,314	0,942
% variance	30,535	20,599	14,596	10,468
% cumulé	30,535	51,133	65,729	76,197

Coordonnées, cosinus carrés et contributions des variables aux 2 premiers axes (F1-F2).

	Coordonnées des variables sur l'axe :		Cosinus carrés des variables		Contributions des variables (%)	
	F1	**F2**	**F1**	**F2**	**F1**	**F2**
< 50 000$	-0,255	-0,338	0,065	0,114	2,359	6,156
de 50 000 à 100 000 $	-0,414	-0,577	0,171	0,333	6,239	17,955
de 100 000 à 150 000 $	-0,674	-0,338	0,454	0,114	16,525	6,160
de 150 000 à 200 000 $	-0,544	0,338	0,296	0,114	10,776	6,152
de 200 000 à 300 000 $	0,174	0,821	0,030	0,674	1,100	36,337
de 300 000 à 500 000 $	0,695	0,262	0,483	0,069	17,577	3,704
de 500 000 à 750 000 $	0,769	-0,274	0,592	0,075	21,530	4,039
de 750 000 à 1 M $	0,651	-0,433	0,424	0,187	15,411	10,112
Plus de 1 M $	0,483	-0,417	0,233	0,174	8,485	9,385

Annexe 9 — *Analyses multivariées pour le traitement des dissimilarités sociales et ethniques (chapitre XI).*

1. Les variables retenues, à l'échelon du block group.

(Sources : recensement 2000, fichier SF1, et SF3).

12549 unités spatiales (block groups).

Moyennes, écarts-types et coefficient de variation :

Variable		Moyenne	Ecart-type	C.V.
Pop. blanche (%)	PWHITE00	59,0	23,5	0,40
Pop. noire (%)	PBLACK00	7,3	13,6	1,85
Pop. amérindienne (%)	PNATIV00	0,9	1,3	1,50
Pop. asiatique (%)	PASIAN00	9,5	12,2	1,29
Pop. hispanique (%)	PHISPA00	36,2	27,9	0,77
Moins de 18 ans (%)	UNDER18	27,0	8,8	0,33
De 18 à 24 ans (%)	Y18TO24	9,6	6,1	0,64
De 25 à 44 ans (%)	Y25TO44	31,6	7,7	0,24
De 45 à 64 ans (%)	Y45TO64	20,6	7,0	0,34
Plus de 65 ans (%)	MORE65	11,2	9,1	0,81
Propriétaires (%)	POWNER00	54,6	27,8	0,51
Valeur médiane des logements ($)	MEDVAL00	222291	156886	0,71

Matrice des corrélations :

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 PWHITE00	1	-0,56	-0,13	-0,28	-0,63	-0,51	-0,30	-0,06	0,50	0,37	0,37	0,44
2 PBLACK00	-0,56	1	-0,03	-0,14	0,01	0,17	0,07	-0,02	-0,12	-0,09	-0,14	-0,19
3 PNATIV00	-0,13	-0,03	1	-0,13	0,23	0,18	0,08	0,00	-0,17	-0,11	-0,11	-0,21
4 PASIAN00	-0,28	-0,14	-0,13	1	-0,21	-0,14	0,03	0,04	0,12	0,00	0,06	0,07
5 PHISPA00	-0,63	0,01	0,23	-0,21	1	0,64	0,31	0,06	-0,63	-0,39	-0,37	-0,46
6 UNDER18	-0,51	0,17	0,18	-0,14	0,64	1	0,06	-0,11	-0,47	-0,56	-0,02	-0,33
7 Y18TO24	-0,30	0,07	0,08	0,03	0,31	0,06	1	0,02	-0,50	-0,36	-0,40	-0,29
8 Y25TO44	-0,06	-0,02	0,00	0,04	0,06	-0,11	0,02	1	-0,31	-0,52	-0,43	-0,03
9 Y45TO64	0,50	-0,12	-0,17	0,12	-0,63	-0,47	-0,50	-0,31	1	0,29	0,54	0,49
10 MORE65	0,37	-0,09	-0,11	0,00	-0,39	-0,56	-0,36	-0,52	0,29	1	0,25	0,17
11 POWNER00	0,37	-0,14	-0,11	0,06	-0,37	-0,02	-0,40	-0,43	0,54	0,25	1	0,26
12 MEDVAL00	0,44	-0,19	-0,21	0,07	-0,46	-0,33	-0,29	-0,03	0,49	0,17	0,26	1

2. Principaux axes de l'Analyse en Composante Principale réalisée afin de construire les indices de dissimilarités.

12549 unités spatiales.

Les indices de dissimilarité pour chaque segment séparant deux unités spatiales sont calculés sur les positions relatives de ces unités contiguës sur chacun des axes 1, 2, 3 et 4.

Valeurs propres et variance expliquée (%)
des 4 premiers axes (F1-F4)

Axe factoriel	F1	F2	F3	F4
Valeur propre	4,016	1,557	1,307	1,158
% variance	0,335	0,130	0,109	0,097
% cumulé	0,335	0,464	0,573	0,670

Coordonnées, cosinus carrés et contributions des variables aux 4 premiers axes (F1-F4).

	Coordonnées des variables sur l'axe :				Cosinus carrés des variables				Contributions des variables (%)			
	F1	**F2**	**F3**	**F4**	**F1**	**F2**	**F3**	**F4**	**F1**	**F2**	**F3**	**F4**
PWHITE00	0,776	-0,192	-0,526	-0,045	0,602	0,037	0,277	0,002	0,15	0,024	0,212	0,002
PBLACK00	-0,315	0,267	0,579	-0,163	0,099	0,071	0,335	0,027	0,025	0,046	0,257	0,023
PNATIV00	-0,285	0,18	-0,429	-0,086	0,081	0,032	0,184	0,007	0,02	0,021	0,141	0,006
PASIAN00	0,092	-0,244	0,647	0,205	0,008	0,059	0,419	0,042	0,002	0,038	0,321	0,036
PHISPA00	-0,809	0,223	-0,229	0,061	0,654	0,05	0,053	0,004	0,163	0,032	0,04	0,003
UNDER18	-0,656	0,482	-0,11	0,479	0,43	0,232	0,012	0,229	0,107	0,149	0,009	0,198
Y18TO24	-0,538	-0,255	0,037	-0,865	0,289	0,065	0,001	0,133	0,072	0,042	0,001	0,115
Y25TO44	-0,287	-0,788	-0,079	0,277	0,082	0,62	0,006	0,077	0,021	0,398	0,005	0,066
Y45TO64	0,814	0,124	0,128	0,206	0,662	0,015	0,016	0,042	0,165	0,01	0,013	0,037
MORE65	0,615	0,279	0,05	-0,611	0,378	0,078	0,002	0,374	0,094	0,05	0,002	0,323
POWNER00	0,586	0,504	0,008	0,369	0,343	0,254	0	0,136	0,085	0,163	0	0,118
MEDVAL00	0,621	-0,206	0,014	0,29	0,386	0,043	0	0,084	0,096	0,027	0	0,072

3. Typologie des indices de dissimilarité observés à l'échelon des gated communities.

Classification Ascendante Hiérarchique, 308 unités spatiales (segments), 6 classes, 78% de variance expliquée.

			Axe 1			Axe 2			Axe 3			Axe 4		
			Structure ethno-linguistique, richesse et âge			Cycle de vie			Ségrégation ethnique			Effet de l'âge dans la classe moyenne.		
Classes	Fréq.	Fréq (%)	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr	Contr	Cor2	Ctr
Coupures totales, combinant tous les critères de différenciation.	5	1.62	**4,179**	**0,512**	0,283	**3,045**	**0,272**	0,151	**1,399**	**0,057**	0,032	**2,322**	**0,158**	0,088
Enclaves de retraités, qui se distinguent aussi par leur forte homogénéité ethnique.	47	15.26	**1,174**	**0,168**	0,21	**1,693**	**0,349**	0,437	0,017	0	0	**1,991**	**0,483**	0,605
Enclaves ethniques dans la classe moyenne.	45	14.61	0,32	0,032	0,015	-0,162	-0,008	0,004	**1,729**	**0,933**	0,437	-0,29	-0,026	0,012
Profil moyen des gated communities, plus sensibles sur le cycle de vie.	102	33.12	**-0,673**	**-0,246**	0,15	**-0,661**	**-0,237**	0,145	**-0,821**	**-0,366**	0,223	**-0,529**	**-0,152**	0,093
Coupures légèrement inférieures au profil moyen.	74	24.03	**-0,458**	**-0,322**	0,05	**-0,491**	**-0,369**	0,058	0,204	0,064	0,01	**-0,401**	**-0,246**	0,039
Discontinuités faibles.	35	11.36	0,344	0,189	0,013	**0,465**	**0,344**	0,025	**-0,483**	**-0,372**	0,027	-0,244	-0,095	0,007

Annexe 10 — *Extraits des amendements à la Constitution des Etats-Unis d'Amérique*.

(NB : surlignage ajouté)

Amendment I
Congress shall make no law respecting an establishment of religion, or prohibiting the free exercise thereof; or abridging the freedom of speech, or of the press; or the right of the people peaceably to assemble, and to petition the Government for a redress of grievances.

Amendment II
A well regulated Militia, being necessary to the security of a free State, the right of the people to keep and bear Arms, shall not be infringed.

Amendment IV
The right of the people to be secure in their persons, houses, papers, and effects, against unreasonable searches and seizures, shall not be violated, and no Warrants shall issue, but upon probable cause, supported by Oath or affirmation, and particularly describing the place to be searched, and the persons or things to be seized.

Amendment V
No person shall be held to answer for a capital, or otherwise infamous crime, unless on a presentment or indictment of a Grand Jury, except in cases arising in the land or naval forces, or in the Militia, when in actual service in time of War or public danger; nor shall any person be subject for the same offense to be twice put in jeopardy of life or limb; nor shall be compelled in any criminal case to be a witness against himself, nor be deprived of life, liberty, or property, without due process of law; nor shall private property be taken for public use, without just compensation.

Amendment XIV
1. All persons born or naturalized in the United States, and subject to the jurisdiction thereof, are citizens of the United States and of the State wherein they reside. No State shall make or enforce any law which shall abridge the privileges or immunities of citizens of the United States; nor shall any State deprive any person of life, liberty, or property, without due process of law; nor deny to any person within its jurisdiction the equal protection of the laws.
(…)

Annexe 11 — *Profession de foi anti* gated-communities *de la* Coalition for a Healthy Worcester *(Massachusetts).*

The Coalition for a Healthy Worcester
Why We Oppose Gated Communities in Worcester

The CHW strongly believes that gated communities are a threat to Worcester. By physically separating residents from the city or town in which they live, gated communities reduce the residents' civic involvement and disrupt the social contracts that cities and towns are built on.

In conventional city neighborhoods, more powerful, well-organized groups use their resources to improve city life for everyone. If crime is an issue, groups will bring their concerns to the police department, city officials, and public forums. Changes that arise benefit the entire community.

However, the privatization of a neighborhood that occurs in a gated community disrupts this ideal. From the residents' perspective, problems and issues exist either 'in here' or 'out there'. Residents may become isolated and alienated from the city, and when they worry about their neighborhood, they are only worrying about themselves. The gate itself is a response to urban crime, but a response that only benefits the residents of the development.

This would not be an issue if every one in our society wielded equal power. The problem is that residents of these gated communities tend to be the more affluent, more influential members of a society. When they feel that they have solved the crime problem with a gate, when they are comfortable that their own family is safe, they can put the matter to rest in their minds. The reality, however, is that the rest of the citizens, particularly the ones who are least empowered, cannot.

This isn't to say that residents of gated communities aren't just as caring, concerned and socially active as the rest of us. In some ways, they're even more active than most people. They took a step to deal with a social problem, and it's a perfectly understandable step to take. The problem arises when residents become citizens of their private community and forget that they are also citizens of a wider community, one that can't solve its problems with a gate.

Of course, individuals and developers are free to build and live in gated communities and individual gated communities have only limited effects on a city. However, the real danger is that gated communities will become common in Worcester and fragment our city. As well-to-do families and individuals move into gated communities, traditional neighborhoods weaken, and more affluent families feel that the only way to maintain their standard of living is to move into a gated community themselves. Additionally, developers are more likely to build developments with gates and add gates to existing developments if they think gates make their developments more attractive. Even the presence of one gated community can make other developers feel that they are at a competitive disadvantage without a gate. This effect 'snowballs' and the impact on the city can be dramatic.

Gated communities are also a significant threat to urban development and may undermine current goals and initiatives. Gating implies that there is a significant crime problem in Worcester which, for the most part, is not the case. Worcester is a safe, open city and this is a significant attraction for prospective residents and businesses. The presence of gated communities may mislead people that are considering moving to Worcester about crime in the city and could act to deter them. Growth is crucial to Worcester's short and long term futures and should not be threatened by misrepresentation. Furthermore, proliferation of gated communities could act as a self-fulfilling prophecy that drives crime rates up as traditional neighborhoods deteriorate.

Public officials and private citizens alike should carefully consider these issues when existing developments propose gating or new developments plan to build gates. "Wexford Village" is Worcester's only gated community and we hope that by acting now, we can prevent more from being built. Worcester is growing and improving because of concern and interest of its citizens. Gated communities threaten that citizen involvement. This, in turn, threatens Worcester's future.

Source : site Internet de la CHW (http://www/nindy.com/chw) (2001).

Annexe 12 — *Les jugements et jurisprudences applicables aux gated communities.*

Sources : Brower, 1991 ; McKenzie, 1994 ; Kennedy, 1995 ; Owens, 1997 ; Stark, 1998.

A. Aspects généraux des Property Owners Associations.

Références	Juridiction	Description	Résultats et implications
Garantie de la liberté de parole, de presse et de religion			
1945 *Marsh v. Alabama* 326 U.S. 501 [1945]	Etat Fédéral – Cour Suprême	Liberté religieuse. Application du Premier Amendement dans une ville privée.	Protection des libertés individuelles dans les villes privées garantie par l'Etat Fédéré.
1968 Food Employees Local 590 v. Logan Valley Plaza, Inc. 391 U.S. 1 308	Etat Fédéral – Cour Suprême	Liberté de parole. Application du Premier Amendement dans un centre commercial.	Protection des libertés individuelles dans les centres commerciaux.
1975 Hidden harbour Estates v. Norman 309 So. 2d 180 / Fla 4th DCA	Floride	Interdiction des boissons alcoolisées dans les emprises collectives de la communauté (Club house).	Compte-tenu de la généralisation des interdictions de boire dans les lieux recevant du public, cette régle n'a pas de caractère exceptionnel et non-raisonnable => appréciation externe du caractère raisonnable d'une règle de POA
1976 Hudgens v. NLRB 424 U.S. 507	Etat Fédéral – Cour Suprême	Liberté de parole et droit de grêve. Application du Premier Amendement dans un centre commercial.	L'Etat Fédéral ne garantit pas le Premier Amendement dans les centres commerciaux. **Relève de l'Etat Fédéré**
1979 Robins v. Pruneyard Shopping Center 23 Cal. 3d 899, confirmé par la Cour Suprême (100 S. ct. 2035)	Californie	Application du Premier Amendement par l'Etat dans un centre commercial. Violation du Cinquième Amendement(caractère inaliénable de la propriété privée) par l'Etat.	L'Etat Fédéré garantit l'application du Premier Amendement dans les centres commerciaux. Pas de violation du Cinquième Amendement
Discrimination dans les Contrats de copropriété (Restrictive Covenants)			
1948 Shelley v. Kraemer 334 U.S. 1	Etat Fédéral – Cour Suprême	Garantie par l'Etat de la mise en application des CC&R's à caractère discriminatoire	XIVe Amendement : l'Etat ne peut appliquer ou faire appliquer un texte anticonstitutionnel. De fait, les CIDs ne peuvent plus appliquer de politique disciminatoire. *Par extension* : les CIDs doivent appliquer le droit constitutionnel, au même titre que les collectivités publiques.
1966 Mulkey v. Reitman 64 Cal. 2d. 529	Californie	Vote (référendum) pour une mesure permettant une discrimination dans la vente d'un bien immobilier	Reprend *Shelley v. Kraemer* + L'Etat ne peut légiférer dans le but de privilégier des intérêts particuliers
1974 Riley v. Stoves 526 P. 2d 747 & Ariz. Ct App. 1974	Arizona	Discrimination par l'âge	Bien que la POA soit un acteur public, la discrimination par l'âge peut être admise comme une discrimination tolérable.
1975 Chianese v. Cully 397 F. Supp. 1344, 1346 & S.D. Fla. 1975	Floride	Exclusion d'un acquéreur potentiel par une POA sur la base subjective de la sociabilité et de la sympathie (*congenial)* .	Une POA peut, avec le vote d'une majorité qualifiée, ne pas autoriser une acquisition, si les résidents estiment que l'acquéreur ne leur est pas sympathique, et qu'il ne souscrit pas aux buts de sociabilité de la communauté.
1983 O'Connor v. Village Green Owners Association 33 Cal. 3d 790	Californie	Restriction pour la résidence des moins de 18 ans	Restriction d'âge interdite pour les établissements commerciaux (*business*). Conséquence : amendement au *Unruh Act* (legislation sur les commerces) de 1984, accordant un droit à la discrimination au x résidences de personnes âges.

A. Aspects généraux des Property Owners Associations (suite de la page précédente)

Références	Juridiction	Description	Résultats et implications
Les POA , quasi-gouvernements			
1976, *National League of Cities v. Usery* 426 U.S. 833…851 overruled by *Garcia v. San Antonio Metro. Transit Authority* 469 U.S. 528 [1985]	Etat Fédéral – Cour Suprême	Nature du régime de gouvernement local	Sont considérées comme dotées des responsabilités gouvernementales traditionnelles les entités qui fournissent des services de sécurité (incendie, police), sanitaires, de loirsirs (parcs…).
1983 Cohen v. Kite Hill 142 Cal. App.3d 642	Californie	Non conformité avec les CC&Rs d'un permis accordé par la POA Kite Hill. Caractère gouvernenmental de Kite Hill dans la protection des intérêts généraux des copropriétaires.	Responsabilités gouvernementales des associations de propriétaires, Rôle de la justice pour protéger les intérêts des propriétaires contre les décisions arbitraires des POA.
1986 Frances T. v. Village Green Owners Association 42 Cal. 3d 490	Californie	Refus par la copropriété de l'installation d'un éclairage extérieur pour assurer l'habitation individuelle.	Responsabilité de la POA en matière de sécurité des biens dans la copropriété. Responsabilité pénale de la POA. Responsabilité individuelle des élus de la copropriété.
1992 Nahrstedt v. Lakesife Village Condominium Association 9 Cal. App.4th, 1, 18, 19	Californie	Légitimité des POA pour faire appliquer les CC&R's. Dans ce cas précis restriction sur la possession d'animaux domestique.	Une violation des CC&Rs ne peut donner lieu à une poursuite judiciaire par la POA que si leur violation pénalise ou se fait en la défaveur d'autre résidents. L'association doit faire la preuve du caractère raisonnable de la restriction contractuelle.

B. Aspects spécifiques à l'enclosure dans les *gated communities*.

Références	Juridiction	Description	Résultats et implications
Nature de l'espace «□public□» dans la gated community			
1921 Burdeau v. McDowell 256 U.S. 465	Etat Fédéral – Cour Suprême	Violation de propriété, fouille et saisie de la propriété privée par une entité privée.	Le Quatrième amendement ne s'applique pas aux confiscations, fouilles et saisies par une entité privée, mais seulement au gouvernement. Des documents et preuves obtenues illégalement (par vol) ont été utilisées lors de procés. Par extension□la fouille et la saisie par une police privée ne permet pas d'invoquer le IVe amendement.
1977 United States v. Francouer 547 F.2nd 891 / 5th Cir. 1977	Floride	Statut de l'espace "public" de Disney World.	Malgré son aspect architectural, Disney World n'est pas une ville, mais un lieu privé, où les libertés constitutionnelles ne s'appliquent pas.
Nature et rôle du gouvernement dans la gated community			
1981 Laguna Royale Owners Ass'n Darger 174 Cal. Prtr. 136	Californie	Contrôle par la POA du caractère social de la communauté fermée en interdisant la sous-location en temps paratgé.	Le refus ne semble pas servir de façon "raisonnable" le caractère général et le mode de vie de loisirs de la communauté. = appréciation interne du caractère raisonnable d'une décision.
1982 Laguna Publishing Co. v. Golden Rain Foundation 182 Cal. App.□3d 816 [1982]	Californie	Interdiction par Golden Rain (POA) de la distribution d'un journal concurrent de l'organe officiel de l'association	Le droit à la liberté de parole doit être garanti sans discrimination.
1986 Frances T. v. Village Green Owners Association 42 Cal. 3d 490	Californie	Responsabilité de la POA en matière de sécurité des biens *intra muros*.	L'association de propriétaires et ses directeurs sont responsables de la sécurité des biens privés en cas de défaillance des systèmes de sécurité.
1995 - 1997 White v. Rincon Point Ass. Santa Barbara Courthouse (Conciliation – sans procès)	Californie	Droits d'une gated community sur une propriété antécédante	Droits limités au prorata de l'infrastructure réellement utilisée.
Fermeture sécuritaire d'espace public			
1997 Citizens Against Gated Enclaves (CAGE) v. Whitley Heights Civic Ass'n 28 Cal. Rptr. 2d 451 ; Ct App.□1994	Californie	Fermeture d'une rue publique à Los Angeles par une association de résidents	L'usage des rues dans l'intérêt fondamental du public□impossibilité de privatiser l'usage d'une rue publique.

Annexe 13 — *Les gated communities et les Community Facility Districts d'appartenance à la formation de quasi-collectivités locales.*

Le tableau recense les gated communities pour lesquelles on connaît leur appartenance à un CFD. Ce CFD peut être créé par diverses juridictions, pour financer un équipement public dont profiteront les résidents des lotissements. Dans certains cas, le CFD est restreint à une ou plusieurs gated communities. Il s'agit alors d'un équipement public destiné à la seule gated community. Dans ce cas, le nom a été mis en gras.

A. COMTE DE LOS ANGELES

GATED COMMUNITY (numéro et nom)	**Juridiction émettrice et description éventuelle**
328 THE OAKS AT CALABASAS	City of Calabasas Community Facilities District No. 98-1 County of Los Angeles Community Facilities District 1992, No. 4A, 4B, 4C (**Parkway Calabasas**)
281 CALABASAS PARK (WESTRIDGE)	City of Calabasas Community Facilities District No. 98-1 County of Los Angeles Community Facilities District 1992, No. 4A, 4B, 4C (**Parkway Calabasas**)
294 MOUNTAIN SPRING RANCH / SIERRA LA VERNE COUNTRY CLUB	City of La Verne Community Facilities District No. 88-1 et No. 90-1
296 ROBLE LN/ SIERRA LA VERNE COUNTRY CLUB	City of La Verne Community Facilities District No. 88-1 et No. 90-1
295 STEPHEN RANCH	City of La Verne Community Facilities District No. 88-1 et No. 90-1
297 LIVE OAK PARK	City of La Verne Community Facilities District No. 88-1 et No. 90-1
327 CALABSAS ESTATES	City of Calabasas Community Facilities District No. 98-1 County of Los Angeles Community Facilities District No. 4A, 4B, 4C (**Parkway Calabasas**)
348 MOUNTAIN GATE	County of Los Angeles Community Facilities District 1992, No. 4A, 4B, 4C (**Parkway Calabasas**)

B. COMTE D'ORANGE

54 CANTAMAR, Rancho Santa Margarita,	Capistrano Unified School District Community Facilities District No. 88-1 (Rancho Santa Margarita), County of Orange Community Facilities District No. 86-1,2,3 (Rancho Santa Margarita)
352 APPLEGATE St. (Olympiad Park)	City of Mission Viejo Community Facilities District No. 92-1 CFD, County of Orange Community Facilities District No. 87-3 (Mission Viejo) CFD
272 DOVE CANYON	County of Orange Community Facilities District No. 87-3 (Mission Viejo) CFD, Saddleback Valley Unified School District Community Facilities District No. 89-4 (**Dove Canyon**) CFD, Trabuco Canyon Water District Community Facilities District.
351 CASTA DEL SOL	County of Orange Community Facilities District No. 87-3 (Mission Viejo) CFD Saddleback Valley Unified School District Community Facilities District No. 89-4 (Dove Canyon) CFD Saddleback Valley Unified School District Community Facilities District No. 86
271 COTO DE CAZA	County of Orange Community Facilities District No. 87-8 (**Coto De Caza**) CFD, Trabuco Canyon Water District Community Facilities District No. 2 (Glenn Ranch) CFD, Trabuco Canyon Water District Community Facilities District No. 5 (County Roads) CFD
204 NEWPORT COAST / WEST PELICAN HILL	Newport-Mesa Unified School District Community Facilities District No. 90-1 CFD + **Special Assesment District**.

C. COMTE DE RIVERSIDE

122 THE PLANTATION / SUNLAKE VILLAGE	City of Banning Community Facilities District No. 86-1 (**Sun Lake Project**) CFD
133 MORELL RANCH Hacienda Rd., Riverside County	City of Lake Elsinore Community Facilities District No. 88-3 (West Lake Elsinore) CFD, Lake Elsinore Unified School District Community Facilities District.
346 MISSION HILLS CC	City of Rancho Mirage Community Facilities District No. 1 (Police & Fire) CFDPAYG
345 SPRINGS CLUB / THUNDERBIRD / RANCHO LAS PALMAS	City of Rancho Mirage Community Facilities District No. 1 (Police & Fire) CFDPAYG
241 RENAISSANCE ESTATES	City of Temecula Community Facilities District No. 98-1 (Winchester Hills) CFD
140 RANCHO CALIFORNIA	Rancho California Water District Community Facilities District.

D. COMTE DE SAN BERNARDINO

GATED COMMUNITY (numéro et nom)	**Juridiction émettrice et description éventuelle**
94 SERRANO HILLS	City of Chino Hills Community Facilities District No. 5 (Soquel Canyon) Test CFD
91 SUNDANCE	City of Chino Hills Community Facilities District No. 5 (Soquel Canyon) Test CFD
116 OAK TREE DOWNS	City of Chino Hills Community Facilities District No. 6 (Carbon Canyon) CFDPAYG
112 HAVEN VIEW	City of Rancho Cucamonga Community Facilities District No. 84-1 CFD City of Rancho Cucamonga Community Facilities District No. 88-2 CFD City of Rancho Cucamonga Community Facilities District No. 93-3 CFD Cucamonga Elementary School District Community Fa

82 Vodden St., Rialto	City of Rialto Community Facilities District No. 87-1 CFD City of Rialto Community Facilities District No. 87-2 CFDPAYG
86 Rancho Cucamonga, County: San Bernardino	City of Rancho Cucamonga Community Facilities District No. 84-1 CFD, No. 88-2 CF, No. 93-3 CFD, Cucamonga Elementary School District CFD

E. COMTE DE SAN DIEGO

46 Bridlewood at Eastlake Trails, Chula Vista	City of Chula Vista Community Facilities District No. 99-1 (Otay Ranch) CFD, Chula Vista Elementary School District CFD
237 COTTAGE AT OTAY RANCH	City of Chula Vista Community Facilities District No. 99-1 (**Otay Ranch**) CFD, Chula Vista Elementary School District CFD
45 Hillgate at Eastlake Trails	City of Chula Vista Community Facilities District No. 99-1 (Otay Ranch) CFD, Chula Vista Elementary School District CFD
55 Canyon Crest at Santa Fe Hills, San Marcos	City of San Marcos Community Facilities District No. 91-01 (Twin Oaks Valley Ranch)

F. COMTE DE VENTURA

207 PALM COLONY	City of Camarillo Community Facilities District No. 1 (West Camarillo) CFD
282 NORTH RANCH / WESTLAKE	City of Thousand Oaks Community Facilities District No. 88-1 (Lang Ranch) CFD

Bibliographie

1. Références générales (ouvrages et articles).

1. ABBOTT P. (1987). *Seeking many inventions : the idea of community in America*. Knoxville : University of Tennessee Press, 214 p.
2. APPARICIO P. (2000). «Indices of residential segregation : an tool integrated in geographical information system.». *Cybergeo (http://cybergeo.presse.fr)*, n° 134.
3. ASCHER F. (1995). *Métapolis, ou l'avenir des villes*. Paris : Odile Jacob, 346 p.
4. BALDASSARE M. (1986). *Trouble in Paradise : the Suburban Transformation in America*. New York : Columbia University Press, 251 p.
5. BALDASSARE M. (1998). *When Governments Fails, the Orange County Bankruptcy*. Berkeley and Los Angeles, CA : Unviersity of California Press, 317 p.
6. BANHAM R. (1971). *Los Angeles : The Architecture of Four Ecologies*. New York : Harper & Row, 256 p.
7. BARRON L. M. (1998). «The Great Gate Debate ; Gated Communities». *Builder*, vol. 21, n° 3, pp. 92-96.
8. BARTHES R. (1970). «Sémiologie et urbanisme». *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 153, pp. 11-13.
9. BASTIE J. (1964). *La croissance de la banlieue parisienne*. Paris : Presses Universitaires de France (Publications de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines de Paris, Série "Recherches", tome XVII), 624 p.
10. BELMESSOUS H. (2002). «Des "villes privées" à la française. Voyage à travers les forteresses des riches». *Le Monde Diplomatique*; Novembre 2002, p. 5.
11. BELL W., SHEVKY E. (1955). *Social area analysis; theory, illustrative application, and computational procedures*. Stanford, CA: Stanford University Press, 70 p.
12. BERDING T. P. (1999). «The Uncertain Future of Common Interest Developments». *Echojournal. A Journal for Community Association Leaders*, n° May 1999, 5 p.
13. BIBLE D. S., HSIEH C. (2001). «Gated Communities and Residential Property Values». *Appraisal Journal*, vol. 69, n° 2, p. 140.
14. BILLARD G. (2000). *Citoyenneté, planification et gouvernement urbains aux Etats-Unis. Des communautés dans la ville* : L'Harmattan, coll. «Géographie Sociale», 295p.
15. BJARNASON S. J. (2000). *Lawn and Order : Gated Communities and Social Interaction in Dana Point*. Dpt of Geography : University of Oregon (Ph.D. Dissertation). 349 p.
16. BLAKELY E. J., SNYDER M. G. (1997). *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A. : Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 209p.
17. BLAU P. M. (1993). «Multilevel structural analysis». *Social Networks*, n° 15, pp.201-215.

18. BODY-GENDROT S. (1996). *Réagir dans les quartiers en crise : la dynamique américaine : les Empowerment zones : voyage d'étude, 9-16 avril 1996*. Paris : La Documentation française, Ministère de l'aménagement du territoire de la ville et de l'intégration, 82 p.

19. BODY-GENDROT S. (1998). *Les villes face à l'insécurité : des ghettos américains aux banlieues françaises*. Paris : Bayard Edition, coll. «Société», 364 p.

20. BODY-GENDROT S. (2001). *Les villes : la fin de la violence ?* Paris : Presses de Sciences Po, coll. «La Bibliothèque du Citoyen», 145 p.

21. BORDREUIL J.-S. (2000). «La ville desserrée». in *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*. Paris : Editions La Découverte. pp. 169-180.

22. BOUINOT J., BERMILS B. (1995). *La gestion stratégique des villes entre compétition et coopération*. Paris : U - Armand Colin, 207 p.

23. BOURDIEU P. (1979). *La distinction. Critique sociale du jugement*. Paris : Minuit, 670 p.

24. BROWER T. (1992). «Communities within the community : consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations.». *Land Use and Environmental Law Journal*, vol. 7, n° 2, pp. 203-273.

25. BRUN J. (1994). «Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine». in *La ségrégation dans la ville*. BRUN J. et RHEIN C., Eds. Paris: L'Harmattan. pp. 21-57.

26. BRUN J., RHEIN C. (1983). *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures.* Paris : L'Harmattan, 259 p.

27. BRUNET R. (1965). *Les phénomènes de discontinuité en géographie*. Paris : Editions du CNRS (2ème édition, 1970), 117 p.

28. BRUNET R., FRANÇOIS J.-C., GRASLAND C. (1997). «La discontinuité en géographie : origine et problèmes de recherche». *L'Espace Géographique*, vol. 26, n° 4, pp. 297-308.

29. BURGESS E., PARK R. E., MCKENZIE R. (1925). *The City*. Chicago : University of Chicago Press (réed 1967), 231 p.

30. BURGHARDT S. (1982). *Organizing for Community Action*. Beverly Hills, CA : Sage Publications, 120 p.

31. BURKE M. (2001). *The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities*. Walking the 21st Century., Perth, Australia, 20-22 février 2001, 139-150.

32. CALDEIRA T. R. (1996). «Fortified enclaves : the New Urban Segregation». *Public Culture*, n° 8, pp. 303-328.

33. CALDEIRA T. R. (1996). «Un nouveau modèle de ségrégation spatiale : les murs de São Paulo». *Revue internationale de sciences sociales*, n° 147, pp. 65-77.

34. CALDEIRA T. R. (1999). «Fortified Enclaves : The New Urban Segregation». in *Theorizing the city : the new urban anthropology reader*. LOW S. M., Ed. New Brunswick, NJ ; London : Rutgers University Press. pp. 83-111.

35. CALDEIRA T. R. (2000). *City of Walls : Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, CA : University of California Press, 487 p.

36. CARTER W., SCHILL M., WACHTER S. (1998). « Polarisation, Public Housing and Racial Minorities in US cities». *Urban Studies*, vol. 35, n° 10, 1889-1911.

37. CARVALHO M., VARKKI GEORGE R., ANTHONY K. H. (1997). «Residential Satisfaction in Condominios Exclusivos (Gate Guarded Neighborhoods) in Brazil». *Environment and Behavior*, vol. 29, n° 6, pp. 734-768.

38. CASTELLS M. (1983). *The City and the Grassroots*. Berkeley, CA : University of California Press, 450 p.

39. CASTELLS M., HALL P. (1994). *Technopoles of the world : the making of twenty-first-century industrial complexes*. London & New York : Routledge, 275 p.

40. CERVERO R., KANG-LI W. (1998). «Sub-centring and Commuting□ Evidence from the San Francisco Bay Area, 1980-90». *Urban Studies*, vol. 35, n° 7, pp.□1059-1076.

41. CESSOU S. (2001). «Orania, le village qui ne voit la vie qu'en Blanc. [Etranges communautés (2/5) L'Afrique du Sud]». *Libération*; Paris; 31 juillet 2001; Supplément Eté,□p. IV.

42. CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M. (1970). «Proximité spatiale et distance sociale. les grands ensembles et leur peuplement.». *Revue française de sociologie*, vol. XI, n° 1, pp.□3-34.

43. CLAVAL□P. (1989). *La conquête de l'espace américain, du Mayflower au Disneyworld*. Paris□ Flammarion (Géographes), 320□p.

44. CONLAN T. (1988). *New Federalism□ Intergovernmental Reform from Nixon to Reagan*. Washington D.C□The Brooking Institution, 274□p.

45. CORDEN C. (1977). *Planned Cities□ New towns in Britain and America*. Beverly Hills, CA□ Sage Publications, 221□p.

46. COY M., PÖHLER M. (2002). «Gated Communities in Latin America Megacities□ Case Studies in Brazil and Argentina». *Environment and Planning B□ Planning and Design*, vol. 29, n° 3, pp.□335-370.

47. DAVIES D. G. (1971). «The Efficiency of Public versus Private Firms, The Case of Australia's Two Airlines». *Journal of Law and Economics*, vol. 14, n° 1, pp.□149-165.

48. DAVIS J. S., NELSON A. C., DUEKER K. J. (1994). «The New 'Burbs□ the Exurbs and their Implications for Planning Policy». *Journal of American Planning Association*, vol. 60, n° 1, pp.□45-59.

49. DAVIS M. (1990). *City of Quartz, Excavating the Future of Los Angeles*. London□ Verso (coll. The Haymarket Series), 462□p. [Ed. Française□1997, La Découverte, Paris, 1393□p.].

50. DAVIS M. (1998). *Ecology of Fear□ Los Angeles and the imagination of disaster*. New York□H. Holt, 484□p.

51. DEAR M., FLUSTY S. (1998). «Postmodern urbanism». *Annals of the Association of American geographers*, vol. 88, n° January 1998, pp.□50-72.

52. DEAR M., SCHOCKMAN E. H., HISE G., Eds. (1996). *Rethinking Los Angeles*. Thousand Oaks, CA□ Sage Publications.

53. DECKER D. M., DECKER M. L. (1990). *Laguna Niguel. The Legacy and the Promise*. Laguna Niguel, CA□Royal Literary Publications, 113□p.

54. DECROLY J. M., GRASLAND C. (1992). «Frontières, systèmes politiques et fécondité en Europe». *Espace, Populations et Sociétés*, n° 2, pp.□135-152.

55. DECROLY J. M., GRASLAND C. (1997). «Organisation spatiale et organisation territoriale des comportements démographiques□ une approche subjective». in *Analyse spatiale des données biodémographiques*. LIBEY J., Ed.□INED (Eurotext).

56. DEGENNE A., FORSE M. (1994). «De l'homogénéité à l'intégration». in *Les réseaux sociaux□ une analyse structural en sociologie*. Paris□Armand Colin. pp.□222-229.

57. DERYCKE□P.-H., GILBERT G. (1988). *Economie publique locale*. Paris□Economica, coll. «Association de Science Régionale de Langue Française», 308□p.

58. DESTHOMAS J., JOUDINAUD J.-J. (1999). *Clairvivre□ de l'utopie à la réalité*. Salagnac□ Etablissement public départemental de Clairvivre ; Ed. de la Tuilière, 143□p.

59. DIDIER S. (1999). « Disney urbaniste□ la ville de Celebration en Floride ». *Cybergeo (http://cybergeo.presse.fr)*, n° 96.

60. DIDIER S. (2000). *Une île dans la ville ? Invention, négociation et mise en pratique du modèle de ville disney à Anahein (Californie), 1950-2000*. Thèse de Doctorat de Géographie. Paris□Université Paris 1. 422□p.

61. DILGER R. J. (1992). *Neighborhood Politics□ Residential Community Association in American Governance*. New York□New York University Press, 183□p.

62. DILLON D. (1994). «Fortress America. More and more of us are living locked behind gates». *Planning*, vol. 60, n° 6, pp.□192-194.

63. DONZELOT J. (1999). «La nouvelle question urbaine». *Esprit*, n° 258, pp. 87-114.

64. DONZELOT J., JAILLET M.-C. (2000). *La nouvelle question urbaine*. Actes du séminaire, mai 1999-juin 2000, Paris, Ministère de l'équipement, des transports et du logement, Secrétariat d'Etat au logement, PUCA, 2001, 299 p.

65. DONZELOT J., MONGIN O. (1999). «De la question sociale à la question urbaine». *Esprit*, n° 258, pp. 83-86.

66. DOREL G. (1997). «La ville américaine est-elle encore un espace d'intégration ?». *Historiens et Géographes*, n° 358, pp. 397-398.

67. DOWARD J. C. (1986). *Creating a Community Association : the Developer's Role in Condominium and Homeowner Associations*. Virginia and Washington D.C. : CAI.

68. DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (1997). *La ville émergente*. La Tour d'Aigues : Editions de l'Aube (Coll. Monde en cours. Société), 285 p.

69. DUNCAN O. D., CUZZORT R. P., DUNCAN B. (1961). *Statistical geography. Problems in analysing areal data*. : The Free Press of Glencoe, Illinois, 191 p.

70. DUNCAN O. D., DUNCAN B. (1955). «A Methodological Analysis of Segregation Indexes». *American Sociological Review*, n° 41, pp. 210-217.

71. DURAND-DASTES F. (1984). «La question Où ? et l'outillage géographique». *Espaces Temps*, n° n°26-29, pp. 18-21.

72. DURKHEIM E. (1895). *Les règles de la méthode sociologique*. Paris : PUF (rééd. Quadrige 1997).

73. DURKHEIM E. (1930). *De la division du travail social*. Paris : PUF (rééd. Quadrige : 1996), 416 p.

74. DURKHEIM E. (1930). *Le suicide. Etude de sociologie*. Paris : PUF (rééd. Quadrige, 1997), 463 p.

75. EIDELBERG P. G. (1996). «Apartheid et ségrégation urbaine en Afrique du Sud». *L'Espace Géographique*, vol. 25, n° 2, pp. 97-112.

76. ELLIOT J. M., SHEIKH A. R. (1988). *The State and Local Government Political Dictionnary*. Santa Barbara, CA : ABC-Clio / Jack C. Plano (Clio Dictionnaries in Political Science), 325 p.

77. ETHINGTON P. J. (1997). «The Intellectual Construction of "Social Distance"; Toward a Revovery of Georg Simmel's Social Geometry». *Cybergeo (http://www.cybergeo.presse.fr/revgeo/essoct/texte/socdis.htm)*, n° 30.

78. FLUSTY S. (1994). *Building Paranoia : The Proliferation of Interdictory Space and the Erosion of Spatial Justice*. West Hollywood, CA : Los Angeles Forum for Architecture and Urban Design.

79. FOLDVARY F. (1994). *Public Goods and Private Communities : the Market Provision of Social Services*. Aldershot : Edward Elgar, 264 p.

80. FORESTIER P. (1935). *Clairvivre, première cité sanitaire française*. Paris : Fédération Nationale des Blessés du Poumon et des Chirurgicaux, 54 p.

81. FOTIS J. J., MIRINGOFF M. L. (1993). «Are Gated Communities a Resonable Response to Crime ?». *CQ Researcher*, vol. 3, n° 33, 785.

82. FOX-GOTHAM K. (2000). «Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Segregation in a US city, 1900-50». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 24, n° 3, pp. 616-633.

83. FRANCOIS J.-C. (1995). *Discontinuités dans la ville. L'Espace des collèges de l'agglomération parisienne (1982-1992)*. Thèse de doctorat, Géographie. Paris : Université Paris 1 - Panthéon Sorbonne. 275 p.

84. FRANCOIS J.-C. (1998). «Discontinuités territoriales et mise en évidence des systèmes spatiaux dans l'espace des collèges de l'agglomération parisienne». *L'Espace Géographique*, vol. 27, n° 1, pp. 63 - 75.

85. FRANCOIS J.-C. (2002). «Ressemblances et proximités : un point de vue sur le contexte théorique de la notion de discontinuité géographique.». *Cybergeo (http://www.cybergeo.presse.fr)*, n° 214, 13 p.

86. FRANCOIS J.-C., GRASLAND C., LE GOIX R. (2002). «L'espace compte !». *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 4, pp. 355-356.

87. FRANTZ K. (2000). «Gated Communities in the USA. A New Trend in Urban Development.». *Espace, Populations et Sociétés*, n° 1, pp. 101-113.

88. FRANTZ K. (2001). «Gated Communities in Metro-Phoenix (Arizona), Neuer Trend in der US-amerikanisher Stadtlandschaft.». *Geographische Rundschau*, vol. 53, n° 1, pp. 12-18.

89. FREEMAN L. (1999). *Social Networks and Geography; Sociological Paths through Physical and Social Space*. Séminaire Morphologie Sociale, Morphologie Spatiale n°1, Paris, 24 septembre 2001, http://www.parisgeo.cnrs.fr/cg/ms2/freeman/Freeman.htm.

90. FREY W. H. (1987). «Migration and depopulation of the metropolis; regional restructuring or rural renaissance?». *American Sociological Review*, vol. 52, n° 04/87, pp. 240-257.

91. FREY W. H. (1989). «United States : Counterurbanization and Metropolis Depopulation». in *Counterurbanization; The Changing Pace and Nature of Population Deconcentration*. CHAMPION A. G., Ed. London : Edward Arnold. pp. 34-61.

92. FREY W. H. (1993). «The New Urban Revival in the United-States». *Urban Studies*, vol. 30, n° 4/5, pp. 741-774.

93. FRUG G. E. (1980). «The City as a Legal Concept». *Harvard Law Review*, vol. 93, n° April 6, 1980.

94. FRUG G. E. (1999). *City making : building communities without building walls*. Princeton, NJ : Princeton University Press, 256 p.

95. GARCIA R. (2002). «L'architecture Carioca redessinée par la violence». *Courrier International (citant O Globo, Rio de Janeiro)*; Paris; 16-22 mai 2002, p. 29.

96. GARREAU J. (1991). *Edge City : Life on the New Frontier*. New York : Doubleday, 548 p.

97. GAY J.-C. (1995). *Les discontinuités spatiales*. Paris : Economica, 112 p.

98. GAYK W. F. (1991). «The Taxpayers' Revolt». in *Postsuburban California : the Transformation of Orange County since World War II*. KLING R., OLIN S. et POSTER M., Eds. Berkeley, CA : University of California Press. pp. 281-300.

99. GHORRA-GOBIN C. (1990). «Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 51, pp. 40-47.

100. GHORRA-GOBIN C. (1993). *Les Etats-Unis, Espace, environnement, société, villes*. Paris : Nathan, 192 p.

101. GHORRA-GOBIN C. (1997). *Los Angeles : le mythe américain inachevé*. Paris : CNRS Editions, 195 p.

102. GHORRA-GOBIN C. (1999). «Refonder la ville : le débat nord-américain.». *Esprit*, n° 258, novembre 1999, 115-127.

103. GHORRA-GOBIN C. (2000). «Etats-Unis : Gated Communities et Private Cities». *Urbanisme*, n° 312, pp. 67-69.

104. GHORRA-GOBIN C. (2000). *Les Etats-Unis entre local et mondial*. Paris : Presses de Sciences Po, 287 p.

105. GILLETTE C. P. (1996). «Public Service : Opting Out of Public Provision». *Denver Univeristy Law Review*, vol. 73 Denv. U.L. Rev. 1185, pp. 1185-1219.

106. GIROIR G. (2002). «Les Gated Communities à Pékin, ou les nouvelles cités interdites.». *Bulletin de l'Assocation des Géographes Français*, vol. 79, n° 2002-4, pp. 423-436.

107. GLASZE G. (2000). «Les complexes résidentiels fermés au Liban». *Observatoire de la Recherche sur Beyrouth*, n° 13, pp. 6-11.

108. GLASZE G. (2001). «Gesclossene Wohnkomplexe (gated communities) als Enklaven des Wohlbefindens in der wirtschaftsliberalen Stadt [Guarded Residential Complexes as Enclaves of Well-Being in the deregulated City]». in *Stadt — der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsraümen der Erde*. ROGGENTHIN R., Ed. Mayence : Mainzer Kontaktstudium Geographie 7 (Geographisches Institut der Universität Mainz).

109. GLASZE G. (2002). *Die fragmentierte Stadt□ Ursachen une Folgen Bewachter Wohnkomplexe im Libanon [The Fragmented City□ Causes and Consequences of Guarded Housing Complexe in Lebanon].* Doctorat - Department of Geography. Gutemberg Universität□ Universität Mainz.

110. GLASZE G., ALKHAYYAL A. (2002). «Gated Housing Estates in the Arab World□ Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia». *Environment and Planning B□ Planning and Design*, vol. 29, n° 3, pp.□321-336.

111. GORDON□., RICHARDSON H. W., WONG H. L. (1986). «The Distribution of Population and Employment in a Polycentric City. The Case of Los Angeles». *Environment and Planning*, vol. 18, n° 2, pp.□161-173.

112. GORDON□., RICHARDSON H. W., YU G. (1998). «Metropolitan and Non-Metropolitan Employment Trends in the US; Recent Evidence and Implications». *Urban Studies*, vol. 35, n° 7, pp.□1485-1500.

113. GORDON□., WONG H. L. (1985). «The Costs of Urban Sprawl□ Some New Evidence». *Environment and Planning*, vol. 17, n° 5, pp.□661-666.

114. GORDON□., WONG H. L. (1993). «Beyond Polycentricity□ The Dispersed Metropolis, Los Angeles, 1970-1990». *Journal of American Planning Association*, vol. 62, n° 3, pp.□289-295.

115. GOTTDIENER M. (1977). *Planned Sprawl. Private and Public Interests in Suburbia*. Beverly Hills, CA□ Sage Publications, 188□.

116. GOTTDIENER M. (1987). *The Decline of Urban Politics*. Beverly Hills, CA□ Sage publications, 301□.

117. GOTTDIENER M., LAGOPOULOS A.□. (1986). *The City and the Sign□ an introduction to urban semiotics*. New York□ Columbia University Press, 344□.

118. GOTTMANN J. (1962). «Mégalopolis, région-laboratoire de l'urbanisation moderne». *les Cahiers de la République*, vol. 7è année, n° 46, [Rééd.□ Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle, sous la direction de Roncayolo M. et Paquot T., 1992. Paris. Larousse, pp.□1587-1592.].

119. GRAFMEYER Y. (1994). «Regards sociologiques sur la ségrégation». in *La ségrégation dans la ville*. BRUN J. et RHEIN C., Eds. Paris□ L'Harmattan**.** pp.□85 - 117.

120. GRAFMEYER Y., JOSEPH I. (1984). *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris□ Aubier, Champ urbain, 335□.

121. GRANNIS R. (1998). «The Importance of Trivial Streets□ Residential Streets and Residential Segregation». *American Journal of Sociology*, vol. 103, n° 6, pp.□1530-1564.

122. GRASLAND C. (1992). *Analyse des couples de lieux et modélisation en géographie*. Géopoint 1992, Université d'Avignon, Groupe Dupont, pp.□97-105.

123. GRASLAND C. (1997). «L'analyse des discontinuités territoriales. L'exemple de la structure par âge des régions européennes vers 1980.». *L'Espace Géographique*, vol. 26, n° 4, pp.□309-326.

124. GRASLAND C., POTYKIWSKA A. (2002). «Mesures de la proximité spatiale□ les migrations résidentielles à Varsovie». *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 2002-3, pp.□208-226.

125. GREEN R. K. (1999). *Stock Prices and Houses Prices in California□ New Evidence of a Wealth Effect? A Note*. Madison, WI□ University of Wisconsin - Madison.

126. GROUEFF S. (2002). «Une ségrégation de luxe». *Urbanisme*, n° 323, pp.□62-64.

127. HAGERSTRAND T. (1953). *Innovation diffusion as a spatial process*. Translation by Pred, A. 1967. Chicago□ University of Chicago.

128. HALBWACHS M. (1946). *Morphologie sociale*. Paris□ A. Colin (réed. 1970), (1ère éd. 1938), 207□.

129. HALL□. (1988). *Cities of Tomorrow□ an Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*. Owford, New York□ Blackwell, 473□. (réed.1989).

130. HANSON A. E. (1978). *Rolling Hills, The Early Years (February 1930 through December 7, 1941)*. Rolling Hills□ City of Rolling Hills, 112□.

131. HEISLER D., KLEIN W. (1996). *Inside Look at Community Association Homeownership□ Facts and Perceptions*. Alexandria, VA□ Community Associations Institute.

132. HELSLEY R. W., STRANGE W. C. (1999). «Gated Communities and the Economic Geography of Crime». *Journal of Urban Economics*, n° 46, pp. 80-105.

133. HENRY M. (2001). «Terre blanche, home fric home». *Libération*; Paris; 1-2 septembre 2001, 15.

134. HISE G. (1997). *Magnetic Los Angeles. Planning the Twentieth-Century Metropolis.* Baltimore : The Johns Hopkins University Press, 295 p.

135. HOLMSTROM D. (1995). «Gates in Dayton Fortress a Diverse Neighborhood». *The Christian Science Monitor*; July 31, 1995., p. 12.

136. HOWARD E. (1902). *Garden Cities of Tomorrow (Les Cités-Jardins de demain)*. London : rééd. Paris, ed. 11-24 (1998), Tomorrow : A Peaceful path to Real reform, 211 p.

137. HUBERT J.-P. (1993). *La discontinuité critique. Essai sur les principes a priori de la géographie humaine*. Paris : Publications de la Sorbonne, 221 p.

138. HYATT W. S., RHOADS J. B. (1976). «Concepts of Liability in the Development and Administration of Condominium and Home Owners Associations.». *Wake Forest Law Review*, n° 12.

139. JACKSON K. T. (1985). *Crabgrass Frontier; The Suburbanization of the United States*. Oxford : Oxford University Press, 396 p.

140. JACQUIER C. (1993). *Les quartiers américains : rêve et cauchemar. Le développement communautaire et la revitalisation des quartiers aux Etats-Unis*. Paris : L'Harmattan, coll. «Objectif ville», 190 p.

141. JAFFEE D. M., KROLL C. A. (2001). *The Bubble Has Burst - How Will California Fare ?* Berkeley, CA : Fisher Center for Real Estate and Urban Economics - University of California, Berkeley.

142. JAILLET M.-C. (1999). «Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ?». *Esprit*, vol. 11, n° 258, Novembre 1999, pp. 145 - 167.

143. JÜRGENS U., GNAD M. (2002). «Gated Communities in South Africa — Experiences from Johannesburg». *Environment and Planning B : Planning and Design*, vol. 29, n° 3, pp. 337-353.

144. KAIN J. (1968). «Housing segregation, negro employment, and metropolitan decentralization». *Quarterly Journal of Economics*, vol. 82, pp. 175-187.

145. KAIN J. (1994). «The spatial mismatch hypothesis : three decades later». *Housing Policy Debates*, vol. 3, pp. 371-462.

146. KENNEDY D. J. (1995). «Residential Associations as State Actors : Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers.». *Yale Law Journal*, vol. 105, n° 3, décembre 1995.

147. KLING R., OLIN S., POSTER M. (1991). «The Emergence of Postsuburbia : An Introduction». in *Postsuburban California : the Transformation of Orange County since World War II*. KLING R., OLIN S. et POSTER M., Eds. Berkeley, CA : University of California Press. pp. 1-30.

148. KNAPP M. R. J., VICKERMAN R. W. (1985). «The conceptualisation of output and cost-benefit evaluation for leisure facilities». *Environment and Planning*, vol. 17, n° 9, pp. 1217-1229.

149. KRISTENSEN O. P. (1983). «Public versus Private Provisions of Governmental Services : the Case of Danish Fire protection Services». *Urban Studies*, vol. 20, n° 1, pp. 1-9.

150. LACAZE J. P. (1997). «Les prix hédoniques n'expliquent pas les femmes nues sur les façades des immeubles». *Etudes Foncières*, n° 76, pp. 30-31.

151. LACOUR-LITTLE M., MALPEZZI S. (2001). *Gated Communities and Property Values*. Madison, WI : Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin.

152. LE GOIX R. (2001). «Les "communautés fermées" dans les villes des Etats - Unis : les aspects géographiques d'une sécession urbaine.». *L'Espace Géographique*, vol. 30, n° 1, pp. 81-93.

153. LE GOIX R. (2002). «Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres.». *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 4, pp. 328-344.

154. LEAVITT J., LOUKAITOU-SIDERIS A. (1994). *Safe and Secure :Public Housing Residents in Los Angeles Define the Issues*. Future and visions : Urban Public Housing : nov. 1994, Cincinnati, Ohio, USA, 287-303.

155. LEFEVRE C., BODY-GENDROT S. (1988). *Les villes des Etats-Unis*. Paris□Masson, 220p.

156. LEFRANÇOIS D. (2001). «Vers l'émergence d'un modèle français d'espace défendable ?». *Les Cahiers de la sécurité intérieure*, n° 43, spécial Urbanisme et Sécurité,, pp.□63-80.

157. LESNES C. (1999). «21 questions au XXIe siècle. Des villes libres ? Vers un monde urbain en expansion». *Le Monde*; Paris; L'Avenir,□. 12.

158. *A look back in time* (1993). Rancho Mirage, CA□City of Rancho Mirage.

159. LOPEZ R. (1994). «Les nouvelles armes du contrôle social□Délires d'autodéfense à Los Angeles.». *Le Monde Diplomatique*; Paris; mai 1994,□. 18.

160. LOPEZ R. (1996). «Un nouvel Apartheid social□hautes murailles pour villes de riches». *Le Monde Diplomatique*; paris; Mars 1996, 1 et 12.

161. LOW S. M. (2001). «The Edge and the Center□Gated Communities and the Discourse of Urban Fear.». *American Anthropologist*, vol. 103, n° 1,□. 45.

162. LYNCH K. (1994). *L'image de la cité*□Dunod, coll «Aspect de l'urbanisme», trad. de *The Image of the City*, 221□.

163. MAHARIDGE D. (1994). «Walled Off». *Mother Jones*, vol. 19, n° 6 - Nov/Dec 1994, pp.□26-33.

164. MANGIN D. (2002). «Toulouse n'est pas Bogota. Il faut lutter contre les lotissements résidentiels ultrasécurisés.». *Libération*, 1ère; Paris; 29 janvier 2002,□. 7.

165. MARCHAND B. (1986). *The Emergence of Los Angeles : population and housing in the city of dreams, 1940-1970*. Londres: Pion, 251 p.

166. MARCUSE□. (1989). «'Dual City'□a Muddy Metaphor for a Quartered City». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 13, n° 4, pp.□697-708.

167. MARCUSE□. (1995). «Not chaos but walls□Postmodernism and the Partitioned City». in *Postmodern Cities and Spaces*. WATSON S. et GIBSON K., Eds. Oxford, UK□Basil Blackwell**.** pp.□243-253.

168. MARCUSE□. (1997). «The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave□New Patterns in the United States.». *The American Behavioral Scientist*, n° 41, pp.□311-326.

169. MARKUSEN A. (1978). «Class and urban social expenditures». in *Marxism and the Metropolis*. TABB W. et SAWERS L., Eds. New York□Oxford University Press**.** pp.□90-111.

170. MARLOWE J. (1985). «Private Versus Public Provision of Refuse Removal Service. Measures of Citizen Satisfaction». *Urban Affairs Quarterly*, vol. 20, n° 3, pp.□355-363.

171. MASSEY D. S., DENTON N. A. (1995). *American Apartheid*. Paris□Descartes et Cie, coll. «Les Urbanités», Trad. de *American apartheid□segregation and the making of the underclass*, 1993, 383□.

172. MATHIEU M. (2001). «Des habitants du Var protestent contre la construction d'un “ghetto pour millionnaires”.». *Le Monde*; Paris; 22 août 2001.

173. MCGREEVY□. (2001). «Council Districts Mapped for Valley City». *Los Angeles Times*, Orange County; Los Angeles, CA; November 22, 2001; Sect. B,□. 1.

174. MCKENZIE E. (1994). *Privatopia□ Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.) ; London : Yale University Press, 237□.

175. MCKENZIE E. (1998). «Reinventing Common Interest Developments□Reflection on a Policy Role for the Judiciary». *The John Marshall Law Review*, vol. 31, n° 2, Winter 1998.

176. MICHAELS J. W. (1996). «De gestibus non est dispanditum (residential real estate in Florida is relatively low priced but most is restricted to gated communities)». *Forbes*, vol. 157, n° 6, 25 mars 1996.

177. MILLER D. J. (1989). «Life Cycle of an RCA». in *Residential Community Associations□ Private Governments in the Intergovernmental System?*□Advisory Commission on Intergovernmental Relations**.** pp.□39-44.

178. MILLER G. J. (1981). *Cities by Contract*. Cambridge, Ma.□The MIT Press, 242□.

179. MOLLENKOPF J. (1983). *The Contested City*. Princeton□Princeton University Press, 328□.

180. MOLLENKOPF M. (2000). «L'accès aux données à échelle fine aux Etats-Unis.». *L'Espace Géographique*, vol. 29, n° 1.

181. MONNET J. (2000). «Modernism, Cosmopolitanism and Catastrophism in Los Angeles and Mexico City». *Cybergeo (http://cybergeo.presse.fr)*, n° 136.

182. MORGAN D. R., ENGLAND R. E. (1988). «The Two Faces of Privatization». *Public Administration Review*, pp.979-987.

183. MULLER P. O. (1986). «L'urbanisation des banlieues». in *The Sciences* New York Academy of Sciences [Rééd. Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle, sous la direction de M. Roncayolo et Th. Paquot, 1992. Paris. Larousse, pp.582-586.].

184. MUMFORD L. (1964). «Le mythe de la mégalopole.». in *La Cité à travers l'histoire*. Paris Le Seuil [Rééd. Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle, sous la direction de M. Roncayolo et Th. Paquot, 1992. Paris. Larousse, pp.593-606.].

185. NASH R. (1973). *Wilderness and the American Mind*. New Haven ; London Yale University Press, 300p.

186. NEWMAN O. (1972). *Defensible Space Crime prevention through Urban Design*. New York MacMillan, 264p.

187. NEWMAN O. (1996). *Creating Defensible Space*. Washington, D.C. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., 126p.

188. O'BRIEN JONES I. (1998). *What Mr. Rogers never told you about your neighborhood An examination into this country's exploding phenomenon of Common Interest Developments*. Department of Planning, Public Policy, and Management (Research Paper). Portland University of Oregon. 74p.

189. OAKERSON R., J. (1989). «Private Street Associations in St. Louis County Subdivisions as Service Providers». in *Residential Community Associations Private Governments in the Intergovernmental System.* Advisory Commission on Intergovernmental Relations. pp.55-61.

190. OCQUETEAU F. (1999). «Mutations dans le paysage français de la sécurité publique». *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 83/84, pp.7-13.

191. ORFIELD M. (2002). *American Metropolitics. The New Suburban Reality*. Washington, D.C. Brooking Institution Press, 221p.

192. OWENS J. B. (1997). «Westec Story Gated Communities and the Fourth Amendment». *American Criminal Law Review*, vol. 34, n° 3, pp.1127-1160.

193. PAQUOT T. (1996). *L'utopie ou l'idéal piégé*. Paris Hatier (coll. Optiques Philosophie n°215), 79p.

194. PAQUOT T., LUSSAULT M., BODY-GENDROT S. (2000). *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*. Paris La Découverte (coll Textes à l'appui), 442p.

195. PARK R. E. (1926). «La communauté urbaine un modèle spatial et un ordre moral». in *L'école de Chicago*. GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., Eds. Paris Aubier (1979, rééd. 1984). pp.197-211. [Publ. Originale "The Urban Community as a Spatial Pattern and a Moral Order" paru dans BURGESS E.,PARK R. E., McKENZIE R. (1925). *The City*. Chicago University of Chicago Press (réed 1967), 1231p.].

196. PARNES B. (1978). «Ocean Grove A Planned Leisure Environment.». in *Planned and Utopian Experiments*. STELLHORN P. A., Ed. Trenton, NJ New Jersey Historical Commission. pp.29-48.

197. PEROUSE J.-F. (2002). «Istanbul cernée par les cités privées.». *Urbanisme*, n°324, mai-juin 2002, pp.26-31.

198. PIHET C. (1999). «Le développement d'une territorialisation par l'âge les "retirement communities" aux Etats-Unis.». *Annales de Géographie*, n° 608, pp.420-435.

199. POIRIER A.-C. (2001). «La cité policée». *Libération*; Paris; 27/27 novembre 2001; Cahier "Vivre au XXIe siècle", 31-34.

200. POMPE J. T. (1998). «Fortress America□ Gated Communities in the United States (Book Review)». *Southern Economic Journal*, n° July 1998, pp.□192-194.

201. POUZOULET C. (2000). *New York, New York. Espace, pouvoir, citoyenneté dans une ville-monde*. Paris□Belin, 349□.

202. PREVOT-SCHAPIRA M.-F. (1999). «Amérique latine□ la ville fragmentée.». *Esprit*, n° 258, novembre 1999, pp.□128-144.

203. PROST A. (1999). «Frontières et espaces du privé». in *Histoire de la vie privée. tome 5□De la Première Guerre mondiale à nos jours*. DUBY G. et ARIES□., Eds. Paris□Point-Seuil. 635□.

204. PURCELL M. (1997). «Ruling Los Angeles□ Neighborhood movements, Urban Regimes, and the Production of Space in Southern California». *Urban Geography*, vol. 18, n° 8, pp.□684-704.

205. QUERRIEN A., LASSAVE□. (1999). «Au risque des espaces publics». *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 83/84,□. 3.

206. QUIGLEY J. M. (1998). «The Taxation of Owner-Occupied Housing». in *The Encyclopedia of Housing*. Sage Publications. pp.□580-582.

207. RADER M. (2000). «Scan-Scapes□ Marc Räders Fotoessay über kalifornische Gated House Communities». *Daidalos□Architektur Kunst und Kultur*, 75, pp.□98-103.

208. REICH R. (1993). *L'économie mondialisée*. Paris□DUNOD, 336p.

209. REICH R. B. (1991). «Secession of the Successfull». *New-York Times Magazine*, January 20, 1991,□. 16.

210. RHEIN C. (2002). «Intégration sociale, intégration spatiale». *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 2002-3, pp.□193-207.

211. RICHE□. (2001). «Le pays des vieux heureux. (Etranges communautés (1/5) Les Etats-Unis». *Libération*; Paris; 30 juillet 2001; Supplément Eté,□. IV.

212. RONCAYOLO M. (1990). *La ville et ses territoires*. Paris□Folio (coll. Essais), 274□.

213. RONCAYOLO M. (1996). *Les grammaires d'une ville. Essai sur la génèse des structures urbaines à Marseille*. Paris□Editions de l'EHESS, 507□.

214. ROSEMBERG M. (2000). *Le Marketing Urbain en Question. Production d'espaces et de discours dans quatre projets de villes*. Paris□Economica / Anthropos (Collection Villes), 184□.

215. ROSEN S. (1974). «Hedonic Prices and Implicit Markets□ Product Differentiation in Pure Competitions.». *Journal of Political Economy*, vol. 72, pp.□34-55.

216. ROSS M. M., SMITH L. J., PRITT R. D. (1996). «The zoning process□ Private land-use controls and gated communities, the impact of private property rights legislation, and other recent developments in the law.». *The Urban Lawyer*, vol. 28, n° 4.

217. ROTMAN C., SERAFINI T. (2001). «Tiens, le voisin vient de garer son avion». *Libération*; Paris; 30 juillet 2001,□.11.

218. SASSEN S. (1991). *The Global City□New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ□Princeton University Press [Ed. française□*La ville globale□New York, Londres, Tokyo*. Paris□Descartes, 1996, 530□.].

219. SASSEN S. (1996). «Cities and Communities in the Global Economy□ Rethinking our Concepts». *The American Behavioral Scientist*, vol. 39, pp.□629-651.

220. SCHIESL M. J. (1991). «Designing the model community□ the Irvine company and suburban development». in *Postsuburban California□ the Transformation of Orange County since World War II*. KLING R., OLIN S. et POSTER M., Eds. Berkeley, CA□University of California Press. pp.□55-91.

221. SCHWARTZ J. (1997). «Prisoners of Proposition 13□ Sales taxes, property taxes, and the Fiscalization of Municipal Land Use Decisions.». *Southern California Law Review*, vol. 71 S. Cal. L. Rev. 183, n° November 1997, 33□.

222. SCOTT A. J. (1988). *Metropolis□ from the division of labor to urban form*. Berkeley□ University of California Press, 260□.

223. SCOTT A. J., SOJA E. W. (1996). *The city□Los Angeles and urban theory at the end of the twentieth century*. Berkeley□University of California Press, pp.□1-21.

224. SHEVKY E. (1949). *The social areas of Los Angeles, analysis and typology*. Berkeley, CA: Univ. of California Press, 172 p.

225. SHWARTZ R. J. (1997). «Comment□Public Gated Communities□The Rosemont, Illinois, approach and its constitutional implications». *The Urban Lawyer*, vol. 29, n° 1, Winter 1997.

226. SIMMEL G. (1896). «Comment les formes sociales se maintiennent». in *Sociologie et épistémologie*. Paris□PUF (éd. française1981)**.** pp.□171-179.

227. SIMMEL G. (1903). «Métropoles et mentalités». in *L'Ecole de Chicago*. GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., Eds. Paris□Aubier**.** pp.□61-78. [Pub. originale□"Die Grossstädte und das Geistesleben" in SIMMEL, 1957, *Brücke und Tür*, K.F. Koehler Verlag, Stuttgart.].

228. SIMMEL G. (1908). *Sociologie. Etudes sur les formes de socialisation*. Paris□PUF (éd. française 1999), 756□p.

229. SMITH L., ROSS M., PRITT R. D. (1997). «Gated Communities□Private Solution or Public Dilemna». *Urban Lawyer*, vol. 29, n° 3.

230. SOJA E. W. (1989). *Postmodern geographies□The Reassertion of Space in Critical Social Theory*. London□Verso, 266□p.

231. SOJA E. W. (1996). «Los Angeles 1965-1992□The Six geograhies of Urban Restructuring». in *The city□Los Angeles and urban theory at the end of the twentieth century*. SCOTT ALLEN J. S. E. W., Ed. Berkeley□University of California Press**.** pp.□426-462.

232. SOJA E. W. (2000). *Postmetropolis□Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford ; Malden, MA□Blackwell Publisher, 440□p.

233. SORKIN M. (1992). *Variations on a Theme Park□The New American City and the End of Public Space*. New York□Hill and Wang, 252□p.

234. SOUTHWORTH M., OWENS□p. O. (1993). «The Evolving Metropolis□Studies of Community Neighborhood and Street Form at the Urban Edge». *Journal of American Planning Association*, vol. 59, n° 3, pp.□271-287.

235. SPANN R. M., Ed. (1977). *Public versus Private Provision of Governmental Services.* Budgets ans Bureaucrats□The Sources of Governmental growth. Durham, NC□Duke University Press.

236. STARK A. (1998). «America, the Gated ? (Impact of Gated Communities in Political Life)». *Wilson Quaterly*, vol. 22, n° 1, pp.50-58.

237. STEWART J. (1996). «The Next Eden□The New Social Order Behind Gated Communities.». *California Lawyer*, Novembre 1996, pp.□39--83.

238. SUBTIL M.-P. (1999). «Enquête sur deux France qui s'ignorent. Des chercheurs confrontés à "un processus naissant de sécession"». *Le Monde*; Paris; 30 juin 1999,□p. 8.

239. TAITO T. (1981). «A comparative Analysis in the Efficiency of Supply Systems of Public Services». *Local Government Review in Japan*, n° 9, pp.□57-74.

240. TIEBOUT C. M. (1956). «A Pure Theory of Local Expenditures». *Journal of Political Economy*, vol. 64, n° 5, pp.□416-424.

241. TILL M. (1993). «Neotraditional Towns and Urban Villages□the Cultural Production of a Geography of 'Otherness'». *Environment and Planning*, vol. 11, pp.□709-732.

242. TIMMS D. (1971). *The urban mosaic. Towards a therory of residential differnentiation.* Cambridge□Cambridge University Press (Coll. Cambridge geographical Studies), 277□p.

243. TOWER SARGENT L., SCHAER R., Eds. (2000). *Utopie. La quête de la société idéale en Occident (Exposition, Paris, BNF - François Mitterrand, 4 avril - 9 juillet 2000 ; New York Public Library, 14 octobre - 27 janvier 2001)*. Paris□Bibiliothèque Nationale de France / Fayard.

244. TOWNSHEND I. J. (2002). «Age-segregated and Gated Retirement Communities in the Third Age□the Differential Contribution of Place-Community to Self-Actualization». *Environment and Planning B□Planning and Design*, vol. 29, n° 3, pp.□371-396.

245. VRANA D. (1992). «Recession drives local developer bonds to the brink. (Mello-Roos bonds)». *California Journal*, vol. 23, n° 1, pp.37-39.

246. WEBSTER C. J. (2001). «Gated Cities of Tomorrow». *Town Planning Review*, n° 72, pp.149-170.

247. WEBSTER C. J. (2002). «Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft». *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, pp.397-412.

248. WHITE M., WHITE L. (1962). *The Intellectual Versus the City: From Thomas Jefferson to Frank Lloyd Wright*. Cambridge, MA: MIT Press, 270p.

249. WHITE M. J. (1987). *American neighborhoods and residential differentiation*. New York: Russell Sage Foundation for the National Committee for Research on the 1980 Census, 327p.

250. WILSON-DOENGES G. (2000). «An exploration of sens of community and fear of crime in Gated Communities». *Environment and Behavior*, vol. 32, n° 5, pp.597-611.

251. WIRTH L. (1938). «Le phénomène urbain comme mode de vie». in *L'école de Chicago*. GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., Eds. Paris: Aubier (1979, rééd. 1984). pp.255-282. [Publ. originale: "The Urbanism as a Way of Life" paru dans *the American Journal of Sociology*, vol. 244, juillet 1938].

252. ZAGIER A. S. (1998). «'Gated' living inspires debate». *The News and Observer*; Raleigh, NC; June 7, 1998; Part A,p. 1.

253. ZAYATS L., STEELp., ROWLAND S. (2000). *Disclosure limitation for Census 2000*. Conference of European Statisticians, Neuchâtel (CH), 10 - 12 april 2000, Statistical Commission and Economic Commission for Europe.

254. ZECCHINI L. (1997). «Ségrégation ordinaire à Washington». *Le Monde*; Paris; 25 septembre 1997,p. 16.

255. ZECCHINI L. (1999). «Insécurité urbaine: la déplorable spécificité française». *Le Monde*; Paris; 2 février 1999; Sect. Horizons – Analyses,p. 13.

2. Articles de presse.

Articles de la presse locale, utilisés comme source. Classement par année, auteur, titre. Les articles anonymes rédigés par la rédaction du journal sont classés par leur année et titre.

1987 :

MILLER A. C. (1987). «Davis seeks fairer way of deciding on cityhood bids.», *Los Angeles Times*, Valley Edition; Los Angeles, CA; November 21, 1987; Metro, part 2,p. 14.

POOL B. (1987). «Calabasas cityhood backers dealt another major setback.», *Los Angeles Times*, 1; Los Angeles, CA; May 1, 1987; Metro, part 2,p. 6.

POOL B. (1987). «Calabasas cityhood bid falters again; 3 residential areas, industrial park omitted; new finance study ordered.», *Los Angeles Times*, Valley Edition; Los Angeles, CA; April 6, 1991; Metro, part 2,p. 10.

POOL B. (1987). «Mountains or Molehills ? Calabasas cityhood backers contest builder's right to exclude 1,300 acres of ranchland.», *Los Angeles Times*, Valley edition; Los Angeles, CA; August 29, 1987; Metro, part 2,p. 6.

1989 :

CARLTON J. (1989). «Behind the Gate: Walling off the Neighborhood Is a Growing Trend.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; 8 octobre 1989; I, 3.

«Final California Election Returns Riverside County.», (1990)., *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; Nov 8, 1990.

1990:

RUSSEL R. (1990). «Elections Malibu Cityhood; Winner of 1 council seat remains undecided.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; June 10, 1990; Westside, Part J,p. 1.

TOBAR H. (1990). «Cityhood Fever-It's Catching A growing number of Southland citizens are chafing under county control..», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; Jul 16, 1990.

1991 :

KAZMIN A. L. (1991). «5 Coucil Memebers are sworn in as Calabasas marks debut as a city.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; April 6, 1991; Metro, part B,p.4.

KAZMIN A. L. (1991). «Calabasas Cityhood appears a certainty.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA;

February 24, 1991; Metro, part B,□. 3.
MCMILLAN□. (1991). «Affluent Enclave Will Close Gates on the City.», *Los Angeles Times;* Los Angeles; February 19, 1991; Sect. B,□. 1.
MCMILLAN□. (1991). «Affluent Enclave Will Close Gates on the City Neighborhoods□Residents of Whitley Heights area near Hollywood Bowl are erecting barriers. They say they're not snobs, but are worried about crime.», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; February 19, 1991,□. 1.
«Order Halts Construction of Gates to Block Streets.», (1991). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; March 16, 1991,□. 2.
RUSSEL R. (1991). «Pepperdine secretly tied to developers.», *Los Angeles Times*, Metro; Los Angeles, CA; October 7, 1991; Sect. B,□.1.
SHEARER H. (1991). «GETTING THE GATE Make the City More Like the Suburbs? There Goes the Neighborhood.», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; April 14, 1991,□. 4.

1992 :
CIOTTI□. (1992). «Forbidden city.», *Los Angeles Times;* Los Angeles; February 9, 1992,□. B3.
JOHNSON C. (1992). «A chronicle of Indian Wells.», *Indian Wells Magazine*, n°3, July 1992,□. H17-H35.
MCMILLAN□. (1992). «Citizens Group Sues to Keep Streets in Neighborhood From Being Gated.», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; May 19, 1992,□. 2.
MCMILLAN□. (1992). «Keepers of the Gates Are Neighborhood Barriers Balkanizing Los Angeles?», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; February 2, 1992,□. 1.
SCHNEIDER W. (1992). «The Suburban Century Begins.», *The Atlantic Monthly*, n°1, Juillet 1992.
«A summary of significant Los Angeles City Hall decisions affecting the Westside in the last week.», (1992). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; April 2, 1992,□. 6.

1993 :
BRENNER J., GLENN SPAYD L. (1993). «Bankers Describe Roots of Bias; Cultural Prejudice and Traditionnal Home Loan Rules Hurts Blacks.», *The Washington Post*; Washington, DC.; 8 juin 1993.

1994 :
APPLEBOME□. (1994). «Tourism Enriches an Island Resort, but Hilton Head Blacks Feel Left Out.», *New York Times*; New York; Sept. 2, 1994; A, 1.
«Calabasas Needs to Follow the Blueprint.», (1994). *Los Angeles Times*, Valley Edition; Los Angeles, CA; April 17, 1994; Metro, part B,□. 16.
FORD A. (1994). «Court Backs Ban on Gated Public Streets.», *Los Angeles Times*, Southland Edition; Los Angeles; March 25, 1994,□. 3.
«In the Neighborhood Whitley Heights□Fighting to Live Behind Bars.», (1994). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; June 13, 1994,□. 4.
«Los Angeles□Neighborhood's Gates Will Be Taken Down.», (1994). *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; October 6, 1994,□. 2.

1995 :
BERKE R. L. (1995). «In a G.O.P. stronghold, support, but little passion.», *The New York Times*; New-York; Thrusday Dec. 14, 1995; B, 16.
CABRERA Y. (1995). «Residents Assess Impact of Incorporation Government□Panel is exploring combined cityhood for 9 foothill communities. County's bankruptcy, proposed El Toro airport spurred move.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, Ca; February 12, 1995,□. 3.
EARNEST L. (1995). «Community New Focus□Laguna Beach.», *Los Angeles Times*, O.C. Edition; Los Angeles, CA; september 16, 1995; Metro, part B,□. 2.
EARNEST L. (1995). «Housing Project Pits Two Neighboring Cities.», *Los Angeles Times*, O.C. Edition; Los Angeles, CA; September 28, 1995; Metro, part B,□. 1.
EGAN T. (1995). «The Serene Fortress□a special report. Many seek security in private communities.», *The New York Times*, Late Edition; New York; Sunday Sep. 3, 1995; Section 1,□.1.
«A Fortress Mentality isn't the Answer.», (1995). *Los Angeles Times*, O.C. Edition; Los Angeles, CA; September 10, 1995; Metro, Part B,□. 8.
«Gates□Brentwood Plan Has Precedent in Whitley Heights.», (1995). *Los Angeles Times*, Home Edition; June 15, 1995,□. 21.

GORDON L. (1995). «Families Thrill to 'an American Dream' Realized.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; April 3, 1995; Metro, Part B,□. 1.

HALL L. (1995). «City Park Is Barrier to Community Gates; Neighborhoods□Suit challenges plan to enclose homes, saying it limits access to public property.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; August 29, 1995,□. 1.

HALL L. (1995). «Park Threatens Gating of Community; Neighborhoods□Pricey El Niguel Heights seeks to be enclosed and guarded.», *Los Angeles Times*, Home; Los Angeles; August 29, 1995,□. 3.

LAZARE D. (1995). «The Lords of Misrule.», *The New-York Times*, Late Edition; New York; Wednesday Dec 27, 1995; A, 15.

MOORE M. (1995). «Brentwood Road Bloc Communities□Residents of enclave near the Getty Center receive tentative City Council approval to erect gates.», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; May 18, 1995,□. 3.

MOORE M. (1995). «Part of Brentwood Allowed to Become Gated Community.», *Los Angeles Times*, Home Edition; Los Angeles; June 4, 1995,□. 3.

REYES D. (1995). «O.C. Foothill Communities Explore Plan for Cityhood Government□Leaders cite fear of losing county services, desire to block El Toro airport. Bergeson offers assistance.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Jan 25, 1995, 1.

SPURRIER L. J. (1995). «Early Private Towns.», *The New York Times*; New York; Thrusday Sep. 7, 1995; Sec. A,□. 26.

1996 :

LYNCH R. (1996). «Cityhood Group Persists Despite Lukewarm Backing; Incorporation□South County committee acknowledges that summer is not the best time to win support.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; July 3, 1996, 6.

LYNCH R. (1996). «Foothills Cityhood Drive Faltering; Local government□Its backers concede that plan to incorporate 10 communities appears doomed by lack of support.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; Jun 29, 1996,□.5.

LYNCH R. (1996). «Seeking Refuge; As Encroachment Marches On, South Orange County May Control Its Destiny as a 'Super City'.», *Los Angeles Times*, Valley Edition; Los Angeles, CA; May 5, 1996,□. 16.

LYNCH R. (1996). «South County Incorporated?; Government□Three competing cityhood proposals to unite as many as 10 foothill communities rise from demand for local control.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; May 5, 1996,□. 1.

1997 :

GRUNWALD M. (1997). «Gateway to a new America; Illinois Community Defends its Barricade to 'Unwelcome' Outsiders.», *The Boston Globe*; Boston, MA; August 25, 1997, A1.

HALL L. (1997). «LAFCO Board Members Learn to Set Boundaries in Disputes; Land use□Annexation issues pack emotional punch. Group's chief calls current situation potentially explosive.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; April 5, 1997,□. 5.

LIPTON E. (1997). «Fairfax Board Approves Reston Gated Communities.», *The Washington Post*; Washington D.C.; September 23, 1997.

MESSINA F. (1997). «Little Burg Struggles to Remain Just That. Government□Foothill Ranch Citizens Group Promotes Incorporation as Means to Prevent Annexation and Big-City Problems.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; Jun 9, 1997,□. 1.

1998 :

BOUCHER G., GALE E. (1998). «2 S. County Areas Are Walls--and Worlds--Apart.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; August 9, 1998.

REYES D. (1998). «Coto de Caza Applying for Cityhood Amid Rancor.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; Aug 7, 1998.

SCHOCH D. (1998). «Open Space in Project Criticized.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; November 2, 1998; Sect. B,□.1.

SEYMOUR L., NGUYEN T., GROVES L. (1998). «Public school plan rattles Coto de Caza Residents». *Los Angeles Times*; Los Angeles; December 14, 1998; Sect. B, p.1.

1999 :

HACK B. (1999). «In Laguna Woods, Those who Recall the Pact Look to the Future.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles, CA; April 18, 1999; Metro,□. B11.

NGUYEN T. (1999). «Coto de Caza Residents Say No to School Within Gates.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; March 4, 1999; Sect. B,p. 1.
PYATT R. A. (1999). «Town Houses Break New Ground For Southeast D.C. Community.», *The Washington Post*; Washington, D.C.; May 6, 1999.
RAGLAND J. (1999). «City-to-be, county agree on tax deal ; Cityhood Rancho Santa Margarita will get $200 000 per year; Boundaries to include Dove Canyon, Robinson Ranch.», *Los Angeles Times*, O.C. Edition; Los Angeles, CA; June 23, 1999,p. 5.
TESSLER R., REYES D. (1999). «2. O.C. Gated Communities are latest to seek cityhood.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; January 25, 1999; Sect. A,p.1.
YANG E., RAGLAND J. (1999). «New Year likely to bring O.C. new city.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; June 24, 1999; Metro, part B,p.1.

2000 :
KERSHAW S. (2000). «City Census Return Rate Better than Expected, Worse than the U.S.», *The New York Times*, Late Edition (East Coast); New York; May 7, 2000; sec. 14,p. 9.
KERSHAW S. (2000). «In a Black Community, Official Mistrust Hinders Census.», *The New York Times*, Late Edition (East Coast); New York (NY); May 16, 2000; sec. B,p.1.
KIRWAN S. (2000). «Dove Canyon to remove some speed bumps.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; April 2, 2000,p.3.
PURDUM T. S. (2000). «Los Angeles Quest for Space Pushes Periphery.», *The New York Times*; New York, NY; February 13, 2000,p.1 &p.32.

2001 :
GOTTLIEB H., O'BRIEN T., LOVELL S., TOUTANT C. (2001). «Megan at the Gates.(New Jersey sex offenders barred from buying into gated communities).», *New Jersey Law Journal*, vol. 163, n° 8,p. 3.
HALPER E., WILSON J. (2001). «Irvine Co. Land Plan Give and Take.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; November 22, 2001; B,p. 1.
HECHTp. (2001). «El Dorado is cashing in on its surplus. The county is investing millions of dollars in community projects.», *The Sacramento Bee*; Sacramento, CA; November 18, 2001.
KIRWAN S. (2001). «Coto de Caza, CHP begins to check speeding.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; January 17, 2001; Metro; Part B,p. 7.
PASCO J. O., REYES D. (2001). «Court Sends Park Initiative to O.C. Voters.», *Los Angeles Times*, Orange County; Los Angeles, CA; November 22, 2001; sect. B,p. 1.
POOL O. (2001). «Hollywood veut faire sécession.», *The Daily Telegraph (ed. française Courrier International)*; Londres; 2-9 mai 2002,p. 26.
TRAN M. (2001). «Teenage Girl Is Missing After Attending All-Night Rave Party.», *Los Angeles Times;* Los Angeles, CA; June 13, 2001; California; Part 2,p.7.
WILLONp. (2001). «Petition to stop Newport Coast Annexation Fails.», *Los Angeles Times*, Orange County Edition; Los Angeles; November 22, 2001; Sect. B,p. 3.

3. Textes législatifs et rapports publics

BROWN K. (1991). *Mello-Roos Financing in California.* Sacramento, CA State of California, California Debt Advisory Commission.

Citizens' Guide to Calabasas (2001). Calabasas, CA: City of Calabasas. 23 p.

Community Facility District n°2001-1, Special Tax Refunding Bonds, Financing Summary Report (2001). Calabasas, CA City of Calabasas.

City of Dana Point Information (1999). Dana Point, CA: City of Dana Point. pp. 14-19.

CURTIN D. J. (2000). *California Land-use and Planning Law, 2000* Solano Press Book.

Davis-Stirling Common Interest Development Act.(1985). *Davis-Stirling Common Interest Development Act*. California Codes - Civil Code, Sections 1350-1376.

Financial Report from the Desert Cities (2001). Palm Springs, CA Palm Springs Life.

Introduction to the General Plan (1990). City of Rolling Hills. 5 p.

KEAN L. A. (2001). *City of Laguna Woods Budget (All Funds) Fiscal Year 2001-02*. Laguna Woods, CA□City of Laguna Woods.

KNOX N. H., KNOX C. E., Eds. (1997). *California General Plan Glossary*□California Planning Roundtable, the Governor's Office of Planning and Research.

Leisure World / Laguna Woods. Golden Rain Foundation 1999-2000 Progress Report (2000). Laguna Woods, CA□Golden Rain Foundation.

STATE OF CALIFORNIA.(1982). *Mello-Roos Community Facilities Act of 1982*. CALIFORNIA CODES, GOVERNMENT CODE, Section 53311-53317.5 ; 53318-53329.5 ; 53340.2.

Proposed Operation and Capital Improvement Budget, Fiscal Vear 2000-2001 (2000). Canyon Lake, CA□City of Canyon Lake.

RING R. (2001). *Leisure World Housing*. Laguna Woods□Senior Citizens Advisory Council.

STATE OF CALIFORNIA.(1995). *Public Finance, Proposition 39*. California Constitution, Article 16.

STATE OF CALIFORNIA.(1978). *Tax Limitation, Proposition 13*. California Constitution, Article XIIIA.

STATE OF CALIFORNIA.(1996). *Voters Approval for Local Tax Levies ; Assessment and Property-Related Fee Reform. Proposition 218*. California Constitution, Article XIII C-D.

4. Bases de données et ressources électroniques utilisées.

BALDASSARE M., Ed. (2001). *Special Survey of Orange County*. Public Policy Institute of California. http://wwww.ppic.org/publications/CalSurvey22/survey22.pdf.

Community Association Institute, Ed. (2002). *Facts about Community Associations*. Community Association Institute. http://www.caionline.org/about/facts.cfm.

US Census Bureau (2002). *US Census of Population and Housing* (1990, 2000) http://www.census.gov/.

California Tax Data, Property Tax Intelligence. (2001). National Tax Data Inc. http://www.californiataxdata.com.

GIBERSON M., Ed. (2001). *Median Home Price up 10.6 Percent in July, Home Sales Increase 6.1 Percent, C.A.R. Reports*. California Association of Realtors. http://www.car.org.

GLASZE G., Ed. (1999). *Workshop "Gated Communities as a Global Phenomenon", Hambourg, December 1999 (Abstracts)*. Gated Communities Network. http://www.gated-communities.de.

GLASZE G., Ed. (2002). *International Conference on Private Urban Governance, Mainz, June 2002 (abstracts of the conference)*. Gated Communities Network. http://www.gated-communities.de.

GLICKMAN N. J., LAHR M., WYLY E., Eds. (1998). *The State of the Nation's Cities. Database and machine-readable documentation v.2.2*. Center for Urban Policy, Rutgers, State University of New Jersey. http://policy.rutgers.edu/cupr/sonc/sonc.htm.

GOLDEN M., Ed. (2001). *The Orange Coast Real Estate Report*. RE/MAX REALTOR. http://OrangeCoastRealEstate.com.

League of California Cities On Line Information Resources. (2001). League of California Cities. http://www.cacities.org/.

Nomenclature officielle des rues de Paris. (2002). Ville de Paris. http://www.paris.fr/fr/asp/carto/nomenclature.asp.

REALTOR.COM / DOMANIA.COM. (2001). National Association of Realtors. http://www.realtor.co.

REVILLE N., WILSON H., Eds. (2000). *Why We Oppose Gated Communities in Worcester*. The Coalition for a Healthy Worcester. http://www/nindy.com/chw.

SCGA, Ed. (2001). *A 100 Year History (1899 - 1999)*. Southern California Golf Association Online. http://www.scga.org/fore/cent/.

Glossaire

Définitions des termes juridiques ou d'aménagement employés.
Source des définitions (sauf mention spéciale) :
KNOX N. H., KNOX C. E., Eds. (1997). *California General Plan Glossary*, California Planning Roundtable, the Governor's Office of Planning and Research.
Trad. : R. Le Goix.

CIDA - Common Interest Development Act ou Davis-Stirling Act — Votée en 1985, cette loi unifie la législation sur les CIDs et précise les charges, responsabilités et droits des *Property Owners Associations* sur leur membres. L'autorité légale des CIDs sur leurs habitants est reconnue ; la perception des frais de copropriétés est légitimée et garantie par la loi, leur conférant le statut de quasi-impôt local. La loi reconnaît surtout aux CIDs un statut intermédiaire : ni tout à fait gouvernement (les règles constitutionnelles ne s'appliquent pas aux associations de copropriétaires), ni tout à fait corporation ou entreprise. Bien que cette loi fut particulièrement novatrice en Californie, le CAI en a fait la promotion dans plusieurs Etats qui ont progressivement adopté des régimes comparables (Floride, Texas…).

Clustered Development — Un lotissement dont les unités d'habitation sont soit attachées, soit proches les unes des autres, dans le but de maintenir des espaces ouverts et de favoriser un esprit de quartier. Mode d'aménagement fréquemment adoptée dans les nouveaux lotissements, dans le cadre des théories du *New Urbanism.*

Common Interest Development (CID) — Développement résidentiel régi par une association de propriétaires (détails chapitre II).

Community Associations Institute (CAI) — Fédération des associations de propriétaires, créée à l'initiative des industriels du bâtiment en 1973. Localisé à Alexendria (Virginie) près de Washington, cet organisme professionnel offre des formations aux dirigeants d'associations, finance certaines recherches, et exerce surtout un puissant *lobbying,* tant au niveau local qu'au niveau national.

Condominium — Type de propriété, fréquemment utilisé pour les immeubles, mais pouvant s'appliquer également à un lotissement. Chaque acheteur acquiert une part indivise de propriété des parties communes, en plus de son lot individuel. L'association gère les parties communes. (McKenzie, 1994)

Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs) — Acte décrivant les restrictions d'usage affectant une propriété. Accompagne l'acte de propriété ou le bail. Par extension : contrat de copropriété.

Developer Fees / Impact Fee — Frais perçus par les collectivités locales, payés par le développeur lors du dépôt d'un projet immobilier. Ils couvrent les frais engagés par la collectivité locale pour faire face à l'impact du développement : les coûts d'étude et des inspections légales (sécurité et tremblements de terre), ainsi que la mise en place des équipements publics minimum nécessaires.

Fee voir *Regular Assessment*

HACLA (Housing Authority of the City of Los Angeles) Organisme municipal en charge des logements sociaux (public housing) et des politiques d'aide au logement.

HOA - Homeowners Association Association de propriétaires, équivalent juridique des syndics de copropriété

Interstate Highway System Ensemble des routes à double sens de circulation avec séparateur central (souvent traduit par autoroute). Reliant toutes les grandes villes, elles ont été fondées par le Federal Highway Act de 1956. Elles sont le plus souvent gratuites, sauf quand elles dédoublent un axe majeur déjà existant. Leur impact fut considérable, concentrant au niveau des échangeurs le développement des industries nouvelles, des centres de recheche, des centres commerciaux et des communautés résidentielles. La Constitution confère au gouvernement Fédéral le droit de construire ces infrastructures, afin notamment d'assurer les communaications et la distribution du courrier dans le pays (Article I, section 8). Les Etats Fédérés peuvent recevoir des aides fédérales pour la construction des grandes routes et autoroutes d'Etat (Highways et State Highways) depuis le Federal Road Act de 1919, qui a initié le développement des grandes infrastructures dans le pays, comme la route 1, le long de la côté Pacifique. (Eliot *et Alii*, 1988).

LAFCO (Local Agency Formation Commission) Commissions dépendantes de l'Etat de Californie (définies par le *Knox-Nisbet Act*, 1963), assurant une gestion décentralisée au niveau des comtés de la création des municipalités et districts. Les LAFCO participent à l'élaboration des limites des nouvelles circonscriptions, émettent un accord sur les projets *d'incorporation* et *d'annexion* (voir pour ces termes l'encadré III.1) , puis soumettent le projet au vote du comté, qui autorise alors la tenue d'une référendum local.

LAFD Los Angeles Fire Department (City of).

LAPD Los Angeles Police Department (City of).

Mello-Roos Act ou Community Facility District Act (CFD) La loi Mello-Roos, du nom de ses promoteurs, votée en 1982, constitue une réponse originale aux cadres restrictifs de financement imposés aux collectivités locales par la proposition 13. Elle permet le financement de services publics spécifiques (surtout des écoles, infrastructures, accès routiers, adduction d'eau) de zones désignées comme Community Facility Districts (CFD) par un système d'émission d'obligations dont le remboursement est à la charge exclusive des propriétaires habitant le district. Dans les faits, toute collectivité locale, comté, municipalité, Special District, district scolaire, etc., peut émettre un emprunt obligataire dans le cadre d'un CFD constitué à cet effet. (Source : www.californiataxdata.com)

Metropolitan Area :

- MSA (Metropolitan Statistical Area) Zone métropolitaine statistique standard, définie par le comté doté d'une municipalité ou une zone urbanisée (densité de plus de 1000 hab. par mile carré) d'au moins 50 000 habitants. Ex : *SANTA BARBARA-SANTA MARIA-LOMPOC, CA (MSA)*. (Bureau of Census)
- PMSA (Primary Metropolitan Statistical Area) Zone statistique standard correspondant aux comtés de plus d' un million d'habitants dans une zone urbanisée (critère de densité) ou métropolitaine (critères de navettes domicile-travail). Les PMSA peuvent être des sous-ensembles de CMSA (voir ce terme). Ex : *LOS ANGELES-LONG BEACH, CA (PMSA)*, ou *ANAHEIM-SANTA ANA, CA (PMSA). (Bureau of Census)*
- CMSA (Consolidated Metropolitan Statistical Area) Dans les grandes aires métropolitaines où plusieurs PMSA ont été définies, ces dernières sont regroupées au sein d'une CMSA. Ex : *LOS ANGELES-ANAHEIM-RIVERSIDE, CA (CMSA) (Bureau of Census).*

Planned Community (ou Master Planned Community) S'applique aux grands lotissements, dont les caractéristiques sont les suivantes :
- un périmètre défini, un caractère architectural cohérent,
- le contrôle complet du processus de développement par une seule entité (développeur),
- la propriété privée des équipements de loisirs,
- la régulation par règlement de copropriété et association de copropriétaires.

Planned Unit Development (PUD) Appellation officielle d'un projet de lotissement résidentiel, et par extension le lotissement lui-même. Le projet doit comprendre les cartes et descriptions réglementaires (*Parcels Maps, Tentative and Final Maps*), les différentes ordonnances adoptées par les instances de régulation, les phases de développement du projet et les travaux d'infrastructures nécessaires au projet (Knox & Al., 1997). Les lotissements de maisons individuelles relèvent souvent du statut de PUD, *Planned Unit Development*. L'association reste propriétaire de l'ensemble des parties communes, y compris les rues. Le propriétaire résidentiel est membre de droit de l'association (McKenzie, 1994).

Property Owners Association (POA) Voir HOA

Proposition Nom générique d'un texte de loi soumis au vote des électeurs. Lors des élections, chaque proposition se voit dotée d'un numéro. En général, le nom de la proposition devient l'appellation officieuse et grand public de la loi en question.

Proposition 13 Votée en 1978 (*Jarvis Grann Initiative*). Articles XIIIA Constitution de Californie. Cet article limite sévèrement la taxe sur les propriétés (taxe foncière), et la marge de variation possible de cet impôt. L'impôt est ainsi limité à 1% de la valeur estimée de la propriété (valeur de 1975-76 pour l'ancien, valeur d'achat ou de revente sinon). D'autre part, l'évaluation d'une propriété ne peut croître de plus de 2% par an, sauf en cas de changement de propriétaire. Enfin, la majorité qualifiée des 2/3 est nécessaire pour permettre à la levée de nouveaux impôts destinés à compenser cette baisse de revenus publics.

Proposition 218 Votée en 1995. Articles XIIIC et XIIID SC de la Constitution de Californie (amendement à la Prop. 13). Limitation sur la création de nouvelles taxes, nécessitant un vote des 2/3 des contribuables concernés.

Proposition 39 Votée 1995. Articles XVI-18 Constitution de Californie. Limitation la possibilité de lever des taxes pour la construction et l'entretien d'une école, soumis à une approbation de 55% des électeurs.

Regular Assessment Frais de copropriétés.

Special Assessment Charges de copropriété exceptionnelles. Levée de fonds exceptionnelle qu'une association de propriétaires peut être amenée à voter pour couvrir des frais imprévus urgents.

Subdivision Lotissement. La division, par un quelconque lotisseur, de parcelles(s) viabilisées ou non, auparavant identifiées dans les rôles de taxe foncière comme une unité (des unités) contiguë(s), dans le but de vendre, de louer, de réaliser un placement, immédiatement ou non. Le terme *subdivision* inclut les projets en copropriété type "*Condominiums*", tels qu'ils sont définis §1350 du *California Civil Code*, et les complexes d'appartements, définis §11004 du *Business and Professions Code*.

Subdivision Map Act Section 66410 et seq. *California Government Code*. Cet article donne aux corps législatifs locaux un pouvoir de régulation et de contrôle sur la conception et la modification des subdivisions (lotissements). Ils doivent exiger le dépôts des documents d'aménagement nécessaires (*Parcel Maps, Tentative and Final Maps*).

Index des lieux

Agoura Hills : 272
Agoura Waterfront : 366
Athis : 67
Atlanta : 126
Baltimore : 84
Bel Air : 38, 73, 97, 101
Bel Air Crest : 186
Belcourt : 366, 381, 403
Benton Place : 100
Big Canyon : 366, 372
Boston : 84, 127
Bradbury : 18, 163, 266, 291, 348, 364, 366, 390, 403
Calabasas : 45, 52, 151, 160, 186, 240, 248, 266, 272, 350
Calabasas Park : 254, 272
Camarillo Springs : 160, 367
Canyon Lake : 1, 166, 174, 179, 190, 203, 204, 229, 231, 235, 254, 266, 281, 295, 296, 299, 348, 369, 381, 390, 403
Casta del Sol : 390, 403
Cathedral City : 381
Celebration : 103, 211
Châtillon : 68
Chesnais (Le) : 28
Chicago : 112, 126, 134
Clairvivre : 72
Commerce : 261
Coto de Caza : 49, 168, 186, 207, 248, 266, 292, 348, 350, 364, 382
Culver City : 159, 190, 211
Dallas : 126, 134, 176
Dana Point : 161, 164, 180, 203, 266, 285, 371, 381, 403
Denver : 126, 176
Disneyworld : 37, 104, 233
Dove Canyon : 186, 248, 254, 266, 292, 248, 250, 364, 382, 403
Downey : 261
Duarte : 291
El Niguel Heights : 210
Floride : 15, 32, 33, 47, 51, 103
Garden Grove : 381
Géorgie : 126
Goleta : 299
Gramercy Park : 84
Gravilliers : 67
Hidden Hills : 18, 42, 58, 151, 152, 160, 164, 186, 200, 208, 231, 266, 286, 348, 350, 366, 380, 384, 403
Hilton Head Island : 206, 217
Imperial Courts : 157, 191
Indian Wells : 164, 266, 278, 296, 403
Industry : 261
Indio : 381
Irvine : 52, 102, 124, 160, 165, 209, 211
Kansas City : 84, 134, 213
La Jolla : 367
La Puente : 261
La Quinta : 147, 266, 280, 368, 381, 390, 403
Laguna Niguel : 210, 266, 285
Lakewood : 139, 144, 261
Leicester Square : 83
Leisure Village : 160, 186, 390, 403
Leisure World (Laguna Woods) : 42, 45, 89, 105, 152, 165, 169, 174, 186, 206, 216, 223, 231, 235, 243, 266, 284, 287, 296, 300, 367, 384, 390, 403
Leisure World (Seal Beach) : 164, 216, 367, 384, 395, 403
Llewellyn Park : 58, 62, 64, 79, 82
Long Beach : 76, 138
Malibu : 160, 185, 266
Manhattan Village : 390, 395, 403
Mar Vista Gardens : 157, 159, 190, 211, 403
Mission Hills : 190, 371, 390, 403
Monte Claire : 53, 152, 170, 186, 366
Montebello : 261
Montecito : 73, 164
Montretout (Parc de Montretout) : 65, 84, 96
New York : 65, 117, 124, 126, 214
Newport Beach : 160, 164, 186, 266, 274, 295, 296
Newport Coast : 53, 186, 243, 274
Northpark, :
Ocean Grove : 79, 93
Olympiad Park : 264, 403
Orlando : 104, 156
Otay Ranch : 170, 248
Pacoima : 367
Palm Colony : 367
Palm Desert : 292
Palm Springs : 45, 53, 101, 157, 160, 156, 164, 165, 175, 186, 371, 384, 395, 403
Palos Verdes : 73, 160, 267, 403

Pelican Hills : 186, 243, 274, 295
Phoenix : 126, 134, 176
Portland Place : 100
Rancho Mirage : 18, 146, 165, 284, 292, 371, 381, 403
Rancho Santa Margarita : 45, 243, 254, 266, 284, 292, 366, 403
Reseda : 367
Rincon Point : 178, 204-205, 227
Roland Park : 45
Rolling Hills : 9, 18, 42, 73, 90, 96, 152, 163, 171, 266, 267, 296, 348, 350, 370, 380, 403
Saddlebacks Meadows : 206
Saint Louis : 100, 114, 209, 252, 344
Saint-Cloud : 65
San Francisco : 126, 131, 214
San Miguel : 366
San Raphael : 49, 170
Santa Ana : 381
Santa Clarita : 160
Seattle : 126, 176
Serrano : 170, 247
Silver Creek Country Club : 126, 207
South Central : 157, 191
Spring Club : 368, 403
Stonegate : 403
Sunlake : 248
Sylmar : 367
Texas : 47, 97, 118, 126
The Willows at Leisure Wolrd : 108, 290
Thunderbird : 371
Torrance : 267
Trilogy : 53, 169
University Hills : 100, 344
Vésinet (Le) : 28
Villa Adrienne : 66
Villa Montmorency : 67
Washington DC : 19, 33, 124, 126, 176
Westalke : 272
Westmoreland Place : 100
Whitley Heights : 157, 209
Williamsburg Lane : voir Rolling Hills

Table des cartes et figures

Figure I.1 — *La dénonciation des quartiers sécuritaires et de leurs réglements*..... 14
Figure I.2 — *La région urbaine de Los Angeles, de Santa Barbara à San Diego.* 33
Figure I.3 —*L'entrée dans Canyon Lake.* 43
Figure I.4 — *Extrait de l'atlas Thomas Guide (Edition Cd-Rom 2000).* 51
Figure II.1 — *Le plan original de Llewellyn Park (1859).* 59
Figure II.2 — *L'entrée de Llewellyn Park en 1859.* 60
Figure II.3 — *Le parc de Montretout à Saint-Cloud.* 67
Figure II.4 — *Exemples de Villas et rues privées en région parisienne.* 68
Figure II.5 — *Document publicitaire pour Rolling Hills (1935)*..... 75
Figure II.6 — *Photographie de l'avancement des travaux à Rolling Hills en 1940* 75
Figure II.7 — *L'entrée de Rolling Hills.* 76
Figure III.1 — *Filiations et genèse des gated communities aux Etats Unis : le lotissement, la copropriété, la sécurité et l'exclusivité.* 81
Figure III.2 — *Les services fournis par les associations résidentielles*..... 86
Figure III.3 — *L'église et le portail, à l'entrée d'Ocean Grove.* 95
Figure III.4 — *La maquette de Jérusalem, modèle et icône d'Océan Grove.* 95
Figure III.5 —*Image d'un produit : Celebration (Floride)*..... 103
Figure III.6 — *Carte de Leisure World / Laguna Woods.* 107
Figure III.8 — *Les facteurs contribuant aux problèmes quotidiens. Comparaison entre les* gated communities *et les lotissements ouverts.* 109
Figure III.9 — *Les rues fermées de Saint Louis, et le projet de fermeture des rues à Dayton.* 115
Figure IV.1 — *Edge Cities et activités technopolitaines à Los Angeles.* 125
Figure IV.2 — *Comparaison des taux de croissance dans les villes primaires des aires métropolitaines, et dans le reste de l'aire métropolitaine* 128
Figure IV.3— *Analyse comparative des formes de rues.* 129
Figure IV.4 — *Les incorporations municipales dans la région urbaine de Los Angeles en 1954, 1980 et 2002.* 144
Figure V.1 — *Trois niveaux de gated communities de « prestige ».* 151
Figure V.2 — *Canyon Lake, archétype de la « communauté mode de vie ».* 155
Figure V.3 — *Exemples de fortification de logements sociaux.* 159
Figure V.4 — *Les gated communities et leur insertion dans les composantes de l'espace métropolitain de Los Angeles.* 161

Figure V.5 — *Leisure Village et Camarillo Springs, sur le front d'urbanisation à Ventura (N-O de Los Angeles).* 162
Figure V.6 — *La prise en compte de l'environnement local : privatisation d'un site et offre de services spécialisés à Camarillo.* 163
Figure V.7 — *La diffusion des gated communities dans la région de Los Angeles, rythmée par les phases de la croissance périurbaine.* 164
Figure V.8 — *La taille des gated communities.* 167
Figure V.9 — *Croissance des Gated Communities dans la région de Los Angeles.* 173
Figure V.10 — *Position des gated communities dans les mailles du recensement.* 178
Figure V.11 — *Les gated communities et les composantes sociales et ethniques dans l'aire urbaine de Los Angeles (en 2000).* 187
Figure VI.1 — *L'enceinte, figure du développement résidentiel périurbain.* 195
Figure VI.1 — *Propriété et usage : entre public et privé.* 200
Figure VI.2 – *Servitudes de passage et accès aux espaces publics.* 205
Figure VI.3 – *Carte des parcelles de Rincon Point ; droits de passage et accès publics.* 205
Figure VI.4 — *Barrières ouvertes à Mar Vista Gardens : garantie de l'accès au centre de loisirs public (Community Recreation Center).* 211
Figure VII.1 — *La création de Districts « Mello-Roos » par comté entre 1983 et 1991* 245
Figure VII.2 — *L'appartenance des gated communities à des districts de type « Mello Roos », ou Community Facility Districts.* 247
Figure VIII.1 — *Les incorporations de gated communities dans la région de Los Angeles.* 265
Figure VIII.2 — *Le style de vie à Hidden Hills, d'après une photographie parue dans le Los Angeles Times (1992).* 269
Figure VIII.3 — *Calabasas et Hidden Hills : des municipalités de gated communities aux marges de Los Angeles.* 273
Figure VIII.4 — *L'annexion des communautés de Newport Coast.* 275
Figure VIII.5 — *Signes extérieurs de richesse à Newport Coast* 276
Figure VIII.6 — *Canyon Lake, la confusion entre gestion publique et gestion privée.* 283
Figure VIII.7 — *Les gated communities dans les municipalités de Dana Point et de Laguna Niguel.* 286
Figure VIII.8 — *Gated communities et incorporations au sud-est d'Orange County.* 289
Figure VIII.9— *Leisure World, en bout de piste de l'aéroport d'El Toro.* 290
Figure VIII.10 — *Les étapes de l'obsolescence des copropriétés résidentielles* 299
Figure IX.1 — *L'insertion de Mahattan Village dans son environnement urbain.* 305
Figure IX.1 — *Notions de distance et de proximité, de part et d'autre de l'enceinte.* 323
Figure IX.2 — *Représentation schématique des types de discontinuités.* 333
Figure IX.3 — *Les trois niveaux de voisinages définis autour des gated communities.* 338
Figure X.1 —*Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Rolling Hills et dans son environnement de Palos Verde entre 1990 et 2000.* 353
Figure X.2 — *Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Hidden Hills, dans deux communautés attenantes et dans leur voisinage commun de Calabasas et de la San Fernando Valley, entre 1990 et 2000.* 353

Figure X.3 — *Evolution comparée des valeurs immobilières (moyennes annuelles) à Dove Canyon, Coto de Caza, et dans leur voisinage commun de Rancho Santo Margarita, entre 1990 et 2000*..... 353
Figure X.4 —*Evolution comparée des valeurs immobilières (valeurs médianes) à Leisure World et dans le comté d'Orange*..... 354
Figure X.5 — *Evolution des prix et du taux d'emplois dans la région de Los Angeles (1989-2000)*..... 354
Figure X.6 — *Le spectre des valeurs immobilières dans l'aire urbaine de Los Angeles. Diagrammes des écarts au profil moyen des 6 classes de la Classification Ascendante Hiérarchique*..... 359
Figure X.7 — *Les discontinuités des valeurs immobilières entre les gated communities et leur voisinage*..... 361
Figure X.8 — *Les discontinuités des valeurs immobilières à Orange county et à Palm Springs (détail)*. 363
Figure XI.1 — *Les gated communities et les barrières ethniques à l'Ouest de Los Angeles*.377
Figure XI.2 — *Les gated communities et les barrières ethniques au sud de Los Angeles*. ...378
Figure XI.3 — *Les gated communities et les barrières ethniques aux marges du désert*.....379
Figure XI.4 — *L'âge, facteur de discontinuités*. 383
Figure XI.5 — *Les quatre premiers axes de l'ACP permettant de déterminer les indices de dissimilarité*. 388
Figure XI.6 — *Les discontinuités autour des gated communities (Ouest de Los Angeles)*. . 391
Figure XI.7 — *Les discontinuités autour des gated communities (sud de Los Angeles)*. 392
Figure XI.8 — *Les discontinuités autour des gated communities (Comté de Riverside)*. 393
Figure XI.9 — *Typologie des discontinuités structurelles au niveau de l'enceinte*. 403
Figure XI.10 — *Le système des interactions entre les gated communities et leur voisinage*.409

Table des tableaux

Tableau I.1 — *Sources de la base de données (nombre de gated communities repérées pour chaque type de sources, par comtés)*.....47
Tableau IV.1 — *La croissance dans les grandes aires métropolitaines entre 1960 et 2000.*127
Tableau V.1 —*Les critères de différenciation des gated communities*.....151
Tableau V.2 — *Population et nombre d'unités d'habitation dans les sous-ensembles de la région métropolitaine de Los Angeles et dans les gated communities*.....172
Tableau V.3 — *La part des gated communities dans le marché immobilier du neuf*.....175
Tableau V.4 — *Contribution des variables à la définition des classes (CAH).*.....189
Tableau VI.1 — *Restriction d'âge dans les Gated Communities : les « Senior (55 ans et plus) Gated Communities »*.....216
Tableau VIII.1 — *Incorporations municipales et gated communities*.....265
Tableau VIII.2 — *L'externalisation des coûts et des services dans les gated communities municipalisées.* 297
Tableau X.1 — *Comparaison entre les valeurs dans sept gated communities et leur voisinage (Nombre de logements par classe en 2000)*.....348
Tableau X.2 — *Distribution des discontinuités (indices de dissimilarité) et type de valeurs immobilières concernée*.....365
Tableau XI.1 — *Les niveaux de discontinuité observés à différents échelons*.....397

Table des encadrés

Encadré I.1 — *U.S. Census 2000 : Définitions et échantillons.*.....55
Encadré IV.1— *Les collectivités locales aux Etats-Unis et en Californie*.....134
Encadré IV.2 — *Le modèle du "vote avec les pieds" et ses variantes.* 142
Encadré V.1 — *Indicateurs retenus pour caractériser l'espace socio-résidentiel de Los Angeles.* 180
Encadré VI.1 — *Extrait du contract de copropriété de Canyon Lake.*.....229
Encadré IX.1 — *Les conséquences de l'homogénéité dans des quartiers ségrégés.*.....321
Encadré X.1 — *Construction de l'indice de dissimilarité.*.....360
Encadré X.2 — *La sous-estimation des discontinuités des valeurs immobilières* 372

Table des matières

Remerciements 1
Sommaire 2

Introduction générale. 3

PREMIERE PARTIE
"Bienvenue dans un monde parfait".
Les gated communities, produits de consommation et parcs à thèmes résidentiels. 9

Chapitre I. Les gated communities et la « sécession urbaine » :
discours, sources et méthodes. 11
Le choix du vocabulaire, entre appartenance communautaire
et volonté d'autonomie. 13
Le poids des images. 14
La part du discours. 15
1. Les Gated Communities, produits de l'urbanisme sécuritaire. 17
1.1. Les gated communities éléments d'une pathologie urbaine 20
1.2. La sécession comme grille d'analyse du changement social aux Etats-Unis. 22
1.3. L'urbanisme affinitaire et l'isolement communautaire. 24
1.4. Sécession, séparation ou ségrégation ? 27
1.4.1. Une sécession dans la ville. 27
1.4.2. Vendre de la ségrégation 29
2. La gated community états-unienne, référence et modèle mondial. 30
2.1. Les gated communities dans le Monde, produit immobilier issu de
l'américanisation des modes de vie ? 30
2.2. Los Angeles et la Californie du Sud : sur le terrain de la « postmetropolis ». 33
3. Sources, méthodes et démarches. 38
3.1. Comment aborder la fermeture ? 39
3.2. Sur le terrain : logiques individuelles, institutionnelles et immobilières. 42
3.3. La mesure d'un marché immobilier : les sources de la base de données. 46
3.3.1. Identifier et dénombrer les gated communities. 46
3.3.2. La qualité de l'échantillon et le nombre d'enceintes résidentielles. 51
3.4. Le recensement, source quantitative de contexte 53

Chapitre II. Genèse : Des utopies urbaines aux lotissements périurbains. 57
1. La fondation de la banlieue romantique. 58
2. La théorisation du cadre de vie idéal. 60
2.1. Inspirations philosophiques et religieuses. 61
2.2. Un nouvel urbanisme. 62
3. Des origines européennes : ghettos dorés et utopies urbaines. 64

3.1. Parcs lotis, Villas et ghettos dorés. 64
3.2. L'idéal-type des Garden-Cities. 68
3.3. Villes privées et communautés idéales 72

Chapitre III. La gated community, un produit immobilier et un lotissement résidentiel. 79
1. Le statut d'une copropriété. 82
1.1. L'émergence des copropriétés aux Etats-Unis à partir de 1831. 83
1.2. La gestion par contrat et le respect des règlements 85
1.3. La diversité des statuts des associations de propriétaires 88
2. La recherche de l'exclusivité. 90
2.1. La notion de « communauté » en question. 91
2.1.1. Eléments de définition 91
2.1.2. Enclore la communauté pour la préserver. 93
2.1.3. Interpréter la fermeture 96
2.1.4. Une culture et une économie de club privé. 98
2.2. Des parcs à thèmes résidentiels. 101
2.2.1. Un modèle d'urbanisme de loisirs exclusif. 101
2.2.2. Les lotissements planifiés de loisirs, un tournant de la promotion immobilière des années 1960-70. 101
2.2.3. Un produit standardisé. 103
2.3. La conception d'un produit : la communauté fermée comme industrie de la sociabilité. 105
2.3.1. Un monde de sociabilité. 105
2.3.2. Du discours à la réalité. 108
2.3.3. Les problèmes liés au contrôle d'accès. 109
3. La promotion de la sécurité. 110
3.1. Un élément parmi d'autres dans les logiques de sécurisation urbaine et de pratiques communautaires. 111
3.2. L'insertion dans les perspectives théoriques de l'urbanisme sécuritaire (Defensible Space). 113
3.3. Les gated communities et la recherche de la sécurité. 116

Chapitre IV. Le contexte de l'étalement urbain 121
1. La croissance périurbaine. 122
1.1. Le rythme de l'étalement urbain. 122
1.1.1. La tendance à la croissance des grandes métropoles. 123
1.1.2. La ville polycentrique. 124
1.1.3. Des dynamiques contrastées. 125
1.2. Forme des rues, fermetures et faibles densités. 128
1.3. Le coût de l'étalement et du polycentrisme. 130
2. La gestion de la croissance périurbaine. 131
2.1. L'administration de la ville aux Etats-Unis : entre Etat, municipalité et comté. 132
2.2. Le désengagement progressif de l'Etat fédéral. 135
3. Un contexte de fuite fiscale 137
3.1. La fuite fiscale des propriétaires et la fragmentation municipale. 137
3.2. L'incorporation, une recherche de l'équilibre entre intérêt collectif et intérêt individuel. 141
3.3. La révolte fiscale des propriétaires, pierre angulaire du contexte fiscal favorable à la privatisation et à la fermeture des quartiers. 145
3.4. Conséquences sur la localisation et le développement des gated communities. 147

Chapitre V. Les gated communities dans le marché immobilier. 149
1. Un marché immobilier à part entière. 150
1.1. Un marché aujourd'hui diversifié. 150
1.1.1. Une typologie sociale des gated communities. 150
1.1.2. Les gated communities de prestige. 152
1.1.3. Les « communautés mode de vie ». 152
1.1.4. Les « quartiers de haute sécurité ». 156
2. Un phénomène immobilier de front d'urbanisation 159
2.1. La localisation et la distribution spatiale des gated communities. 159
2.1.1. Des localisations contraintes par les rentes de site et de situation 160
2.1.2. Une distribution spatiale associée à la croissance périurbaine. 163
2.1.3. La course pour l'espace et la privatisation des sites : les petits développements dans les zones les plus anciennes, les plus grands à la périphérie. 165
2.2. Un marketing de la crise urbaine. 166
2.3. La part des gated communities dans la croissance périurbaine. 171
2.4. La part des gated communities dans les villes des Etats-Unis 174
3. Des projets résidentiels inscrits dans l'espace social de Los Angeles 177
3.1. Les limites de l'utilisation du recensement pour la connaissance des gated communities. 177
3.2. Les principes de la différenciation sociale dans la région de Los Angeles. 179
3.3. Les Gated-Communities dans leur environnement social 185

Conclusion 193

DEUXIEME PARTIE
L'enceinte dans la ville. 195

Chapitre VI. Le statut de l'enclosure dans la copropriété. 199
1. Espaces privés, usages publics et gated communities. 199
1.1. Les cadres juridiques du transfert de responsabilité. 201
1.2. Propriétés publiques et servitudes de passage. 203
1.3. La rue espace de droit privé. 208
2. La question de l'exclusion. 212
2.1. Restrictive Covenants et segrégation ethnique. 213
2.2. L'exclusion dans les gated communities. 215
3. Gouvernement privé, acteur public ? 220
3.1. Les Property Owners Associations (POA), corporations ou gouvernement privé local ? 220
3.2. Les gated communities et les faiblesses juridiques du consentement contractuel. 225
3.2.1. Droits et devoirs dans les associations de propriétaires : les implications du CIDA, Common Interest Development Act. 226
3.2.2. De l'enclosure à l'enfermement, un ultime moyen de pression dans les gated communities. 227
3.3. Se substituer à l'Etat. 231
3.3.1. Les polices privées et le Quatrième amendement 232
3.3.2. La relation symbiotique entre pouvoirs publics et entités privées 234

Chapitre VII. Le syndic, le promoteur, le comté: un geste sécéssioniste ?..... 237
1. Le développement des gated communities dans les stratégies de partenariat public / privé...... 238
1.1. Quand le privé fait la ville. 239
1.2. Les collectivités locales prestataires de services. 240
1.2.1. Les raisons de la course aux développement des zones non-incorporées. 240
1.2.2. Le contexte particulier de la banqueroute du comté d'Orange..... 242
2. Un partenariat « forcé »...... 243
2.1. Les Community Facility Districts, instrument du partenariat local. 244
2.2. La part des gated communities affectée par ces politiques « partenariales »..... 245
3. De quasi-collectivités locales ?..... 249
3.1. L'hypothèse du secteur privé plus efficace que le secteur public..... 249
3.1.1. La fourniture d'un bien public par un opérateur privé : économies d'échelles et rentabilité. 249
3.1.2. Satisfaction du client-usager..... 250
3.1.3. L'efficacité de la gestion des équipements publics dans les gated communities. 251
3.2. Les coûts du partenariat..... 253
3.3. Remises en question. 254
3.4. La question de la double-taxation. 256

Chapitre VIII. L'inévitable municipalisation des gated communities. 259
1. Pourquoi désirer l'autonomie municipale ? 260
1.1. Municipaliser une ressource. 261
1.2. Financer les services publics sur une base fiscale étroite..... 261
1.3. Construire une « communauté équilibrée »..... 263
2. Les gated communities dans les processus d'incorporation municipale à Los Angeles...... 265
3. Les ghettos dorés en quête d'avantages fiscaux...... 267
3.1. Le précédent de Rolling Hills. 267
3.2. Hidden Hills : pour vivre heureux, vivons cachés. 268
3.3. Calabasas et Newport Beach: la constitution d'offre de services publics pour des quartiers privés. 272
4. L'incorporation sur le front d'urbanisation pour contrôler la croissance et développer les services...... 277
4.1. À Indian Wells, l'importance des gated communities permet de municipaliser, malgré une base fiscale étroite. 278
4.2. Canyon Lake, la confusion des genres entre l'Association et la municipalité. ... 281
5. Les incorporations dans la suburb : un moyen des classes moyennes - supérieures pour faire entendre sa voix. 284
5.1. Dana Point et Laguna Niguel : les communautés côtières contre celles de l'intérieur..... 285
5.2. Laguna Woods, Bradbury et Rancho Mirage : la municipalisation par défaut des gated communities de retraités. 287
5.3. L'intégration de Dove Canyon à Rancho Santa Margarita : 292
6. Les raisons du recours à l'incorporation : gated communities et argent public. 294

6.1. Le transfert des fonctions 296
6.2. Le nécessaire recours à l'argent public 298

Conclusion 303

TROISIEME PARTIE.
Enceintes et discontinuités⊡ l'impact des *gated communities* dans leur voisinage. 305

Chapitre IX. L'enceinte, la proximité spatiale et la frontière sociale. 309
1. L'enceinte comme frontière, la gated community comme système territorial. 310
1.1. Des partitions dans la ville 310
1.1.1. L'enceinte comme séparation sociale. 310
1.1.2. L'enceinte est une frontière 315
1.1.3. La gated community comme système territorial 317
1.2. De part et d'autre de l'enceinte. 319
1.2.1. L'enceinte, une barrière et une distance. 319
1.2.2. De la distance sociale à la construction de l'homogénéité. 319
1.2.3. Homogénéité et intégration dans les gated communities. 322
1.3. L'enceinte, la proximité et la distance. 323
2. L'hypothèse de la discontinuité. 325
2.1. Une hypothèse relative aux questions sur la fragmentation urbaine. 325
2.2. Discontinuités, séparations et ségrégations. 327
2.2.1. La discontinuité, limite entre les lieux du changement urbain. 327
2.2.2. Ségrégation, discrimination, exclusion ? 328
2.2.3. La division sociale de l'espace et construction de l'espace urbain. 329
2.3. La nature des discontinuités : discontinuités élémentaires et discontinuités structurelles. 330
2.3.1. Une démarche déductive. 331
2.3.2. La discontinuité élémentaire : un indice de la dissemblance. 332
2.3.3. La discontinuité structurelle : une limite entre deux systèmes spatiaux. 334
3. L'identification des discontinuités. 335
3.1. Mesurer et cartographier des phénomènes d'intégration et de ségrégation. 335
3.2. La mesure des discontinuités engendrées par les gated communities 336

Chapitre X. Les effets de l'enceinte sur les valeurs immobilières. 341
1. Le prix de la fermeture. 342
1.1. Les coûts de copropriété. 342
1.2. La valeur de l'enfermement. 343
1.3. Pour une approche globale des discontinuités des valeurs immobilières 345
2. Discontinuité des valeurs immobilières entre la communauté et son voisinage. 346
2.1. La différenciation des valeurs immobilières à Los Angeles 346
2.2. La fermeture engendre-t-elle un renchérissement relatif ? 350
3. Est-ce plus cher intra muros ? 354
3.1. Une méthodologie pour évaluer les discontinuités. 355
3.1.1. Les variables de valeur immobilière. 355
3.1.2. Définition du voisinage. 356
3.1.3. Mesurer une discontinuité élémentaire des valeurs immobilières. 357

3.2. Un paysage contrasté des différenciations produites par les gated communities. 364
3.2.1. Des discontinuités en moyenne faibles, mais significatives 364
3.2.2. Mais les discontinuités les plus significatives sont en faveur des gated communities. 366
3.2.3. La position relative de l'enceinte dans les gradients de valeur immobilière. 368
3.2.4. Où est la limite ? 370

Chapitre XI. L'enceinte construit-t-elle un territoire à part entière ? 375
1. L'effet de l'enceinte sur les critères de la différenciation. 376
1.1. Un regard à grande échelle. 376
1.2. L'appartenance ethnique : des contrastes locaux malgré de faibles discontinuités élémentaires. 380
1.2.1. A l'ouest : des gated communities insérées dans des zones très homogènes. 380
1.2.2. Dans le comté d'Orange et sur le font d'urbanisation à Riverside : des contrastes plus marqués. 381
1.3. L'âge : un critère discriminant dans toutes les gated communities. 382
2. Les discontinuités structurelles au voisinage des gated communities. 385
2.1. La recherche de discontinuités territoriales structurelles. 386
2.1.1. Une combinaison de l'appartenance ethnique, de l'âge et de la richesse. 386
2.1.2. Quatre axes factoriels pour déterminer les indices de dissimilarité 387
2.1.3. De l'indice de dissimilarité à la détection d'une discontinuité 388
2.2. Les discontinuités structurelles autour des gated communities et dans leur voisinage 389
2.2.1. Les contrastes au niveau de l'enceinte. 390
2.2.2. Les contrastes au-delà des enceintes. 394
2.2.3. Le dédoublement de la frontière. 395
2.3. Les gated communities aggravent-elles les effets de la ségrégation ? 396
2.3.1. La part des discontinuités à petite et à grande échelle. 396
2.3.2. Le rôle effectif de l'enceinte résidentielle. 396
2.3.3. Le voisinage : un rôle d'espace-tampon 398
3. Les types de territorialités propres aux gated communities. 399
3.1. Une classification des discontinuités structurelles. 400
3.2. Les types de systèmes enclos. 401

Conclusion 408

Conclusion générale. Les enjeux de l'enceinte résidentielle aux Etats-Unis et ailleurs… 411
1. L'impact des gated communities, territoires à part entière. 412
2. Les limites de l'autonomisme. 415
3. La portée générale du modèle américain de gated communities. 417

Annexes (voir table des annexes) 421

Bibliographie 459
1. Références générales (ouvrages et articles) 459
2. Articles de presse 470

3. Textes législatifs et rapports 473
4. Bases de données et ressources électroniques utilisées 474

Glossaire 475
Index des lieux 479
Table des cartes et figures 481
Table des tableaux 484
Table des encadrés 484

Table des matières 485

Carte de localisation des gated communities et municipalités (Hors Texte) 492