



**HAL**  
open science

# Une manière d'habiter les villes contemporaines. Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)

Fanny Vuailat

## ► To cite this version:

Fanny Vuailat. Une manière d'habiter les villes contemporaines. Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil). Géographie. Université de Nantes, 2010. Français. NNT: . tel-00699591

**HAL Id: tel-00699591**

**<https://theses.hal.science/tel-00699591>**

Submitted on 21 May 2012

**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.

2010

N° attribué par la bibliothèque

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

# Une manière d'habiter les villes contemporaines

Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés  
à Nantes (France) et à Recife (Brésil)

THÈSE DE DOCTORAT

Géographie

*Présentée  
et soutenue publiquement par*

**Fanny VUAILLAT**

*Le 3 décembre 2010, devant le jury ci-dessous*

*François MADORÉ, professeur en géographie, université de Nantes, directeur de thèse*

*Éric CHARMES, chargé de recherche HDR en aménagement et urbanisme, École nationale des travaux publics de l'État (ENTPE), Lyon, rapporteur*

*Hélène RIVIÈRE D'ARC, directrice de recherche émérite au CNRS, géographe, université de Paris III, rapporteure*

*Gérald BILLARD, professeur en géographie, aménagement et urbanisme, université du Maine, examinateur*

*Luis de la MORA, professeur de sociologie, Universidade federal de Pernambuco (UFPE), Recife (Brésil), examinateur*

*Thierry PAQUOT, professeur de philosophie, Institut d'urbanisme de Paris, université Paris-Est Créteil Val-de-Marne, examinateur*

*Directeur de thèse :*  
François MADORÉ



# Remerciements

Mon travail de thèse touche à sa fin, l'objet prend forme, le manuscrit sera bientôt imprimé. Je m'accorde alors un temps et quelques lignes pour saluer et remercier les nombreuses personnes qui m'ont aidé, accompagné et ont partagé ces quatre dernières années et même au-delà.

Je crois vraiment que c'est la direction de mon mémoire de maîtrise par Yves Chalas qui m'a donné l'envie d'apprendre à réfléchir, à construire une argumentation scientifique. J'ai aussi appris à savourer le plaisir de voir tous les champs du possible s'élargir, comme des fenêtres mentales s'ouvrant les unes après les autres. L'idée de continuer en faisant une thèse me vient de là, je crois. Mais, c'est sûrement un ensemble qui m'a forgé : les années d'IUP, l'excellence de bon nombre d'enseignants de l'Institut d'urbanisme de Grenoble (IUG) et de l'Institut de géographie Alpine (IGA), la camaraderie de la promotion, les membres de la *Politiketanou*, le groupe soudé d'un drôle de gynécée, rue Docteur Mazet...

Et puis avec l'idée que demeurer peut devenir une insulte, nous avons quitté la cuvette pour des cieux plus marins, bien que plus perturbés. De Brest à Nantes, mon année de master recherche fut très enrichissante. De nouveaux professeurs, de nouveaux sujets, de nouveaux lieux.

En tous les cas, le Cestan (ESO-Nantes de l'époque) m'a accueilli à bras ouverts et c'est notamment Isabelle Garat, qui a beaucoup œuvré pour me faire une place confortable au sein de l'équipe. Je l'en remercie sincèrement.

Puis, j'ai commencé à travailler avec François Madoré. M'intéressant à la ville et à ses habitants, il m'a proposé de travailler sur ce sujet via la problématique des enclaves résidentielles. A commencé alors, une collaboration riche et passionnante. Je le remercie donc vivement pour son excellente direction, son professionnalisme (d'une déontologie remarquable), la confiance totale qu'il a eu en moi, son ouverture, ses conseils avisés et son respect du travail accompli. La recherche qui suit lui doit énormément, tant son accompagnement, entre rigueur et assurance, m'ont poussé à aller au bout de la thèse. Ce n'était pourtant pas chose évidente. Il fut un formidable directeur de thèse.

Je tiens à remercier également Hélène Rivière d'Arc et Éric Charmes pour avoir accepté de pré-rapporter cette thèse, ainsi que Luis De La Mora, Thierry Paquot et Gérald Billard pour leur participation au jury, point d'orgue de ce travail.

Merci aussi à l'équipe du programme Inhes, j'ai beaucoup appris à cette occasion et en leur compagnie. Outre François Madoré, je remercie donc : Jacques Chevalier, Gérald Billard et Aurélien Taburet.

ESO-Nantes fut donc également d'un véritable soutien, avec ses deux directrices successives : Isabelle Garat et Christine Margétic. Toute l'équipe est à remercier, mais je réserve deux mentions spéciales à Chrystèle Monnier pour sa gestion redoutablement efficace et à Théodora Allard pour ses conseils et son aide en matière de données et de cartographie.

Je remercie aussi sincèrement l'Igarun d'avoir, deux années consécutives, eu confiance en moi en me chargeant d'occuper un poste d'Ater. L'enseignement fait partie du métier et j'y prends un grand plaisir.

Un grand merci aussi aux locataires du Château pour leur aide et leur camaraderie avec une mention spéciale aux *cavistes*, compagnons de longues journées semi-enterrées.

Le Conseil général de Loire-Atlantique, en m'octroyant le prix Atlanthèse trois années consécutives, m'a permis de me dégager de quelques préoccupations matérielles. L'accord Capes / Cofecub et le ministère des Affaires étrangères (Lavoisier) ont grandement facilité mes déplacements et mes séjours outre-Atlantique. Je les en remercie.

Cette thèse est binationale et beaucoup au Brésil m'ont aidé à comprendre et aimer ce pays de ma prime enfance. De São Paulo à Recife, je remercie tout particulièrement : Vera, Pedro, Suely (et Paulo), Jan, Tomás, Norma, Luis, Luiz, Lúcia, Guló, Tatiana (sans qui beaucoup de contresens auraient été faits dans la retranscription des entretiens), Ana Maria, Cecilia et Andiará. Entre amis et professeurs de l'UFPE, j'espère n'oublier personne.

Évidemment, un très grand merci à tous les habitants nantais et recifenses qui se sont prêtés au « jeu » des entretiens.

Merci aux *Ziggourats* pour les bols d'air intellectuels réguliers. J'espère que nos idées finiront par germer !

Mille mercis aux relecteurs bénévoles : Noémie, Martine, Philippe et une mention spéciale à Ludo, qui a continué de s'abîmer les yeux en m'aidant à faire un document le plus propre et lisible possible.

Salutations chaleureuses aux parents, à ma brigade de sœurs et à la colonie de petites têtes brunes et blondes ; aux amis, éparpillés aux quatre coins de la France : les Grenoblois (même un peu Audois, Italien ou Mexicain), les Parisiens (même un peu Grenobloise, Creusoise ou Maurecourtoise), les Creusoises (même un peu Bordelaise) et les Nantais (même un peu Yonnais). Quel méli-mélo !

Et enfin, un clin d'œil (à la limite du papillotement) à Aziz et Noam !

# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>p.13</b>
<b>Partie I</b>	
<b>Les espaces résidentiels fermés et/ou sécurisés : contextes et formes.....</b>	<b>p.29</b>
<b>Chapitre 1</b>	
Nantes/Recife : comparer l'incomparable ?.....	p.31
<b>Chapitre 2</b>	
Les modalités de la fermeture : caractérisation des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés .....	p.77
<b>Conclusion Partie I .....</b>	<b>p.123</b>
<b>Partie II</b>	
<b>Les figures de l'habiter et les rapports à l'espace urbain des habitants .....</b>	<b>p.125</b>
<b>Chapitre 3</b>	
En quête de la parole habitante .....	p.127
<b>Chapitre 4</b>	
Les figures de l'habiter.....	p.149
<b>Chapitre 5</b>	
Vivre la ville : images et pratiques .....	p.183
<b>Conclusion Partie II .....</b>	<b>p.207</b>
<b>Partie III</b>	
<b>Les ressorts et la gestion du processus de fermeture résidentielle.....</b>	<b>p.209</b>
<b>Chapitre 6</b>	
De l'imagerie à l'imaginaire : le marketing, la nature et la sécurité .....	p.211
<b>Chapitre 7</b>	
La gestion collective et politique du processus de fermeture résidentielle.....	p.243
<b>Conclusion Partie III .....</b>	<b>p.263</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>p.265</b>



# Note aux lecteurs

7

Sauf mention contraire, les cartes, les schémas, les illustrations et les photographies ont été réalisés par l'auteur.

Les mots, les expressions et les citations en portugais (Brésil) ont été traduits par l'auteur.

Un glossaire reprend, au début de la thèse, tous les mots et expressions en portugais (Brésil) du texte.

Les montants exprimés en Real brésilien (R\$) sont à convertir en Euro (€) avec le taux de change de l'année 2008, soit approximativement : 1 € = R\$ 2,65.

Les annexes sont regroupées sur un CD, situé à la fin de la thèse et contenant les grilles ayant servies à l'analyse morphologique, les tableaux bruts, ainsi que l'ensemble des retranscriptions des entretiens réalisés auprès des habitants.

# Glossaire

## Portugais (Brésil) – Français

### Noms communs et expressions

**A violência urbana :**  
*la violence urbaine*

**Academia(s) :**  
*salle(s) de sport*

**Alfândega :**  
*douane*

**Assessor de fiscalização :**  
*responsable technique*

**Avenida :**  
*avenue*

**Bairro(s) :**  
*quartier(s)*

**Camara :**  
*chambre. Ici, conseil municipal.*

**Casa Grande :**  
*résidence du propriétaire de l'engenho*

**Churrasco :**  
*barbecue*

**Clube de campo :**  
*club de campagne*

**Condições habitacionais inadequadas :**  
*conditions inadéquates d'habitat*

**Condomínio(s) horizontal(ais) :**  
*copropriété(s) horizontale(s)*

**Condomínio(s) vertical(ais) :**  
*copropriété(s) verticale(s)*

**Conjunto residencial :**  
*ensemble résidentiel*

**Contador de homicídios :**  
*compteur des homicides*

**Convenção :**  
*convention. Ici, de copropriété.*

**Desenvolvimento sustentável :**  
*développement durable*

**Diretoria :**  
*direction*

**E povo de Novo :**  
*le retour du peuple*

**Edifício :**  
*édifice*

**Engenho(s) :**  
*propriété(s) foncière(s) destinée(s) à la production de la canne à sucre*

**Escola estadual :**  
*école d'État*

**Estrada :**  
*route*

**Favela(s) :**  
*bidonville(s)*

**Fobópole :**  
*(néologisme) ville dominée par la peur et la criminalité violente*

**Fundação :**  
*fondation*

**Home Service :**  
*résidence service*

**Hotel Flat :**  
*appart' hôtel*

**Instituto :**  
*institut*

**Interior :**  
*la province*

**Lei :**  
*loi*

**Loteamento(s) :**  
*lotissement(s)*

**Mata Atlântica :**  
*forêt tropicale littorale atlantique*

**Mocambo(s) :**  
*mot d'origine angolaise désignant les paillotes et les cases qui s'installent dans les marécages de l'estuaire de Recife. Les mocambos s'étendent à toute la ville dès le XVI<sup>e</sup> siècle.*

**Morada :**  
*maison, adresse ou lieu d'habitation*

**Morro(s) :**  
*colline. Par extension, ce mot désigne les quartiers d'habitats précaires sur les collines des villes brésiliennes.*

**O medo generalizado :**  
*la peur généralisée*

**Palafita(s) :**  
*palafitte(s),abri(s) de fortune sur pilotis*

**Praça :**  
*place*

**Prefeitura :**  
*mairie*

**Privê :**  
*adaptation brésilienne du mot français désignant une villa*

**Região(ões) metropolitana(s) :**  
*région(s) métropolitaine(s)*

**Reservado :**  
*réserve, expression désignant une villa*

**Rua :**  
*rue*

**Salão(ões) de festa :**  
*salle(s) des fêtes ou de réception*

**Senzala :**  
*habitation des esclaves de l'engenho*

**Shopping :**  
*centre commercial*

**Sítio :**  
*petite exploitation agricole*

**Sobrado(s) :**  
*maison(s) urbaine(s) bourgeoise(s)*

**Sócio(s) :**  
*membre(s) d'un club*

**Tapioca(s) :**  
*galette(s) de farine de manioc*

**Verticalização :**  
*« verticalisation », processus d'augmentation de la hauteur des constructions*

**Villa :**  
*résidence rurale des classes aisées*

## Noms propres

**Areal Novo do Pina :**  
*Nouveau Rivage de Pina*

**Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Pernambuco :**  
*Association des entreprises du marché immobilier du Pernambouc*

**Associação de Habitação Popular do Nordeste :**  
*Association des habitations populaires du Nordeste*

**Associação dos Moradores do Bairro da Iputinga :**  
*Association des habitants du quartier d'Iputinga*

**Banco Nacional de Habitação :**  
*Banque nationale du logement*

**Caixa Econômica Federal :**  
*Caisse économique fédérale*

**Centro de Estudos de Segurança e Cidadania :**  
*Centre d'étude de la sécurité et de la citoyenneté*

**Companhias Habitacionais :**  
*Compagnies du logement*

**Crédito Solidário :**  
*Crédit solidaire*

**Distrito Federal :**  
*District fédéral*

**Escola Internacional de Aldeia :**  
*École internationale d'Aldeia*

**Fundo de Garantia por Tempo e Serviço :**  
*Fonds de garantie Temps et Service*

**Habitat para Humanidade :**  
*Habitat pour l'Humanité*

**Jornal do Commercio :**  
*Journal du commerce*

**Lei de Parcelamento do Solo :**  
*Loi de parcellisation du sol*

**Movimentos de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas :**  
*Mouvements de lutte dans les quartiers, les villages et les bidonvilles*

**Novo Urbanismo :**  
*Nouvel Urbanisme*

**Plano de Regulação das Áreas de Interesse Social :**  
*Plan de régulation des aires d'intérêt social*

**Plano Director :**  
*Plan directeur*

**Plano Nacional de Habitação e Urbanismo :**  
*Plan national du logement et de l'urbanisme*

**Programa de Extensão Universitária Conexões de Saberes :**  
*Programme d'extension universitaire connexions des savoirs*

**Secretaria da Defesa Social :**  
*Secrétariat de la défense sociale*

**Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco :**  
*Syndicat de l'industrie de la construction civile de l'État du Pernambouc*

**Sistema Financeiro de Habitação :**  
*Système de financement du logement*

**Zona de conservação ambiental :**  
*Zone de préservation environnementale*

**Zona de proteção da urbanização restrita :**  
*Zone de protection à l'urbanisation restreinte*

**Zona Norte :**  
*Zone nord*

**Zona Sul :**  
*Zone sud*

**Zonas Especiais de Interesse Social :**  
*Zones spéciales d'intérêt social*



# Nantes/Recife : les deux villes étudiées

11



*« Quand on veut étudier les hommes, il faut regarder près de soi ; mais pour étudier l'homme, il faut apprendre à porter sa vue au loin ; il faut d'abord observer les différences pour découvrir les propriétés. »*

J.J. ROUSSEAU, *Essai sur l'origine des langues* (ch. VIII), Œuvre posthume, 1781



# Introduction



Le *Separation Wall* peint par Banksy, Gaza, 2005



« Ils peuvent si facilement vivre à l'intérieur des murs, tous ces techniciens, tous ces politiciens, tous ces savants, tous ces paysans, tous ces artisans, tous ces pauvres et tous ces riches. »

Eugène IONESCO, *Le solitaire*, Mercure de France, 1973, p. 191

Que ce soit une barrière de séparation <sup>1</sup> comme en Palestine (et les kilomètres de mur des colonies israéliennes), un mur anti-traffic et anti-immigration comme à la frontière mexico-étasunienne ou maroco-espagnole (Melilla et Ceuta), un mur antisocial comme celui érigé entre les deux communes de San Isidro et Villa Jardín <sup>2</sup> du Gran Buenos Aires, un mur économique comme ceux qui entourent les Zones Économiques Spéciales, véritable ville privée en Inde (Asher, 2008) ou encore le cynique mur « écologique » autour de la favela Santa Marta à Rio de Janeiro <sup>3</sup> (Frayssinet, 2009), les murs jalonnent intensément l'actualité planétaire. Outre leurs imposantes réalités contemporaines, les murs ont été un élément constitutif de notre construction historique, du simple fait anthropologique indéniable qui force à délimiter pour habiter.

Mais au-delà des guerres, des hiérarchies, des exclusions et autres habitudes humaines que les murs - tant physiques que symboliques - expriment, délimiter son espace permet de l'habiter par un processus d'appropriation. « Il est minuit, dormez en paix braves gens ! », criait l'îlotier à la population le soir quand la ville médiévale était fermée, prête pour la nuit. Se sentir chez soi passe depuis tout temps par un sentiment de sécurité qui garantit le sommeil, état essentiel à la survie. Dormir en paix est un droit de base qui requiert un lieu que l'on considère sécurisé pour habiter. C'est ainsi que l'histoire des hommes et de leurs habitats se lit au travers du partage du sol, de sa délimitation, de la frontière, du dehors et du dedans, de la combinaison des espaces de l'intime, du privé jusqu'aux espaces du collectif, du public. « Ce processus de territorialisation est l'expression d'une procédure d'appropriation du monde par laquelle l'homme s'y installe pour y trouver demeure » (Fontaine, 2007). La question de la terre, de son partage et de sa répartition devient alors cruciale et la géographie, comme cadre réflexif, a parfois su mettre en évidence les conflits liés à la « Guerre des Lieux » (Santos, 1994) ou encore à la « lutte des places » (Lussault, 2009).

L'émergence du concept de droit à la ville et notamment depuis sa structuration en Charte mondiale au Forum social des Amériques à Quito au mois de juillet 2004 et au Forum social urbain à Bar-

**1** C'est à la suite de la seconde Intifada, en novembre 2000 que le gouvernement travailliste d'Ehud Barak décide de construire ce mur proposé quatre ans avant par le gouvernement Peres. Les Israéliens l'appellent *Security Fence* ou encore *Anti-Terrorist Fence*, quand les Palestiniens parlent de *Separation Wall* ou *Apartheid Wall*.

**2** Un mur a commencé à être construit entre San Isidro, quartier résidentiel aisé au nord de Buenos Aires et de Villa Jardín, accusé d'abriter « des voleurs et des criminels ».

**3** Une enceinte de onze kilomètres va encercler onze favelas cariocas sous le prétexte de freiner l'urbanisation informelle sur les espaces naturels. Ce mur a commencé à être construit autour de la favela Santa Marta. Le vice-préfet Carlos Alberto Muniz parle d'«éco-barrière».

celone en septembre de la même année, montre à quel point la question urbaine et la question du partage des sols se rejoignent. Les luttes sociales de part les villes du monde s'intensifient au regard des inégalités croissantes d'accès à la ville. Le logement, comme besoin et comme droit fondamental, en devient l'enjeu majeur et ce, dans des contextes très diversifiés. Mais, l'essence du problème reste le même : comment garantir pour toutes les populations un accès au foncier urbain, préalable nécessaire pour un accès aux services qu'offre la ville ? Ce défi politique est la traduction des problématiques de la géographie urbaine qui analyse les structures urbaines au regard de la ségrégation et /ou de la fragmentation socio-spatiale.

Ces deux termes – ségrégation et fragmentation – se sont succédés dans le temps pour signifier les problématiques urbaines, mais l'un n'ignore pas l'autre. Ils questionnent, selon des modalités différentes, la différenciation socio-spatiale de nos territoires urbains dans leur ensemble. La ségrégation est un vocable plus ancien, qui a connu son heure de gloire dès la moitié du <sup>xx</sup>e siècle. Il renvoie à la séparation volontaire de divers groupes sur un espace donné. Ce terme est largement connoté par les processus de ségrégation raciale, observés principalement aux États-Unis et en Afrique du Sud. La sociologie urbaine anglo-saxonne a porté alors son regard sur des phénomènes présents sur son territoire et a questionné la ségrégation « au sujet de l'étanchéité régnant entre des espaces racialement homogènes » (Gaudin et coll., 1996). Quelques sociologues français emploieront ce terme, mais pour n'évoquer, encore une fois, que les seules villes américaines et sud-africaines. Dans ce cas, la ségrégation « désigne alors une différenciation culturelle et ethnique de l'espace, soit issue des volontés d'agrégation des membres d'une communauté, soit produite par les rapports de force entre communautés, aboutissant à un quasi-apartheid » (Ledrut, 1968). Ce n'est qu'à la suite des opérations monofonctionnelles, des concentrations de logements au sein des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), que le terme de ségrégation a décrit un processus français. C'est notamment la « circulaire Guichard » du 21 mars 1973, qui a éclairé la puissance publique sur les effets induits des principes fonctionnalistes de la Charte d'Athènes, au détriment de l'urbanité et de la vie sociale. La ségrégation a ainsi eu une nouvelle acceptation, celle de « la division sociale de l'espace résidentiel urbain » (Preteceille, 2004). Au Brésil, la ségrégation paraît être une constante historique, tant elle est fortement liée au passé colonial, élément constitutif de la nation. Les villes se sont construites selon le modèle social esclavagiste où la différenciation spatiale était inévitable. La ségrégation urbaine a alors été raciale, ce qui se maintient relativement encore aujourd'hui (Telles, 1992). En effet, la période moderne, jusque dans les années 70, a vu le triomphe des théories hygiénistes où les pouvoirs publics ont fait de la ségrégation une action politique (Melo, 2006). Les visions rationalistes d'une ville homogène ont justifié les expulsions des populations les plus pauvres (majoritairement descendantes des esclaves), renforçant ainsi une conception de la ville marquée par la différenciation

centre/périphérie. Ces dernières années, l'économie de marché globalisé et les activités des marchés immobiliers ont continué d'accentuer la ségrégation (Preteceille et Queiroz-Ribeiro, 1999 ; Sant'Ana, 2007), notamment résidentielle, par un accroissement des inégalités d'accès au foncier dû à une spéculation farouche des acteurs économiques. Depuis l'arrivée au pouvoir du président Lula, la lutte contre la pauvreté, urbaine notamment, a été une priorité avec la mise en place de divers dispositifs sociaux. Mais cette lutte n'a pas été pensée conjointement avec la lutte contre la ségrégation, ce qui rend ces réformes relativement inefficaces lorsque l'on sait que la ségrégation est un facteur d'appauvrissement relatif (Dabrowski-Sangodeyi, 2006).

Au regard des grandes mutations urbaines, le terme de ségrégation a aujourd'hui largement perdu de sa pertinence. En effet, l'étalement de la ville, en particulier avec le développement des mobilités a accru les polarisations sociales (Berger, 2004). La pratique et l'usage de la ville contemporaine répondent aussi aux principes de la « solidarité réflexive » (Ascher et Godard, 1999) où « les individus requièrent une plus grande liberté pour choisir leurs espaces ou se soustraire à la ville d'hier » (Jaillet, 1999). Dans cette perspective de transformation urbaine et d'observation de l'accroissement des inégalités, le terme de fragmentation est apparu au début des années 90 pour décrire « les sociétés métropolitaines dans ce monde globalisé » (Navez-Bouchanine, 2002). La fragmentation renvoie, plus que la ségrégation, à l'image de l'éclatement, de la partition, de la ville en morceaux (Donzelot, 1999). Ce terme est fortement polysémique et la fragmentation sociale, de la forme urbaine, socio-spatiale, administrative ou encore la fragmentation politique, sont les différentes facettes du même terme employé. Les espaces résidentiels fermés, qui seront l'objet des travaux présentés ici, sont un objet géographique à la charnière de ces concepts, du fait qu'ils « apparaissent non seulement comme une manifestation d'une ségrégation volontaire mais aussi comme éléments d'une fragmentation de l'organisation économique et politique des territoires » (Glasze, 2004).

Dans ce contexte de mondialisation capitaliste, où les villes connaissent un fort taux de fragmentation, la violence est une de leur caractéristique majeure. L'explosion urbaine de ces dernières années qui s'est accompagnée du démantèlement de l'État social et providence par à la mise en place des réformes néolibérales, a engendré une série de « frais sociaux » (Habermas, 2000) ou de « coûts humains » (Bauman, 1999), tels que la précarisation généralisée des situations individuelles (Castel, 2003) et la violence accrue des rapports sociaux. Bon nombre d'auteurs de diverses disciplines ont mis en évidence le lien étroit qu'entretiennent la mondialisation contemporaine et l'augmentation de la violence, en son sens le plus général (Dollfus, 1991 ; Roché, 1998 ; Bauman, 1999 ; Baudrillard, 2002 ; Briceño-León et Zubillaga, 2002 ; Guigou et Wajnsztein, 2003). La fracture urbaine, figure de proue de « la nouvelle question

urbaine » (Donzelot, 1999), qui prend la relève de la fracture sociale, est le fruit d'une « guerre des classes » (Ruffin, 2008) qui exacerbe les tensions au sein d'espaces fortement inégalitaires (Harvey, 1996) où prolifèrent des zones de relégation et de grande pauvreté (Agier, 1999 ; Wacquant, 2006). Outre les violences accrues des rapports sociaux, c'est aussi une violence générale de la ville et des processus de sa construction auxquelles nous assistons (Pedrazzini, 2005).

De cette violence, que la sphère politique ne manipule pas toujours avec habileté, naît le sentiment d'insécurité qui se propage chez les habitants de ces villes. « Braves gens, n'ayez plus peur ! » (Collectif Panic, 2008), voilà le message que plus de quarante ans de politique sécuritaire tente de faire passer en flattant le plus souvent les bas instincts. Nous l'avons vu, la sécurisation de l'espace de vie est un processus nécessaire pour qui veut habiter, mais lorsque la peur sert un projet de société, les effets pervers qu'engendre la manipulation des angoisses primaires pleuvent. Il s'est opéré, ces dernières années, un changement du mode de pensée qui vise aujourd'hui un ennemi intérieur dans la lutte contre l'insécurité. Cet ennemi est flou mais prend généralement la figure de la jeunesse, de la pauvreté ou de la dissidence (Mucchielli, 2002). Le sentiment d'insécurité est ainsi largement présent chez les populations de contextes très divers. C'est ainsi que dans cette atmosphère de violence et de peur, la fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels se développent.

### **La fermeture et la sécurisation résidentielle dans le monde**

Le sujet qui nous mobilise donc pour cette étude est le développement des espaces résidentiels fermés et/ou sécurisés, forme d'habitat qui apparaît massivement au sein des espaces urbains contemporains. En avril 2008, le film « La Zona, propriété privé » du mexicain Rodrigo Plá sort sur les écrans français. L'histoire se passe dans une résidence fermée et sécurisée de Mexico. Ce film dénonce la violence d'une mise à l'écart brutale d'une partie de la population et des formes urbanistiques que peuvent prendre le souci d'entre-soi et de la psychose sécuritaire. Articles de journaux, films, discours divers, fleurissent et traduisent les inquiétudes qu'inspire le développement de ce type d'espaces résidentiels. Ce que décrit le film est loin d'être de la science-fiction dans de nombreux contextes. Parfois la diffusion est telle que ce n'est plus la mise à l'écart des plus pauvres par les plus riches, mais l'auto enfermement de *ceux qui le peuvent*, quand les *autres* survivent dans des espaces publics abandonnés ou dégradés.

Mais l'objet est encore mal défini, notamment parce qu'il prend des formes très diverses : un complexe touristique (avec des propriétés individuelles), une résidence de ser-

vices aux personnes âgées, un club de golf, un îlot urbain où les copropriétaires décident de contrôler l'accès par une barrière ou un portail automatique, une tour sécurisée comportant des aménités ou des équipements collectifs ; voici autant d'exemples qui illustrent la diversité des stratégies de l'enfermement. Que l'on parle de *gated community* ou de *fortified enclave* en Amérique du Nord, de *barrio cerrado* ou *country* en Argentine, de *walled community* ou *security village* en Afrique du Sud, de *condomínio fechado* ou *exclusivo* au Brésil, l'essence du phénomène semble être toutefois du même ordre. En français, la dénomination n'est pas encore définie et nous trouvons dans la littérature diverses expressions fabriquées à partir de la combinaison des mots suivant : résidence, complexe, enclave, fermé, clos, sécurisé et surveillé. Nous utiliserons ici l'une ou l'autre de ces expressions sans distinction.

Dans les études sur les résidences closes et surveillées, la référence principale est la *gated community* étatsunienne, bien connue depuis les travaux de E.J. Blakely et M.G. Snyder (1997). Cette figure est érigée en modèle, non au sens d'un idéal à reproduire mais plutôt comme un stéréotype ou un référentiel de la fermeture résidentielle. Aujourd'hui, divers travaux ont interrogé la privatisation, la sécurisation et l'enclosure des espaces résidentiels dans différents contextes urbains. Ces recherches ont trouvé leur expression collective à travers la mise en place, à la fin de la décennie 90, d'un réseau de recherche internationale sur les *gated communities* ([www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)) par G. Glasze, de l'Institut de géographie de Mayence (Allemagne). À l'échelle de la planète, ces espaces résidentiels se développent, souvent de manière relativement standardisée en fonction des contextes (Billard, Chevalier, Madoré, 2005 ; Glasze, Webster, Frantz, 2006). Ils se déploient selon une logique ubiquiste, même si l'intensité du phénomène est très variable d'un continent ou d'un pays à l'autre, voire même à l'échelle d'une nation ou d'une agglomération (Madoré, 2003 et 2004). Avec l'élargissement de ce mode d'habiter à la large classe moyenne, la seule figure du *ghetto doré* est aujourd'hui dépassée, d'où une série d'interrogations portant sur les déterminants du phénomène et ses significations tant socio-spatiales que politiques. Les inquiétudes quant aux risques de sécession, hypothèse que formulait le politicien et universitaire américain R. Reich dès 1991, ont pris une grande place dans les écrits sur le sujet. En soulevant la question de la gestion privée des espaces urbains qui peuvent se substituer, au moins partiellement, à l'autorité publique et le danger potentiel qu'entraîne le développement massif d'espaces privatisés fondés sur un désir d'entre-soi et de regroupement affinitaire, ils mettent en lumière les risques d'une rupture du contrat collectif (Lang et Danielsen, 1997 ; Le Goix, 2001 ; Boudreau, Didier et Hancock, 2004). E. McKenzie (1994) s'interroge, par exemple, sur la violation du principe d'égalité, car l'adage « un homme, une voix » est remplacé par « un dollar, une voix ». Nous l'avons vu, les études sur les espaces résidentiels fermés ont commencé aux États-Unis avec la figure de la *gated community* où la pri-

vatisation de l'espace urbain apparaît comme une tendance ancienne du regroupement affinitaire (Ghorra-Gobin, 2000). Dès 1990, l'historien M. Davis décrit les figures de la ville contemporaine en mettant en avant les aberrations sociales et urbanistiques de la montée massive des inégalités dans ce qu'il appelle les « villes hallucinées » (2006, 2008). À l'heure du post-fordisme, caractéristique fondamentale des espaces urbains contemporains, les enclaves protégées et les exclusions sont les figures majeures de l'organisation socio-spatiale (Marcuse, 1997). Dans ce contexte, divers espaces nord-américains ont donc été étudiés et notamment sur la côte ouest du pays, à Los Angeles ou encore dans l'aire métropolitaine de Phoenix (Frantz, 2000 ; Le Goix, 2002, 2005 ; Degoutin, 2006). Les villes latino-américaines ont aussi été largement prospectées du fait du caractère urbain et inégalitaire de ce continent, spécificité *a priori* propice au développement des enclaves résidentielles. Mexico, Buenos Aires, Caracas ou Santiago sont autant d'exemples de villes ayant fait l'objet d'études complétant les travaux mondiaux sur la question (Meyer et Bähr, 2001 ; Low, 2003 ; Séguin, 2003 ; Svampa, 2004 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Garcia Sanchez, 2004 ; Salcedo et Torres, 2004 ; Meyer-Kriesten et coll., 2004 ; Hidalgo, 2005). D'autres continents ont fait l'objet de recherche comme l'Afrique avec notamment l'Afrique du Sud (Pérouse de Montclos, 2000 ; Hook et Vrdoljak, 2002), Le Caire (Denis et Séjourné, 2003) et Maputo (Folio, 2007), mais aussi la Chine (Giroir, 2002 ; Falque, 2006), le Liban (Glasze, 2004), la Pologne (Glasze et Pütz, 2004), la Turquie (Pérouse, 2002) ou encore le Portugal (Ferreira et coll., 2001). La liste n'est pas exhaustive mais permet par un petit « tour du monde » (Paquot, 2009) de montrer la diversité des espaces étudiés dans le monde et de rendre compte de l'ampleur planétaire du processus de fermeture des espaces résidentiels malgré les diversités de contexte.

Au sein de ces divers travaux, l'Amérique latine a très vite dévoilé, nous l'avons dit, une réalité ancienne et complexe en matière de fermeture et de sécurisation résidentielle. Ce continent urbain connaît une explosion de ce type d'habitat et ce dès les années 80 : des écrits se sont interrogés sur ce que le développement de ce phénomène pouvait nous apprendre sur nos sociétés contemporaines en se demandant notamment ce qu'en penseraient les archéologues dans quelques centaines d'années (Santos, 1981). Pendant cette même décennie, l'ampleur que prend la ségrégation résidentielle de São Paulo qui passe par la construction massive de tours de haut standing – la *verticalização* de l'habitat – semble annoncer la démocratisation des enclaves résidentielles fermées (Ferreira, 1987). Ce n'est qu'à partir des travaux de T. Caldeira sur cette même ville (publiés dès 1996) que la recherche brésilienne sur ce type d'habitat prend son essor. Puis en 2004, paraissent deux articles qui permettent de définir l'objet de recherche en le replaçant dans son contexte sud-américain et l'autonomisant ainsi des autres contextes mondiaux (Prevôt-Shapira, 2004 ; et Capron, 2004). Le développement de ces enclaves a, pour ces auteurs, un lien indéniable avec la construction de la ville fragmentée par les

réformes néolibérales et le succès de l'urbanisme privé comme réponse aux enjeux de l'espace public. Le concept de « ville globale » (Sassen, 2001) a alors constitué le cadre théorique de nombreuses recherches sur le continent. Au Brésil, les villes de São Paulo et de Rio de Janeiro sont les deux espaces de recherche privilégiés sur le sujet, du fait même de leur représentativité du phénomène. Mais d'autres villes sont peu à peu devenues le sujet d'étude, comme Belo Horizonte ou Goiânia (D'Arc Bernardes et Soares Júnior, 2007 ; Moyses, 2008). De premières recherches sur les habitants de ces complexes se réalisent et des entretiens sont effectués dans le quartier significatif de Barra da Tijuca en plein essor à Rio de Janeiro (Capron, 2006). Puis cette approche s'applique peu à peu dans d'autres villes brésiliennes comme Natal (Le Guirriec, 2008) ou Recife où est étudié le rapport psychanalytique à la ville et aux différentes formes urbaines, qui apporte un regard explicatif nouveau sur le phénomène (Leitão, 2005 et 2007). De plus, le sujet ne semble pas pouvoir échapper aux analyses sur le développement urbain capitaliste, terrain fécond de l'essor massif des enclaves résidentielles sécurisées. Ainsi les acteurs et l'activité du marché immobilier constituent une entrée essentielle à la compréhension du phénomène (Koch, 2008 ; Leal, 2008). Ajoutons que « *o medo generalizado e a militarização da questão urbana*<sup>4</sup> » a aussi été une entrée pour l'analyse de ce processus d'enfermement et de sécurisation résidentielle au Brésil avec l'apparition du néologisme *Fobópole*, comme étant la « ville dominée par la peur de la criminalité violente » (Souza, 2008). Mais, les centres urbains ne sont toutefois pas les seuls espaces étudiés. En effet, le développement des *countries clubs* participe grandement à ce phénomène et ce dans toute l'Amérique du Sud comme le montrent notamment les analyses les concernant dans l'arrière-pays de Buenos Aires (Thuillier, 2001 et 2006 ; Lacarrieu et Thuillier, 2004 ; Capron, 2006). Le Brésil aussi a une longue tradition de ces espaces sélectifs et récréatifs qui prennent un caractère particulier à l'heure des mutations des modes de vie urbaine contemporains.

En France, la recherche sur les questions relevant de la fermeture résidentielle a d'abord été initiée par des sociologues, dès le début des années 90, qui ont travaillé sur la reproduction du capital et le maintien des « hautes valeurs matérielles et symboliques » par le contrôle de l'espace résidentiel (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1994). Puis, l'analyse sous l'angle de la différenciation socio-spatiale a permis un éclairage nouveau sur les disparités qui fracturent une société et ce, notamment au regard des premiers troubles et émeutes dans les quartiers défavorisés français (Body-Gendrot, 1998 ; Maurin, 2004 ; Wacquant, 2006). Mais, les années passant, le malaise social grandit et les crispations s'accroissent, forçant une gestion des espaces dans leur dualité : intime/collectif, privé/public. La résidentialisation, qui clarifie « les statuts des espaces extérieurs et [à] délimite, par une clôture, l'espace privé de la résidence de l'espace public de la ville » (Lelévrier et

<sup>4</sup> *La peur généralisée et la militarisation de la question urbaine.*

Guigou, 2005), devient alors l'outil politique, jugé nécessaire pour une valorisation sociale par l'aménagement d'espaces intermédiaires (Bonetti, Séchet et Laforgue, 2002). C'est au début des années 2000, que s'est intensifiée la recherche française sur les ensembles résidentiels clos et surveillés à proprement parler. Un premier recensement à l'échelle nationale a été réalisé (Madoré, Glasze, 2003 ; Madoré, 2004 ; Billard et coll., 2005) qui montre que Toulouse est le foyer de la diffusion spatiale des résidences standardisées, telles que les promeuvent, entre autres, le groupe Monné Decroix (Madoré, 2004 ; Sabatier, 2005 ; Golovtchenko et Souchet, 2005). Ces premières études factuelles permettent de poser les bases d'une réflexion conceptuelle du contexte français. Une relecture théorique fut alors nécessaire pour éviter certains amalgames entre les cas américains et européens (Capron, 2004), notamment en ce qui concerne les rapports à l'espace public et aux risques de sécession (Jaillet, 1999). Des interrogations pointent donc les significations sociopolitiques de l'essor des enclaves résidentielles et les modalités de gouvernance des espaces urbains, où les risques de dérive due à l'émergence d'une démocratie actionnariale inquiètent (Glasze, 2003, 2004 ; Le Goix, 2004). Des solutions politiques sont cherchées pour freiner ce développement mais le droit paraît impuissant à assurer une administration raisonnée de cet essor au regard du sacro-saint droit français de propriété privée (Le Louarn, 2003). Enfin, les espaces périurbains semblent être le creuset du développement massif de ces résidences, et de tous premiers entretiens sont réalisés auprès d'habitants de lotissements clos (Charmes, 2004, 2005).

## Notre positionnement

Comme nous l'avons vu, la diffusion de masse de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels a donc été observée, et ce, dans de nombreuses villes du monde. Ce phénomène prend des formes très diverses par le biais d'équipements physiques ou symboliques qui restreignent l'accès à un espace. Les logiques qui se profilent derrière les stratégies de privatisation, de fermeture et de sécurisation sont, sans aucun doute, multiples, mais elles ont toutes pour conséquences la restriction de la circulation, de la possibilité de se mouvoir, le contrôle et le tri de la « bonne et de la mauvaise circulation ». Ainsi, l'accès aux ressources de la ville devient sélectif et exclusif. Le développement de ces différents types d'espaces résidentiels sous-tend deux processus de mise à distance : un à caractère physique et morphologique, et un autre à caractère social. Dans un premier temps, la fermeture physique d'un ensemble de logements entraîne une rupture de l'espace urbain, fractionnant les formes de la ville en une multitude d'îlots isolés de leur environnement immédiat. La morphologie urbaine s'atomise et certaines formes urbaines peuvent devenir autant de barrières quasi infranchissables. D'autre part, l'auto-enfermement, la mise en sécurité des biens et des per-

sonnes à travers divers équipements, ou encore la présence d'aménités de loisirs à usage exclusif, engendrent une mise à distance, sociale cette fois. Les habitants de ces espaces résidentiels fermés et/ou surveillés ont fait un choix, ont des désirs, des attentes et des peurs, peut-être aussi des déceptions. Tout cela conditionne une « manière d'habiter » la ville contemporaine, qui engage un rapport spécifique à l'espace urbain.

La réflexion géographique de l'individu dans l'espace puise de nouveaux cadres de réflexion au sein de la philosophie heideggerienne du *Dasein*, qui signifie en allemand « exister », littéralement « être là ». L'homme existe dans sa relation au lieu, par une manière « d'Être-au-monde », les tirets signifiant le lien indéfectible entre l'être et le monde (Heidegger, 1964). Théorisé par la création de la phénoménologie par Husserl, le concept d'habiter a ensuite été approprié par d'autres disciplines que la philosophie, et notamment par des géographes dits humanistes (Bailly ou Ferrier), puis individualistes (comme, entre autres, Debarbieux, Hoyaux ou Stock). L'idée d'une « manière d'Être-au-monde » et plus géographiquement, la question de l'habiter, à savoir la manière dont l'individu habite, « fait avec » l'espace (Stock, 2004), ouvre des perspectives de lecture tout à fait intéressantes pour qui veut éclairer le rapport de l'individu à l'espace (Paquot, 2005). Un colloque sur « l'habiter » a regroupé un bon nombre de chercheurs à l'Institut d'urbanisme de Paris en mai 2006 pour poser les bases théoriques de l'analyse des rapports à l'espace et au monde. L'interdisciplinarité va bon train et les ponts entre la philosophie, l'urbanisme, l'anthropologie, la sociologie, la géographie et tout ceux qui se penchent sur les rapports entre l'individu et l'espace (urbain ou non) continuent de nourrir la valeur heuristique de l'habiter (Paquot, Lussault, Gagnard, etc.).

Mais à l'heure de l'urbain mobile, mondialisé, en réseau, la question de l'habiter ne peut se simplifier à la seule question du lieu de résidence. L'individu habite un lieu quand il travaille ou quand il voyage. Ainsi, quand la mobilité est la base du nouveau rapport social et spatial (Chalas, 1999), la manière d'habiter est informée par de multiples lieux. On parle alors de « l'habiter poly-topique » (Stock, 2006, 2007). De sorte, que si l'on questionne la manière d'habiter des résidents des complexes clos, sécurisés et sélectifs, on ne peut se satisfaire du seul regard sur leur résidence. En revanche, nous pouvons formuler l'hypothèse que le lieu de résidence et le choix du type de logement, influent sur une manière d'habiter les multiples espaces de « l'individu géographiquement pluriel » (Stock, 2004). La manière de résider peut renseigner la manière d'habiter. Nous prenons ici le parti que l'étude des manières de résider renseigne globalement les manières d'habiter les villes contemporaines. Notre approche voudra porter un regard général sur le rapport des individus à leur logement, à l'espace, à la ville, aux autres. Nous parlerons alors de manière d'habiter dans le sens où nous prétendons apporter quelques élé-



### 1a. Les éléments constitutifs de la vie sociale habitante

24

ments de réponses sur l'individu dans et avec la ville contemporaine via le fait de résider dans un espace fermé et /ou sécurisé.

Nous entendons ici, par l'expression *résidences fermées et/ou sécurisées* (ou ses dérivés) ou *condomínios fechados*, un espace à caractère principalement résidentiel, où cohabitent plusieurs ménages, quasiment ou entièrement clos et doté d'un système de contrôle des accès. Nous considérons aussi les espaces *quasiment* clos afin d'embrasser les diversités de situation en replaçant ces espaces dans un temps de la fermeture, dans un hypothétique processus ou encore une symbolique de l'enclosure. Certains espaces ou certaines résidences, nous le verrons en détail, ne sont pas entièrement clos, ils laissent en effet un droit de passage pour piétons, ou ne sont physiquement fermés qu'à certains moments de la journée, mais relèvent pour autant du même phénomène. Par conséquent, nous cherchons à savoir dans quelle mesure la fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels est un phénomène « global », relevant de logiques diverses, révélant des rapports spécifiques à l'espace urbain contemporain. Nous entendons par phénomène « global », un processus qui a été observé dans toutes les villes étudiées, sous des formes très diverses et s'adressant à des catégories de population relativement larges. Aussi, il faut comprendre sous l'expression *rapports spécifiques à l'espace urbain*, notre hypothèse générale qui veut que l'imaginaire habitant des résidents des espaces résidentiels fermés et /ou surveillés présente des caractéristiques spécifiques renseignant une manière d'habiter la ville contemporaine.

L'imaginaire se constitue par l'union de deux unités, l'une idéale et l'autre matérielle qui se rejoignent dans un mouvement de va-et-vient de l'une à l'autre. Nous qualifions l'imaginaire d'habitant lorsqu'il naît d'une relation spatiale. En effet, l'individu habite l'espace dans une relation imaginante, qui se nourrit et produit des images. L'imaginaire habitant surgit de la rencontre d'une unité idéale, à savoir la représentation mentale individuelle ou collective d'un fait ou d'un lieu, et d'une unité matérielle, à savoir la forme, le concret, le sol, le bâti (Chalas, Sansot et Torque 1984 ; Chalas, 1996). Cet imaginaire, que nous conjuguerons à l'analyse de l'unité factuelle, entendons les pratiques urbaines, apporte un éclairage sur la vie sociale habitante. Cette dernière, comme méthode d'analyse, s'attache à la description du quotidien urbain des individus. « *Entre la vie sociale inconnue de prime abord - et dont on peut se faire une idée, une théorie toujours réfutable - et l'espace matériel perceptible mais indéfiniment descriptible, existe un espace intermédiaire, l'imaginaire, dont les images nous permettent non de définir mais de comprendre enfin cette vie sociale habitante.* » (Chalas, 1996).

## Regards croisés : Nantes et Recife

Nous tenterons le difficile exercice du double regard analytique. Nantes, en France, et Recife, au Brésil, seront les espaces de notre étude avec pour objectif d'observer et de caractériser le phénomène dans deux contextes complètement différents. L'enclosure de vastes espaces résidentiels n'épargne pas la France qui connaît un développement sans précédent de ce type de forme urbaine. Mais, si le phénomène est moins spectaculaire que dans beaucoup d'autres villes du monde, il existe pourtant, croît et se diffuse. Le processus est en marche, notamment en s'élargissant à la large classe moyenne. Au Brésil, c'est une réalité plus ancienne et plus systématique dans un contexte urbain, souvent très inégalitaire socialement, avec de forts taux d'homicides, où les classes les plus aisées ont depuis plus longtemps pris l'habitude d'habiter des espaces clos et sélectifs. Ces deux villes ne peuvent pas être comparées. En effet, leurs contextes sociaux, économiques et politiques diffèrent fortement. La *Região Metropolitana do Recife* (RMR) comptait plus de 3,6 millions d'habitants en 2007 (IBGE, 2009) dont 53 %, en 2000 vivaient dans des zones aux conditions « *habitacionais inadequadas*<sup>5</sup> » (Miranda, 2005) que sont les *morros* ou *favelas* où les logements sont précaires et les accès aux biens et services de base quasiment inexistants. Les inégalités sociales au sein de la RMR sont importantes, comme l'a (re)montré récemment la parution de l'*Atlas de Desenvolvimento Humano* (2005) et Recife figure parmi les capitales brésiliennes les plus violentes avec 1 375 homicides, soit 91 tués pour 100 000 habitants en 2006 (Waiselfisz, 2008). En revanche, l'agglomération de Nantes, avec ses presque 600 000 habitants, se vante d'être une des villes les plus agréables de France, offrant une grande qualité de vie à ses habitants (Garat et coll., 2005). Dans les médias français, Nantes est régulièrement citée comme étant une ville exemplaire de cette qualité de vie. L'hebdomadaire *Le Point* a publié en Une, pour la troisième fois en six ans « *Où vit-on le mieux en France ? Numéro 1 : Nantes* » (24/04/2008).

Nous regarderons les situations de ces deux villes avec un double regard analytique où, comme par un jeu de miroir, elles se regarderont pour s'enrichir l'une de l'autre. C'est, en effet, l'occasion de « troubler, fissurer, désagréger » (Detienne, 2000) des notions, des catégories de pensées qui peuvent apparaître, sans cela, universelles, ce qui permet alors d'ouvrir le champ des savoirs et des possibles. Ce ne sera qu'en confrontant des situations les plus variées que pourront se dessiner peu à peu diverses figures de la manière d'habiter la ville contemporaine. En se regardant les unes et les autres, les situations nantaises et les situations recifenses se bousculeront et forceront à chercher un ou des sens, en allant constamment au-delà de présupposés ou d'hypothèses.

<sup>5</sup> Conditions d'habitabilité inadéquates.

## Les sources

Au cours de notre développement, nous reviendrons en détail sur les différentes sources mobilisées. Il s'agit toutefois de présenter succinctement le type d'informations sur lesquelles se base l'argumentation qui suit.

Pour mener à bien les travaux présentés ici, plusieurs sources bibliographiques ont été nécessaires. Bien que la thèse relève de la géographie, notre recherche a pris plus généralement sa source dans la littérature scientifique et académique des sciences humaines et sociales. Ont été consultés des ouvrages, des articles, des actes de colloques, des rapports de recherche, etc. de diverses disciplines, allant de la géographie sociale évidemment, à la sociologie, l'anthropologie, la philosophie, les sciences politiques jusqu'aux écrits scientifiques d'architecture et d'urbanisme.

Géographiquement, nous nous sommes intéressés aux publications mondiales pour deux thèmes principaux :

- les villes contemporaines (les mutations des villes à l'ère de la mondialisation néolibérale) ;
- les espaces résidentiels fermés et /ou surveillés (descriptions et analyses de cas sur les cinq continents).

Puis des deux pays étudiés, la France et le Brésil, nous avons travaillé la bibliographie de manière plus complète et plus systématique, nous intéressant aux réflexions nationales sur la sécurité, le logement et la culture urbaine.

Outre ces diverses sources bibliographiques, nous avons construit une base de données avec l'objectif d'identifier et de caractériser les ensembles résidentiels fermés et les *condomínios fechados* à Nantes et à Recife. Pour ce faire, deux sources ont été mobilisées. La première est constituée de relevés empiriques, effectués dans deux quartiers de chaque ville (quatre au total). Nous avons recensé 103 ensembles, 53 à Recife et 50 à Nantes. La seconde source a été alimentée par le recueil des publicités des programmes immobiliers en cours de commercialisation. Pendant six mois, de juin à novembre 2008, nous avons relevé les publicités paraissant dans le feuillet hebdomadaire spécialisé du quotidien régional *Jornal do Comercio*. À Nantes, 36 programmes ont été recensés via les présentations faites au salon de l'immobilier *Nantes Immo Atlantique* du mois de mars 2009 et par la consultation des sites Internet de 15 promoteurs. Au total, la base de données se compose de 331 ensembles résidentiels fermés et /ou sécurisés.

Parmi l'ensemble des recherches réalisées sur ces espaces résidentiels, le constat d'un manque de connaissance des parcours, des motivations et des représentations des habitants a été souligné à plusieurs reprises. Plusieurs travaux ont toutefois déjà initié cette approche (Charmes, 2005 ; Capron, 2006 ; Vuailat, Madoré 2008 ; Le Guirriec, 2008), notamment en privilégiant une démarche discursive, au cours de laquelle les habitants dévoilent leurs pratiques, leurs désirs, leurs craintes, leurs exigences ou leurs déceptions. Les travaux dirigés par G. Capron (2006), en privilégiant une approche fondée sur les pratiques et les représentations, ont commencé à apporter des éléments de réponse pour l'Amérique latine. En France, les observations et les entretiens réalisés par É. Charmes (2005) sur des ensembles résidentiels du périurbain montrent, entre autres, que la volonté de limiter les nuisances liées au trafic automobile et aux incivilités commises par les adolescents apparaissent comme de puissants ferments de la fermeture, ou du moins de contrôle, de l'espace résidentiel. Ainsi, pour approcher au plus près de la réalité sociale des habitants de certains espaces résidentiels de Nantes et de Recife, ce sont les mots et les discours des habitants que nous avons recueillis. Nous cherchons la signification des lieux dans les mots qui décrivent la banalité, le quotidien de leur pratique de l'espace. Nous avons donc réalisé 57 entretiens de résidents, longs et semi-directifs, 27 à Nantes et 30 à Recife.

Le discours des promoteurs a aussi été une source de renseignements pour nos travaux. Pour le cas français, les entretiens auprès de promoteurs réalisés dans le cadre du programme de recherche « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France » (dirigé et coordonné par F. Madoré, Inhes, 2006-2008), seront notre source principale. Pour l'étude du cas recifense, nous nous appuyerons sur le programme de recherche « *Arranjos institucionais de governança imobiliária na Metrópole do Recife* <sup>5</sup> » (dirigé et coordonné par S. Leal, Nugepp, 2008) portant sur les dynamiques du secteur immobilier dans la RMR. Nous nous baserons aussi sur un entretien réalisé avec un architecte et chef de projet pour l'entreprise Moura Dubeux. Cet entretien a été réalisé en novembre 2008, au siège social du groupe à Boa Viagem.

Enfin, pour approcher les positions politiques des pouvoirs publics, nous nous sommes entretenus avec des responsables locaux : la directrice de la direction Habitat et Solidarités de la Communauté urbaine de Nantes (*Nantes Métropole*) en mars 2008, un responsable technique de la *directoria Controle e desenvolvimento e obras (Dircon)* <sup>6</sup>, service en charge de l'aménagement et des espaces publics de la ville, ainsi qu'avec un responsable technique de la mairie de Camaragibe, ville de la *Regi o Metropolitana do Recife* (RMR).

<sup>5</sup> *Les dispositions institutionnelles de gouvernance immobilière dans la métropole de Recife.*

<sup>6</sup> *Direction « Contrôle, développement urbain et travaux »*

## Déroulement de la thèse

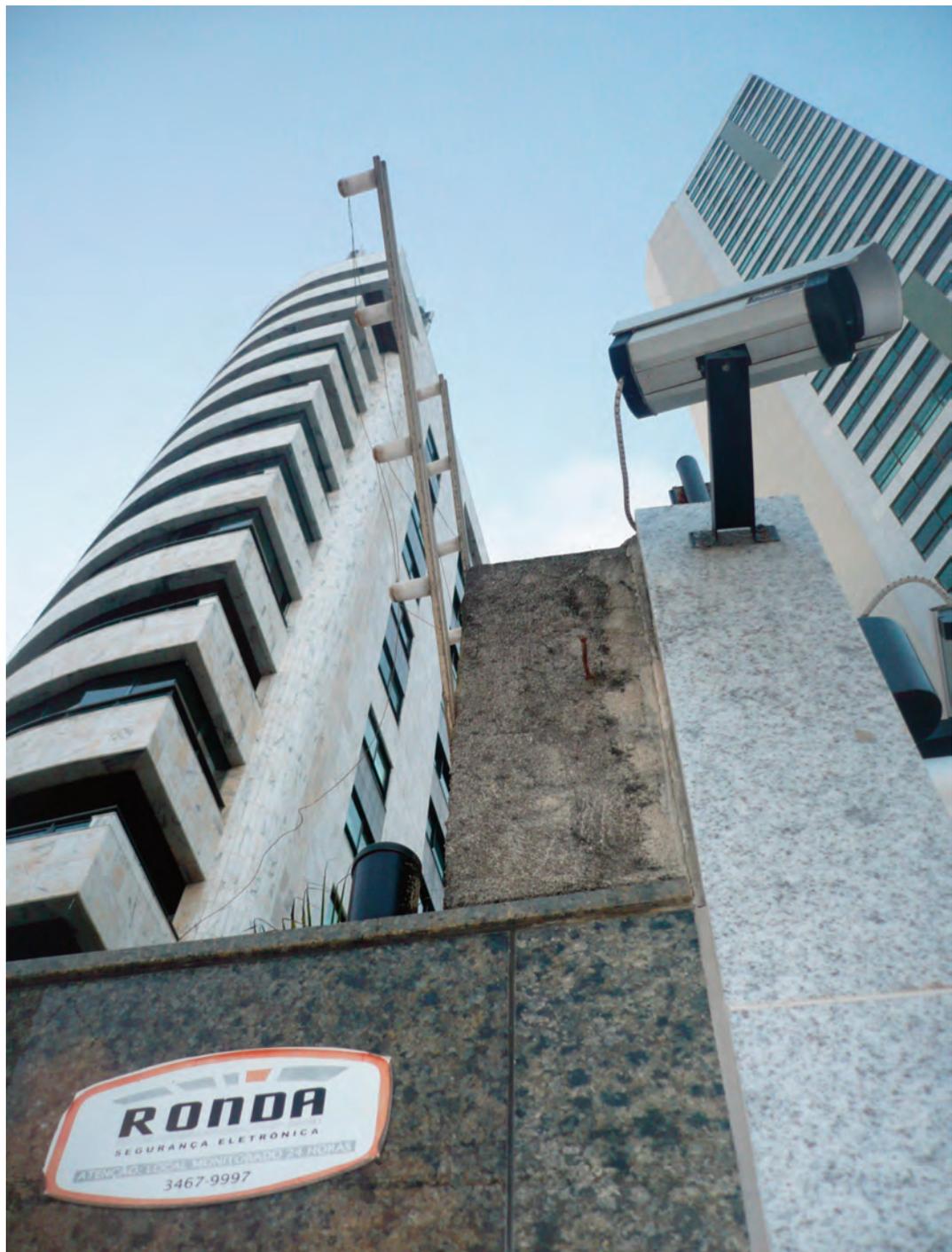
Nous présenterons nos travaux en trois parties, qui elles-mêmes se subdiviseront en deux ou trois chapitres. Dans un premier temps (partie I), nous traiterons des formes de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels à Nantes et à Recife. Pour ce faire, nous commencerons par présenter les deux villes, leur histoire, leur structure ainsi que les enjeux liés à la question du logement. Pour illustrer le propos, nous décrirons, par de brèves monographies, quelques ensembles résidentiels, établis ou en projets, qui, selon nous, permettent de rendre compte des dynamiques à l'œuvre au sein du secteur immobilier. Ces paysages décrits montreront en quoi le parti pris du double regard est une source d'enrichissement des connaissances tant les diversités de contexte sont nombreuses et viennent alors élargir l'angle d'approche pour mettre en place une typologie embrassant un vaste panel de situation (chapitre 1). C'est ainsi que nous construirons la méthodologie de l'analyse typologique. Par cet outil, la diversité et l'ampleur du phénomène se mettent en évidence, tant sur le plan morphologique, que spatial et social (chapitre 2).

Dans un deuxième temps (partie II), nous passerons les barrières et portails en quête de la parole habitante, celle qui permettra l'analyse d'une réalité, encore peu écoutée, sur les images et les rapports à l'espace, au sens géographique et social du terme, qu'entretiennent les habitants. Nous commencerons par présenter les contextes dans lesquels nous avons recueilli les discours, puis nous insisterons sur les principes méthodologiques (chapitre 3). Nous en viendrons alors à l'analyse proprement dite en présentant les figures dévoilées par le traitement de ce matériau discursif (chapitre 4). Cette partie se terminera alors par une analyse des pratiques habitantes, leur manière de vivre la ville (chapitre 5).

Dans un troisième et dernier temps, seront abordés les divers ressorts du processus de la fermeture résidentielle et les modalités de gestion de tels espaces (partie III). De l'imagerie à l'imaginaire, le marketing, la nature et la sécurité sont, semble-t-il, trois éléments qui nourrissent le terreau fertile de la diffusion d'ensembles résidentiels fermés (chapitre 6). Nous analyserons enfin les dispositifs organisationnels, essentiels pour administrer ces espaces privés et exclusifs. Du collectif au politique, nous interrogerons les modalités de gestion et les positionnements municipaux aux regards des conflits potentiels, de la légalité et des enjeux de l'aménagement public (chapitre 7). ■

# Partie I

## Les espaces résidentiels fermés et/ou sécurisés : contextes et formes



Une tour à Boa Viagem, Recife



# Chapitre 1

## Nantes/Recife : comparer l'incomparable ?

31

**I**NITIÉ un travail sur deux villes, une française, l'autre brésilienne, nécessite une présentation générale, même succincte, des dissemblances. Parce que nous allons regarder l'une et l'autre des situations nantaise et recifense, la contextualisation de ces deux villes apparaît essentielle. Ce premier chapitre se subdivise en trois sous-chapitres. Avant de broser le portrait de Nantes et de Recife, nous commencerons par montrer pourquoi l'analyse qui suit s'enrichira des effets de contexte, en allant du spécifique au général et en bousculant des stéréotypes.

### 1.1. Dépasser et s'enrichir des effets de contexte

#### 1.1.1. Un jeu d'échelles

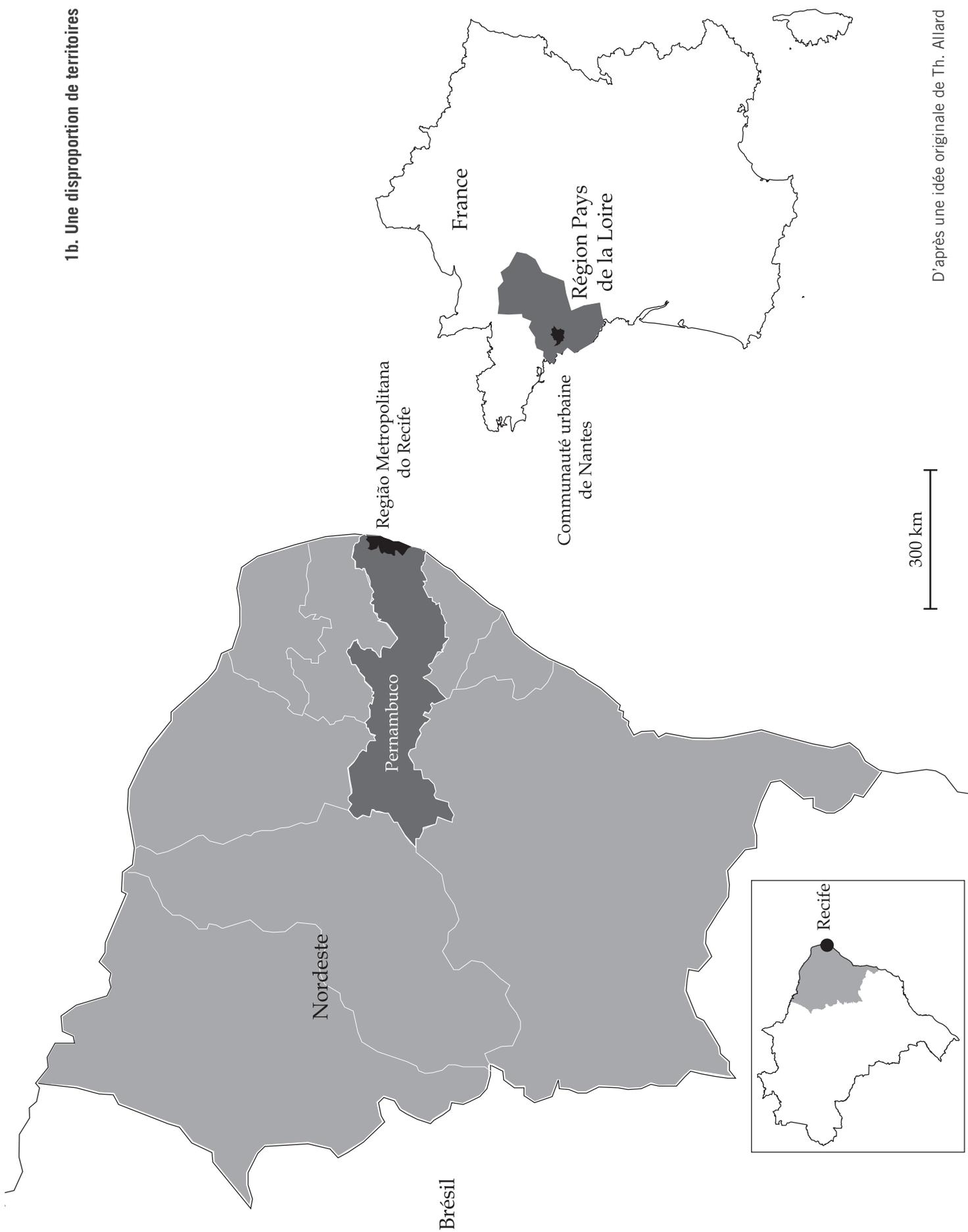
##### a. Cartographie d'une disproportion

Le Brésil, pays continent d'Amérique latine, se découpe en 26 États autonomes administrativement au sein de la Fédération nationale qui compte plus de 190 millions d'habitants. Ces États se regroupent en grandes régions (au nombre de cinq), comme le Nordeste avec les neuf États au nord-est du pays. Le Pernambouc, État du Nordeste, dessine un territoire tout en long d'est en ouest, du littoral atlantique jusqu'aux régions semi-aride du Sertão. Sa population estimée en 2009 s'élevait à 8,8 millions d'habitants, dont plus de 3,5 millions vivant dans la *Região Metropolitana do Recife* - RMR (IBGE, 2010), l'agglomération urbaine de Recife, capitale d'État.

La France, pays d'Europe occidentale, se découpe en 26 régions, dont 22 en métropole, elles-mêmes divisées en départements au nombre de 100, dont 96 en métropole, et compte environ 63 millions d'habitants. La région Pays de la Loire avec 3,5 millions d'habitants, se situe à l'ouest du territoire national, entre la Bretagne, le Centre et la région Poitou-Charentes et regroupe cinq départements, dont la Loire-Atlantique. Nantes, chef-lieu de Loire-Atlantique et préfecture des Pays de la Loire, est en situation de fond d'estuaire de la Loire, à la confluence de cette dernière et de l'Erdre. L'agglomération est structurée politiquement et administrativement en communauté urbaine (Nantes Métropole) avec 24 communes sur un territoire de près de 50 000 hectares où vivent 600 000 habitants.

La disproportion France/Brésil et Nantes/Recife est frappante en termes de superficie et de population : le territoire français est plus petit que la seule région Nordeste ; par ailleurs, autant d'habitants vivent dans la RMR que dans la région des Pays de la Loire.

1b. Une disproportion de territoires



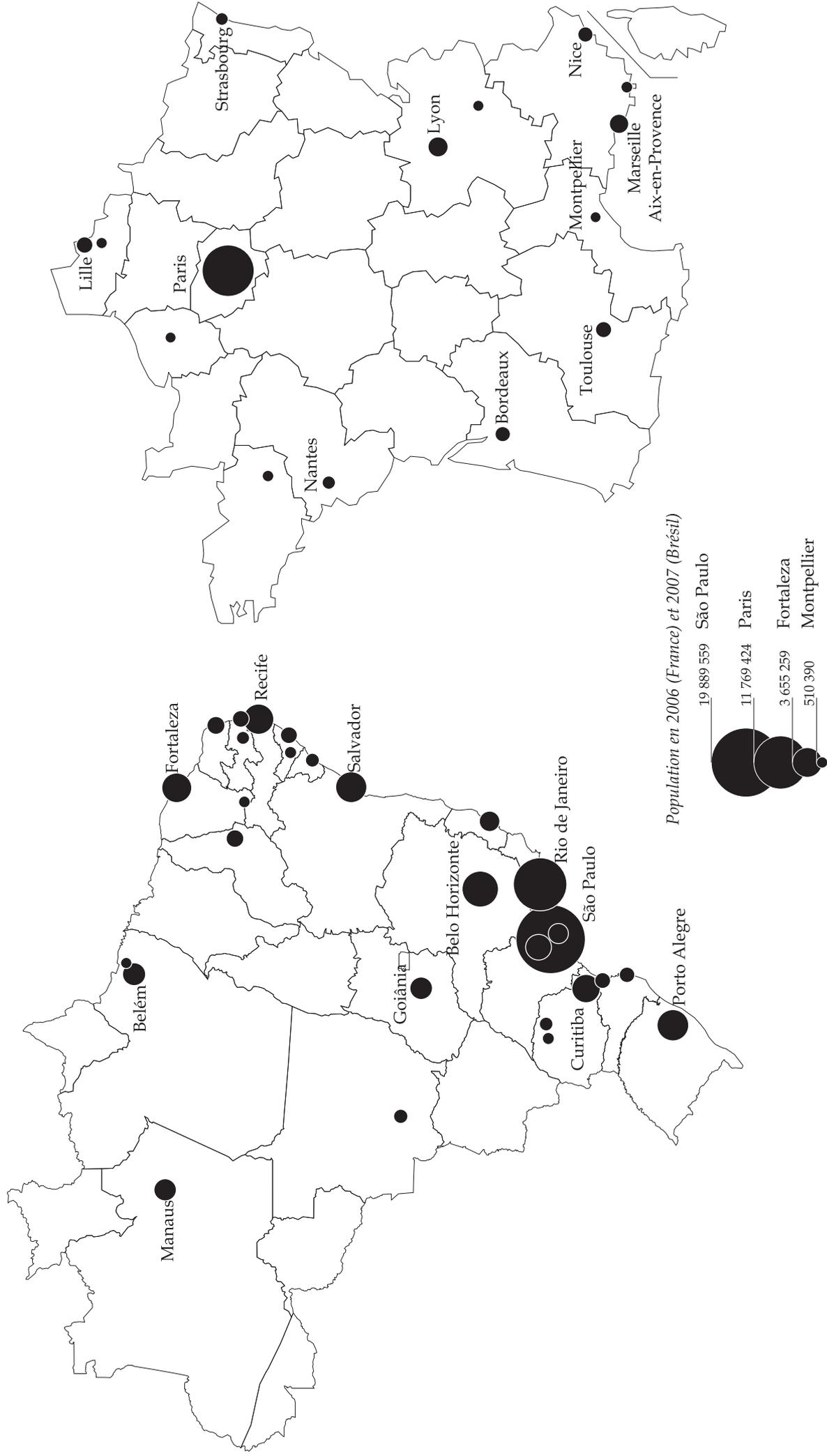
D'après une idée originale de Th. Allard

La carte ci-après présente les unités urbaines françaises et les *regiões metropolitanas* brésiliennes de plus de 500 000 habitants, en utilisant le même abaque pour les deux pays. Une fois encore la disproportion est évidente. Quand le Brésil compte une vingtaine de *regiões metropolitanas* millionnaires, en France, seulement cinq unités urbaines entrent dans la compétition. Au Brésil, les plus grandes villes se situent au sud-est du pays avec la mégapole pauliste qui compte près de 20 millions d'habitants (10 millions pour la ville-centre), Rio de Janeiro (plus de 11 millions) et Belo Horizonte (plus de 5 millions). La frange littorale du Brésil, pays fortement urbanisé (plus de 85 % de la population était dite urbaine en 2007), égraine les principales agglomérations. Le littoral nordestin est, derrière le Sudeste, la région qui compte le plus de capitales millionnaires avec du nord au sud, Fortaleza, Natal, João Pessoa, Recife, Maceió et Salvador. *A contrario*, la France semble encore désertique (Gravier, 1947), parsemée de villes d'importance moyenne au plan international où seule l'agglomération parisienne domine la scène métropolitaine. En ce qui concerne la hiérarchie urbaine, en 2007 Recife était la 9<sup>e</sup> ville et la 6<sup>e</sup> *região metropolitana* du Brésil et Nantes la 6<sup>e</sup> ville et la 8<sup>e</sup> unité urbaine de France, en termes de population.

Les cartes qui suivent présentent dans un premier temps le Produit Intérieur Brut (PIB) par État fédéral au Brésil et par Région en France. Dans un deuxième temps, ce PIB est ramené au nombre d'habitants. La première paire de cartes montre clairement les inégalités spatiales en termes de richesse produite. Le Brésil est riche au sud-est, dans les régions Sul et Sudeste, principalement avec les États de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais (Belo Horizonte) et Rio Grande do Sul (Porto Alegre). Les régions Norte, Nordeste et Centroeste sont les plus pauvres du pays. Les écarts avec les régions méridionales peuvent être très importants : ainsi, les États de Roraima ou de Acre, à l'extrême ouest du Brésil, produisent 350 fois moins de richesse que celui de São Paulo. En France, la production de richesse est mieux répartie spatialement avec toutefois des écarts avérés entre régions. Certaines régions du nord, de l'ouest, du sud-ouest et du sud-est enregistrent des montants relativement importants comme le Nord - Pas-de-Calais, la Bretagne, les Pays de la Loire, l'Aquitaine, Rhône-Alpes ou encore la Provence - Alpes - Côte d'Azur. Les régions du centre et de l'est restent les moins riches. Mais, l'écart le plus grand est creusé entre l'Île-de-France qui produit 80 fois plus de richesses que la région Corse. Que ce soit en France ou au Brésil, une seule Région ou État sort du lot, l'Île-de-France et São Paulo, dont les deux villes principales sont les capitales économiques des pays.

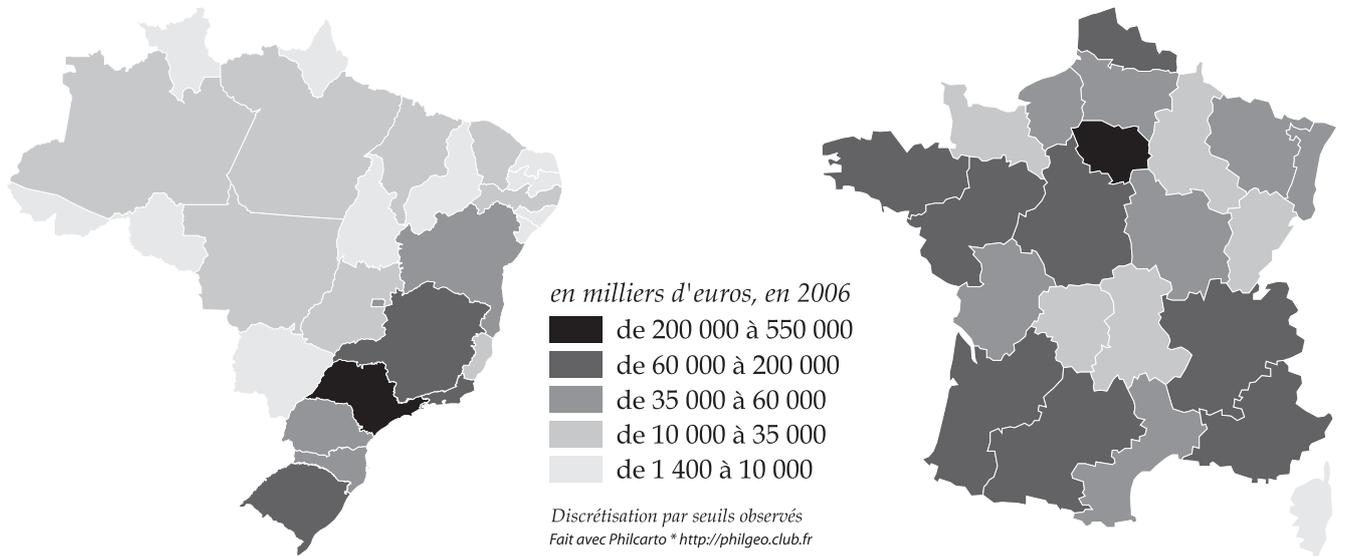
La seconde paire de cartes ramène ce PIB au nombre d'habitants par Région ou État. La richesse par tête se lisse alors avec un PIB par habitant entre 8 000 et 15 000 euros au Brésil et entre 15 000 et 30 000 euros en France. Au Brésil, seul le *Distrito Federal* se

2b. Les unités urbaines françaises (2006) et les régions métropolitaines brésiliennes (2007) de plus de 500 000 habitants



Fait avec Philcarto \* <http://philgeo.club.fr>

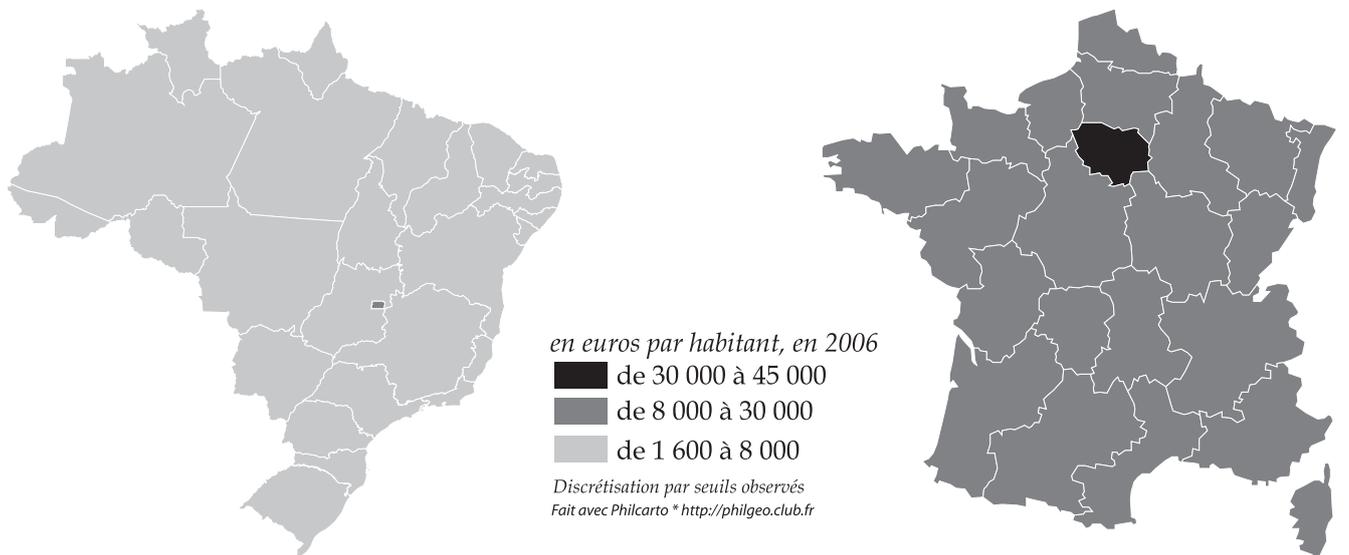
### 3b. Le PIB des États (Brésil) et des Régions (France), en 2006



Sources : IBGE, 2006 et Insee, 2006

35

### 4b. Le PIB des États (Brésil) et des Régions (France) par habitants, en 2006



Sources : IBGE 2006 et Insee, 2006

distingue, petit État hébergeant la capitale politique et administrative du pays, Brasília, peuplée majoritairement de fonctionnaires, de diplomates et d'employés administratifs. Cet État ne compte que 2,5 millions d'habitants, ce qui est très peu au regard des autres, plus vastes et plus peuplés. En France, l'Île-de-France se distingue encore une fois, s'expliquant aisément par le poids important que représente son rôle de région capitale politique, économique et administrative. Pour des productions de richesses parfois similaires entre les deux pays, le PIB par habitant est plus élevé, mieux réparti entre moins d'habitants en France.

Ces considérations nous mènent tout droit à la question des inégalités qui se révélera être un point de dissemblance forte entre les deux pays. L'indice de Gini<sup>1</sup> est un bon moyen de se rendre compte des déséquilibres : il s'élève au Brésil à 0,548 (Ipea, 2008), soit le double de celui enregistré en France, 0,281 (OCDE, 2005). Les inégalités sont fortes et structurent le paysage socioéconomique brésilien. En effet, 10 % les plus riches détiennent près de 44 % des revenus. Ce constat est encore plus évident dans l'État du Pernambouc où les 10 % les plus riches détiennent plus de 46 % des revenus quand les 50 % les plus pauvres disposent de moins de 10 % des revenus (Ipea, 2008). En France, malgré des inégalités certaines, les écarts sont moins abyssaux avec les 10 % les plus riches possédant moins de 25 % et les 50 % les plus pauvres possédant près de 30 % des revenus (Insee, Enquête revenus fiscaux, 2005). En termes de disparités régionales, quand le Nordeste et le Pernambouc sont parmi les régions et les États les plus inégalitaires du Brésil, en France la région Pays de la Loire (*ex æquo* avec la région Bretagne) l'est le moins. En effet, le revenu des 10 % les plus riches est quatre fois plus élevé que celui des 10 % les plus pauvres alors qu'en Île-de-France et en Corse, ce ratio est de 7,2 fois plus élevé (Insee, Enquête revenus fiscaux, 2005).

Enfin, pour présenter les disparités de contexte en termes de violence, prenons l'exemple des homicides, très évocateur. Nous nous baserons sur une enquête, publiée en août 2008 dans le *Jornal do Commercio*, quotidien recifense, qui compare les nombres d'homicides entre des villes de la RMR et des pays européens. Il faut bien cela, comparer l'incomparable, entendons des villes à des pays, pour obtenir des chiffres un tant soit peu similaires. Il faut même réunir la France, la Suisse et la Belgique (1 113 homicides en 2006) pour arriver au même ordre de grandeur que la seule ville de Recife (1 101 homicides en 2006). Au vu d'une telle comparaison, le nombre d'homicides pour 10 000 habitants devient en toute logique très différent avec près de 64 pour 10 000 à Recife contre 0,16 en France, en Belgique et en Suisse. Autrement dit, le taux d'homicides à Recife est 400 fois plus élevé que dans les trois pays européens réunis.

villes du Pernambouc	En 2006	en milliers
	Nombre d'homicides	Nombre d'habitants
Cabo	140	172,1
Camaragibe	82	150,3
Caruaru	170	283,1
Garanhuns	48	128,2
Jaboatão	553	651,3
Olinda	277	387,4
Paulista	186	299,7
Petrolina	156	260
Recife	1101	1515
Vitória	67	125,5

Pays européens	En 2006	en millions
	Nombre d'homicides	Nombre d'habitants
Portugal	148	10,5
Suède	91	9
Hongrie	175	10,1
Danemark	45	5,4
Pologne	490	38,1
Tchéquie et Slovaquie	225	15,6
Bulgarie	183	7,7
Hollande	159	16,3
France, Belgique et Suisse	1113	71,1
Autriche	67	8,1

### 1c. Comparaison du nombre d'homicides dans des villes du Pernambouc et dans certains pays européens en 2006

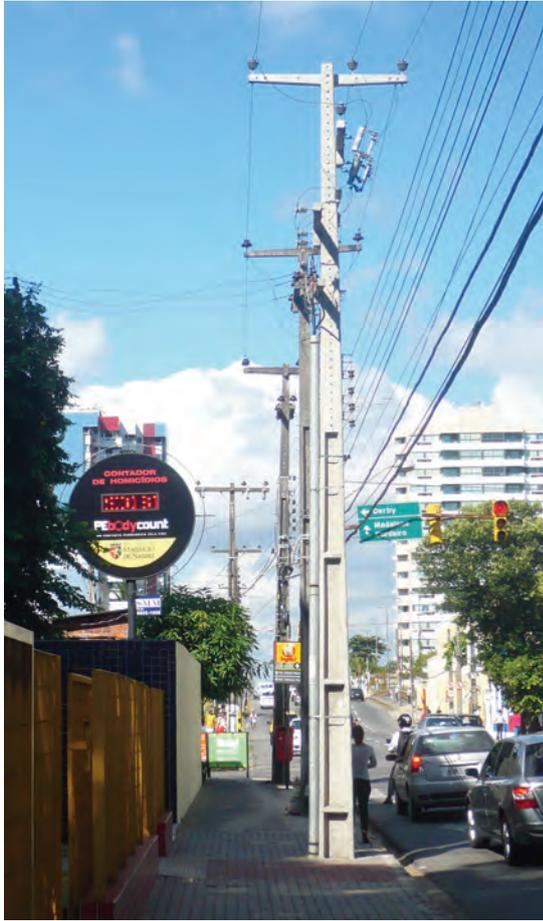
Source : *Jornal do Commercio*, Recife, 31 août 2008

Les disparités sont donc considérables et illustrent un point majeur dans la disproportion Nantes/Recife. Dans cette dernière, les homicides se comptent quotidiennement, avec même la présence d'un *contador de homicídios*<sup>2</sup> en centre-ville. Ce compteur, unique au monde, affiche depuis le printemps 2008<sup>3</sup>, telle la date, l'heure ou la température dans d'autres villes, le nombre d'homicides recensé par jour, par mois et le récapitulatif du décompte de l'année en cours.

1 L'indice ou le coefficient de Gini mesure le degré d'inégalité de distribution des revenus au sein d'une société. Plus l'indice est proche de 1, plus l'inégalité est forte et *a contrario* plus l'indice est proche de 0, plus l'inégalité est faible.

2 *Compteur des homicides*.

3 Cette initiative a tourné court par manque de subventions et un an après son installation, ce compteur a été démonté.



1d. Le *contador de homicídios* dans le quartier Graças à Recife

b. Du spécifique au général

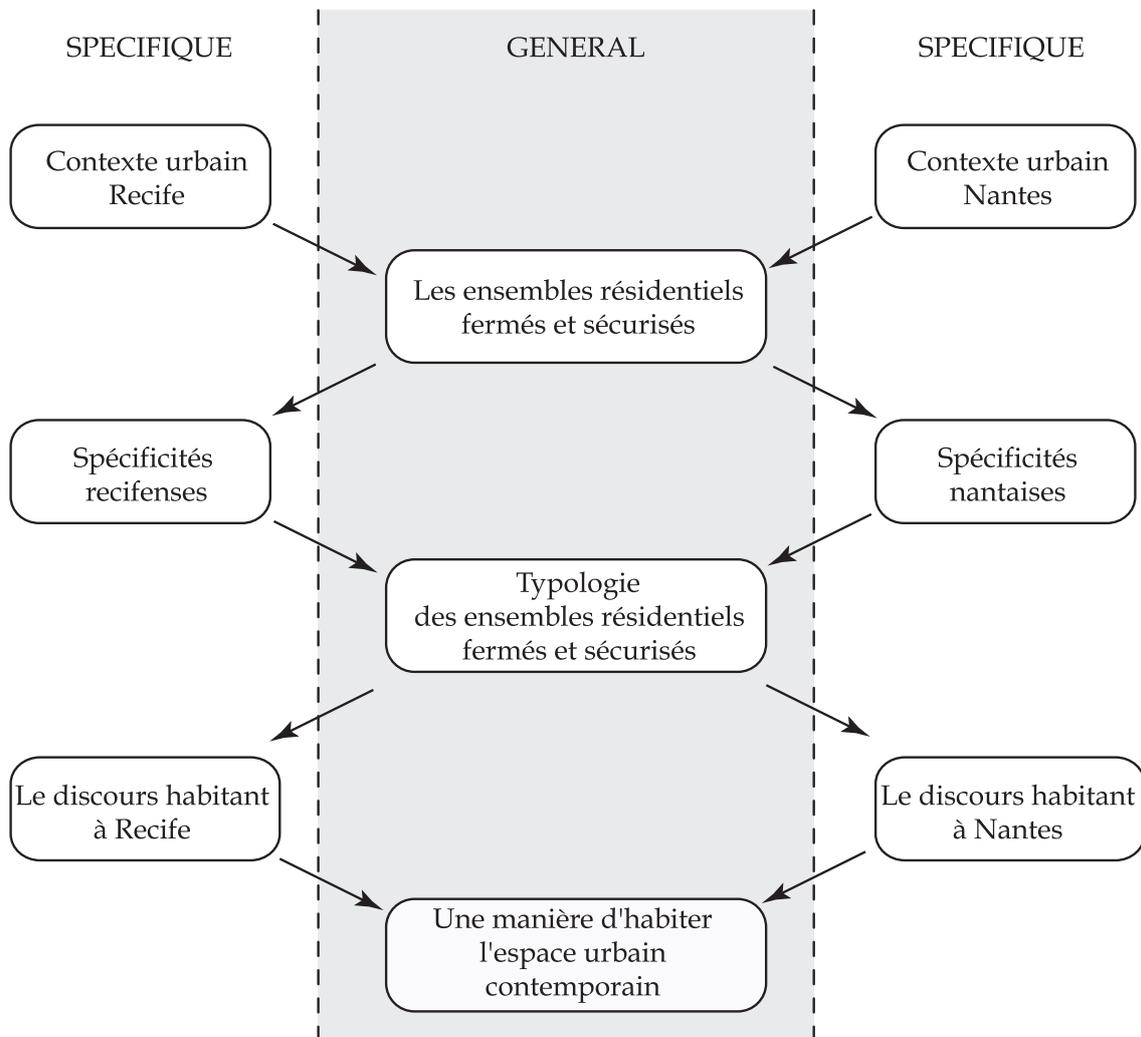
Les recherches présentées ici s'appliqueront à l'étude des processus de fermeture et de sécurisation des ensembles résidentiels au regard de deux contextes. Cette double vision analytique peut paraître périlleuse dans le sens où les amalgames et les fausses vérités peuvent être légions sur un terreau aussi propice. Mais, nous y voyons pourtant bien des avantages pour qui veut porter un regard global tout en s'attachant à contextualiser le processus. Ce choix méthodologique est pleinement assumé, mais c'est parce que nous pensons qu'il apporte un véritable atout à la recherche, que parallèlement nous prenons garde aux dangers potentiels qu'il présente. Porter un regard géographique sur des espaces si différents amplifie évidemment le risque de confusion et de contresens dans l'analyse.

La contextualisation manque parfois dans les recherches sur ce sujet en discourant sur les conséquences sociales, juridiques et politiques de telles formes urbaines, mais en s'appuyant peu sur une analyse anthropo-géographique précise. À l'inverse, une étude localisée omet souvent le caractère planétaire du développement de la fermeture et de la sécurisation résidentielle. Notre ambition est alors de décrire, caractériser et analyser un processus en s'appuyant sur l'hypothèse de sa globalité, dans le sens où il émerge, se développe et se répand dans de nombreuses villes du monde aussi différentes soient-elles. Pour ce faire, deux espaces urbains sont mis en perspective : l'agglomération de Nantes (France) et l'agglomération de Recife (Brésil). Ces deux contextes d'étude sont largement différents et apportent ainsi la dimension mondiale et hétéroclite du phénomène de fermeture et de sécurisation résidentielle. L'histoire politique, sociale, économique, des deux États est différente et conduit à des contextes locaux incomparables. « Comparer l'incomparable », du titre quelque peu provocateur de l'ouvrage de l'anthropologue M. Detienne (2000), pourrait, pourquoi pas, avoir une certaine valeur

heuristique. Ce choix méthodologique, qui peut sembler incongru au premier abord, offre toutefois l'occasion « de troubler, de fissurer et de désagréger » (Detienne, 2000) des notions et des catégories de pensées qui, sans cela, peuvent être facilement considérées comme universelles. Le rapport à la propriété privée, à l'espace public, la réalité de la violence urbaine ou encore les structures sociales sont autant de clés de lecture intéressantes pour qui veut porter un regard sur les enclaves résidentielles fermées. Mais de part et d'autre de l'Atlantique, ces réalités sont très différentes, forçant ainsi à comprendre en profondeur les mécanismes généraux à l'œuvre. Le choix du double regard permet d'ouvrir le champ des possibles et de prendre de la hauteur sur les facteurs explicatifs. *A contrario*, l'exercice de comparaison de deux espaces similaires serait contre-productif. Si l'objectif est de mettre en lumière les points de divergences et de convergences d'un objet sur un espace, alors le regard qui porte sur des contextes différents semble plus approprié.

Ceci étant, notre aspiration n'est pas de mettre en œuvre une comparaison Nantes/Recife au sens strict du terme. Nous désirons plutôt regarder attentivement un objet, rigoureusement contextualisé simultanément à Nantes et à Recife pour pouvoir ensuite tirer quelques conclusions sur la généralité de phénomène. Au-delà d'une stricte démarche comparative, notre ambition est de faire jouer les effets miroirs, en observant les deux contextes. En effet, il nous semble intéressant de montrer la manière dont des « causes différentes peuvent avoir les mêmes effets » (Rivière d'Arc, 1996-1997), en allant de l'analyse de spécificités locales à la compréhension d'un processus général. Les enclaves résidentielles fermées et sécurisées naissent et évoluent dans ces deux contextes selon des causes différentes, mais produisent au final un certain nombre de conséquences et ont des ressorts quelque peu identiques. Les contextes urbains étudiés enrichiront une connaissance plus approfondie de ces types d'espace. Les spécificités recifenses et nantaises se joindront pour l'élaboration d'une typologie permettant de caractériser cet objet urbain. De la même manière, les discours recueillis des habitants des deux villes seront le puits alimentant une discussion plus générale sur une manière d'habiter l'espace urbain contemporain.

Nos travaux doivent aussi se prémunir d'un autre écueil qui prétendrait que la ville latino-américaine préfigure la ville européenne ou vice-versa. Un tel parti pris insinue qu'une des deux villes étudiées serait en retard par rapport à l'autre. En retard dans une marche forcée où l'arrivée serait un état prédestiné des villes du monde. Le double regard analytique serait alors une sorte de réflexion prospective qui tenterait de montrer comment une des deux villes rattrape un état qu'illustre la seconde. Dans notre cas, Recife, qui concentre un grand nombre d'enclaves résidentielles et où l'ampleur du phénomène y est forte, prendrait le rôle de



## 2a. Du spécifique au général

modèle vers lequel se dirige lentement Nantes. L'absurdité de cette vision néglige, outre les contextes locaux, l'idée constructive qui veut que même si des forces ou des influences mondiales jouent à divers degrés sur les phénomènes urbains, ces derniers évoluent, changent et se contredisent au fil du temps et des lieux. Cette thèse ne prétend pas non plus mettre en avant un processus déterministe où, de part et d'autre de la planète, une homogénéisation des modes de gestion des territoires urbains conduirait à la standardisation d'une manière d'habiter. En revanche, nous pensons que l'observation du phénomène de fermeture et de sécurisation des espaces résidentiels dans différents secteurs géographiques peut mettre en évidence une tendance (structurelle ou non) qui, si on appréhende mieux la question de l'habitant après avoir caractérisé avec rigueur l'objet de recherche, pourra renseigner la manière d'habiter la ville contemporaine dans toute sa diversité de figures.

### 1.1.2. Bousculer les stéréotypes

#### a. La violence urbaine, l'insécurité et la peur

Le taux d'homicides et d'actes de délinquance est souvent, du moins dans le discours non académique, la cause de l'augmentation des systèmes et des processus de sécurisation des espaces urbains, résidentiels ou non. Ce discours commun n'est pourtant pas toujours vérifié sur le terrain, notamment par l'observation d'espaces où cette corrélation n'est pas

à l'œuvre. Au Brésil, où ce type d'affirmation fait légion et freine parfois le débat de fond sur la question, certaines études ont montré que, malgré un faible taux d'insécurité, le nombre de résidences fermées et sécurisées ne cesse de croître comme dans la ville de São José do Rio Preto dans l'État de São Paulo (Le Guirriec, 2008). Ainsi, la double analyse que vise cette thèse en s'attachant à décrire et comprendre les phénomènes des enclaves résidentielles à Nantes et à Recife nous semble pertinente. Elle force en effet à comprendre en profondeur un processus au-delà de ce premier présumé, du fait même de l'opposition radicale de situation entre les deux villes, comme nous l'avons montré plus haut. Recife connaît des taux records d'homicides et de vols dans un pays que les médias nationaux n'hésitent pas à qualifier en « guerre civile », alors que Nantes est une ville, dite paisible, dans un pays qui est loin de connaître la situation brésilienne.

Une fois ces faits établis, les discours varient peu (nous y viendrons) et continuent d'évoquer une chose assez floue, pas toujours visible que les Brésiliens appellent la *violência urbana* quand les Français parlent plus souvent d'insécurité. En France, les violences urbaines (souvent au pluriel) font plutôt référence aux actes de délinquance ou aux émeutes dans les quartiers populaires. Cette différence de terminologie est d'ailleurs intéressante car elle renvoie en brésilien à une réalité plus objective mais ubiquiste, alors qu'en France le terme utilisé évoque plus un sentiment - le sentiment d'insécurité -, un ressenti, une réalité plus subjective mais localisée.

Ainsi, il est intéressant de noter que deux situations tout à fait distinctes quant à la question de la violence et de l'insécurité peuvent conduire à des effets similaires. Le nombre d'enclaves résidentielles croît à Recife et à Nantes pour devenir une forme urbaine relativement commune, avec certes, une ampleur et des caractéristiques différentes (chapitre 2). La corrélation violence/enclaves résidentielles n'est donc pas établie et n'offre qu'une analyse partielle du phénomène. Nous nous intéresserons alors à comprendre la puissance et l'influence du sentiment d'insécurité qu'ont les habitants et comment la peur devient une figure d'une manière d'habiter nos sociétés contemporaines. « *O medo generalizado*<sup>4</sup> » (Souza, 2008) se répand par divers mediums pour reprendre le terme de R. Debray, et devient même une arme en tant qu'« idée politique » (Marzano, 2009). Nous savons depuis les travaux de M. Foucault que la souveraineté, la discipline puis à notre époque la sécurité est la condition *sine qua non* du maintien et de la force du pouvoir. « Est-ce qu'il y a effectivement une économie générale du pouvoir dominée par la technologie de la sécurité ? » (Foucault, 1977-1978). Cette question montre à quel point le couple pouvoir et sécurité est fondamental dans nos sociétés contemporaines. Le lien, parfois étroit, entre la philosophie et la géographie dévoile aussi son intérêt en posant une autre question, celle du rapport entre la sécurité et l'espace.

<sup>4</sup> La peur généralisée

À Nantes, les aménagements de Vigné de Vigny au XVIII<sup>e</sup> siècle illustrent parfaitement le rapport entre le modelage de l'espace en vue du traitement de la circulation et l'objectif du pouvoir de maintenir la sécurité urbaine par le contrôle et la surveillance des différents flux (de marchandises, de populations, de miasmes, etc.). Le pouvoir exerce donc son rôle de domination sur les populations par un contrôle social en maintenant les individus tour à tour dans une situation de suspect potentiel et de vulnérabilité.

Depuis la fin des grands conflits qui ont divisé le monde en camps distincts, notamment depuis la fin de la Guerre froide (1945-1989) et l'avènement d'un prétendu consensus mondial sur la démocratie libérale qui sonnerait « La fin de l'Histoire » (Fukuyama, 1992), nous sommes passés d'un monde bipolaire à un monde multipolaire, où les menaces sont à la fois plurielles et difficiles à cerner. Les ennemis désignés sont intérieurs ou extérieurs au territoire national, mais chaque individu est potentiellement suspect. L'installation massive de caméras de vidéosurveillance dans de nombreuses villes en est une illustration significative, tout comme les empreintes génétiques, le développement des puces RFID, les fichages systématiques ou les applications sécuritaires des nanotechnologies. Toutes ces technologies, outre les découvertes scientifiques qu'elles induisent, sont utilisées comme une arme politique qui vise à flatter et alimenter les sentiments d'insécurité et les peurs (Alberganti, 2007 ; Mattelart, 2008).

Ces émotions, intrinsèques à l'homme, prennent de l'ampleur au sein de la « société du risque », *Risikogesellschaft* (Beck, 1986) où la complexité des enjeux, la masse des savoirs et des informations et la précarité des situations individuelles rendent les populations vulnérables. L'inconnu et l'altérité deviennent les moteurs d'une peur irrationnelle. Les individus agissent par le prisme de leur « perception du monde social » (Mucchielli, 2002) qui est, à leurs yeux, anxiogène. L'insécurité sociale paraît telle, et la possibilité d'influer sur les événements tellement minimes, qu'il est plus simple de se délecter de sensationnel plutôt que de construire un débat politique. Au Brésil, les médias jouent un rôle clé avec, par exemple, la diffusion d'une émission à une heure de grande audience qui reprend des faits divers sanglants et les reconstruit sous prétexte de les expliquer<sup>5</sup>. La France n'est évidemment pas en reste quant à ce type de divertissements télévisuels. D'ailleurs, le débat politique sur la question est devenu quasi inexistant avec le ralliement des gauches sur ces questions plus traditionnellement traitées par les droites régaliennes (Mucchielli, 2002). Le problème de l'insécurité s'est dépolitisé, laissant le débat de côté, installant les violences (réelles ou fictives) et la peur qu'elles inspirent comme caractères majeurs de nos sociétés urbaines contemporaines. La taille des villes et les inégalités sociales qu'elles connaissent alimentent cette peur latente. « *A vida urbana torna-se cada vez mais tensa e caótica, gerando ansiedade e insegurança*<sup>6</sup> » (Velho, 2004).

*A contrario* la peur, l'anxiété que génère le sentiment d'insécurité, ne sont pas sans incidence sur la fabrication de la ville. Une étude de cas à Recife montre comment les habitants qui le peuvent choisissent leur logement et pratiquent la ville en fonction d'une géographie de la violence perçue (Ayala et Barbosa, 2007) qui n'est pourtant pas toujours en lien avec un état de fait mais qui accentue la fragmentation socio-spatiale, elle-même génératrice d'insécurité. La violence et l'insécurité s'alimentent l'une et l'autre, tel un serpent qui se mord la queue. Ce cercle vicieux remet en cause l'idée démocratique avec la fréquence des pulsions sécuritaires, la chasse aux suspects des boucs-émissaires et le fantasme des classes dangereuses (Castels, 2003).

#### b. Les « ghettos dorés »

Un autre discours convenu et répandu tient pour état de fait que la fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels est l'apanage des plus riches, désireux de se mettre à l'écart du reste de la société, à l'abri des plus pauvres. Cette hypothèse ne vient pas de nulle part, certes, les classes aisées ayant été les premières à développer cette forme urbaine et ce type de pratiques habitantes. En effet, les enclaves résidentielles des classes aisées ne sont pas récentes : certaines, existantes encore aujourd'hui, ont près de 300 ans comme The British Residential Square aux portes de Londres qui fut lotie vers 1720. Ces anciennes résidences se situaient déjà majoritairement aux abords des grandes agglomérations. Près de New York, dans le New Jersey, Llewellyn Park fut construite en 1857 et à Paris, on trouve par exemple la Villa Montmorency (xvi<sup>e</sup> arrondissement), construite en 1853, ou encore le Parc de Montretout à Saint-Cloud, construit en 1832.

De ces référentiels, disons historiques, restent l'image persistante du ghetto doré pour l'appréhension du développement massif des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés. Pourtant, plusieurs analystes de cette question ont montré que le phénomène revêt des formes plus complexes, en se répandant notamment à la large classe moyenne (Billard et coll., 2005 ; Madoré, 2004, 2008). En France, les formes de la fermeture résidentielle sont très variées et s'observent dans de nombreux contextes urbains, concernant alors un vaste panel de population. Le processus de résidentialisation mis en œuvre par les bailleurs sociaux dans le cadre des programmes de rénovation des quartiers d'habitat social est un bon exemple. L'habitat des classes populaires et moyennes basses présente petit à petit des formes de fermeture et s'équipe également d'une artillerie sécuritaire. La promotion immobilière privée use aussi d'une morphologie relevant du registre de la fermeture et les lois de défiscalisation ont été un terreau propice à la

5 L'animateur (Wallace Souza) de cette émission Canal Livre a été arrêté, soupçonné d'avoir commandité des meurtres pour alimenter les sujets de son émission.

6 *La vie urbaine devient chaque fois plus tendue et chaotique, générant anxiété et insécurité.*

construction de résidences standardisées sécurisées. Les promoteurs banalisent leurs offres en n'imaginant pas construire autrement, par effet de mode ou de mimétisme avec la concurrence (Madoré et Vuailat, 2009).

Au Brésil, la quasi-totalité de l'habitat formel des grandes métropoles fédérales est fermée et /ou sécurisée. L'effet classe sociale se lit généralement à travers la taille de l'ensemble, les équipements présents et évidemment le standing du complexe. Mais, l'enclosure et la protection de l'habitat sont monnaie courante, et ce pour plusieurs raisons que nous approfondirons plus loin. Brièvement, nous pouvons toutefois évoquer ici la structure historique de l'habitat, tout du moins à Recife, faite sur un mode de négation de la voie publique, de la rue (Leitão, 2005). Ainsi, ce n'est pas tellement l'enclosure qui marque la rupture mais plutôt les formes d'habiter avec notamment les tailles des constructions ou les divers équipements et aménités présents dans des complexes de plus en plus autonomes de leur environnement proche. Nous le verrons aussi plus en détail, mais les habitants de Recife sont terrifiés, face au fort taux d'homicides et à l'atmosphère générale d'insécurité. De ce fait, les stratégies d'enclosure et de protection de l'habitat sont loin de concerner les seules classes moyennes et aisées, celles qui ont accès à l'habitat formel. Une étude réalisée auprès d'habitants de deux favelas de Recife, Detran et Ayrton Senna dans le quartier d'Iputinga, montre très clairement que la peur est un élément indissociable de la dynamique urbaine. Le paysage urbain se modifie au grè des perceptions de la violence et les résidants, à 46 %, ont modifié leur habitation pour renforcer la sécurité au moyen de murs, grilles ou portails. Mais 100 % des résidants interrogés affirment qu'ils auraient agi de même s'ils avaient eu les moyens financiers suffisants (Souza, 2008). L'habitat informel, généralement consolidé, connaît aussi un processus d'enclosure et de sécurisation.

Que ce soit en France ou au Brésil, la question du développement des ensembles résidentiels fermés et de la généralisation de la sécurisation de l'habitat ne peut se résumer aux populations les plus aisées. Raisonner selon ce seul angle d'approche confinerait l'analyse à une vision partielle du phénomène en cours. Toutefois, pour cette thèse, et au vu de l'ampleur des diversités observables, les terrains d'études et les résidences choisies pour une analyse approfondie auprès des résidants relèvent plutôt des classes moyennes et des classes aisées, laissant volontairement de côté l'enfermement des populations pauvres à une éventuelle étude ultérieure.

## 1.2. Nantes, « l'Éden de l'ouest de la France »

### 1.2.1. La construction socio-spatiale de la ville

#### a. Brefs propos sur l'histoire et la géographie

À cheval sur la Loire, « frontière » entre le Nord et le Sud de la France, Nantes est un point de passage et un point de convergence de différentes influences territoriales : bretonne, aquitano-poitevine et ligérienne. Chef-lieu du département de la Loire-Atlantique, la ville est à la fois « porte » et « jonction » (Chauvet, 1987) dans la géographie de la région. Mais, Nantes a été surtout et très tôt tournée vers le large en devenant, dès le <sup>xvi</sup><sup>e</sup> siècle un port maritime d'influence qui a connu son apogée au <sup>xviii</sup><sup>e</sup> siècle avec les liaisons maritimes vers les Antilles et le Commerce triangulaire. Outre les activités portuaires, l'industrie a tenu une place importante dans la construction socio-spatiale de la ville. L'installation de trois chantiers navals a été la force motrice du développement industriel et la métallurgie, le raffinage du sucre (l'entreprise Beghin Say) et le secteur alimentaire (Les Biscuiteries Nantaises et les établissements Lefèvre-Utile) ont façonné la ville. De grandes familles industrielles, bien implantées localement, ont prospéré, et parallèlement, les usines de la ville embauchaient un grand nombre d'ouvriers.

Au début du <sup>xx</sup><sup>e</sup> siècle, Nantes assoit son emprise territoriale actuelle avec l'annexion de deux communes limitrophes, Chantenay à l'ouest et Doulon à l'est. Quelques années plus tard, pendant l'entre-deux-guerres, alors qu'elle était une ville faite d'îles et d'eau à la confluence de l'Erdre et de la Loire, de grands projets hygiénistes et modernistes ont comblé des bras de la Loire, lui faisant perdre son statut fantasmé de « Venise de l'Ouest ». Détruite en partie par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, Nantes se reconstruit sans grands bouleversements par rapport à la structure spatiale d'avant-guerre.

Dans la seconde moitié du <sup>xx</sup><sup>e</sup> siècle, suivant la tendance de l'économie générale, Nantes a connu un déclin industriel, même s'il s'est produit plus tard que dans la plupart des villes françaises (Garat et coll., 2005). En 1987, le dernier chantier naval ferme ses portes, marquant ainsi la fin d'une époque. Malgré tout, une certaine vitalité industrielle reste d'actualité avec l'industrie agroalimentaire, l'aéronautique (EADS) ou encore l'industrie du bois comme l'illustre le terminal bois de Cheviré qui compte encore plus de 300 hectares de zone industrialoportuaire. Mais l'économie nantaise ne peut se penser sans Saint-Nazaire, aux portes de l'estuaire de la Loire. Aire urbaine bicéphale, les deux pôles urbains forment un ensemble industriel d'importance. Le port autonome Nantes - Saint-Nazaire (PANSN) se situe en 2006 au 4<sup>e</sup> rang national



(Insee) et continue d'être une source de développement économique et d'emplois pour la région. La conversion du système maritime et industriel a profité d'importants transferts dus à la décentralisation administrative depuis Paris et à une adaptation relativement réussie aux évolutions contemporaines de l'économie mondiale. Les emplois se sont tertiariés et ne cessent d'augmenter jusqu'à aujourd'hui. La part des agriculteurs, des artisans et des ouvriers a baissé au profit des cadres, des employés et des professions intermédiaires. La ville a alors tourné le dos à la mer pour un développement regardant plutôt vers les autres villes françaises et européennes. Elle se positionne aujourd'hui comme la ville-centre du Grand Ouest français.

La communauté urbaine de Nantes, dans sa configuration actuelle, a été créée en 2001, même si dès 1967 les prémices de l'intercommunalité se mettaient en place. Nantes Métropole compte 24 communes et est aujourd'hui la 6<sup>e</sup> communauté urbaine de France et la 4<sup>e</sup> par sa croissance démographique (Auran, 2009). L'agglomération compte 580 000 habitants, dont 50 000 étudiants. La population de la ville-centre, Nantes, est d'un peu plus de 280 000.

La ville de Nantes se place ainsi comme « l'Éden de l'Ouest » (Garat et coll., 2005) de la France. Tout comme le nombre des emplois créés, sa population ne cesse de croître. En 2008, le taux de chômage de la ville était sensiblement inférieur à la moyenne nationale, s'élevant à 7,3 % contre 7,8 %. Mais, excentrée géographiquement du cœur économique européen, « Nantes joue la carte culturelle » (Rapetti, 2004) pour assoir sa reconnaissance et exporte ses manifestations dans quelques villes étrangères (Berlin, Tokyo, Bilbao, etc.).

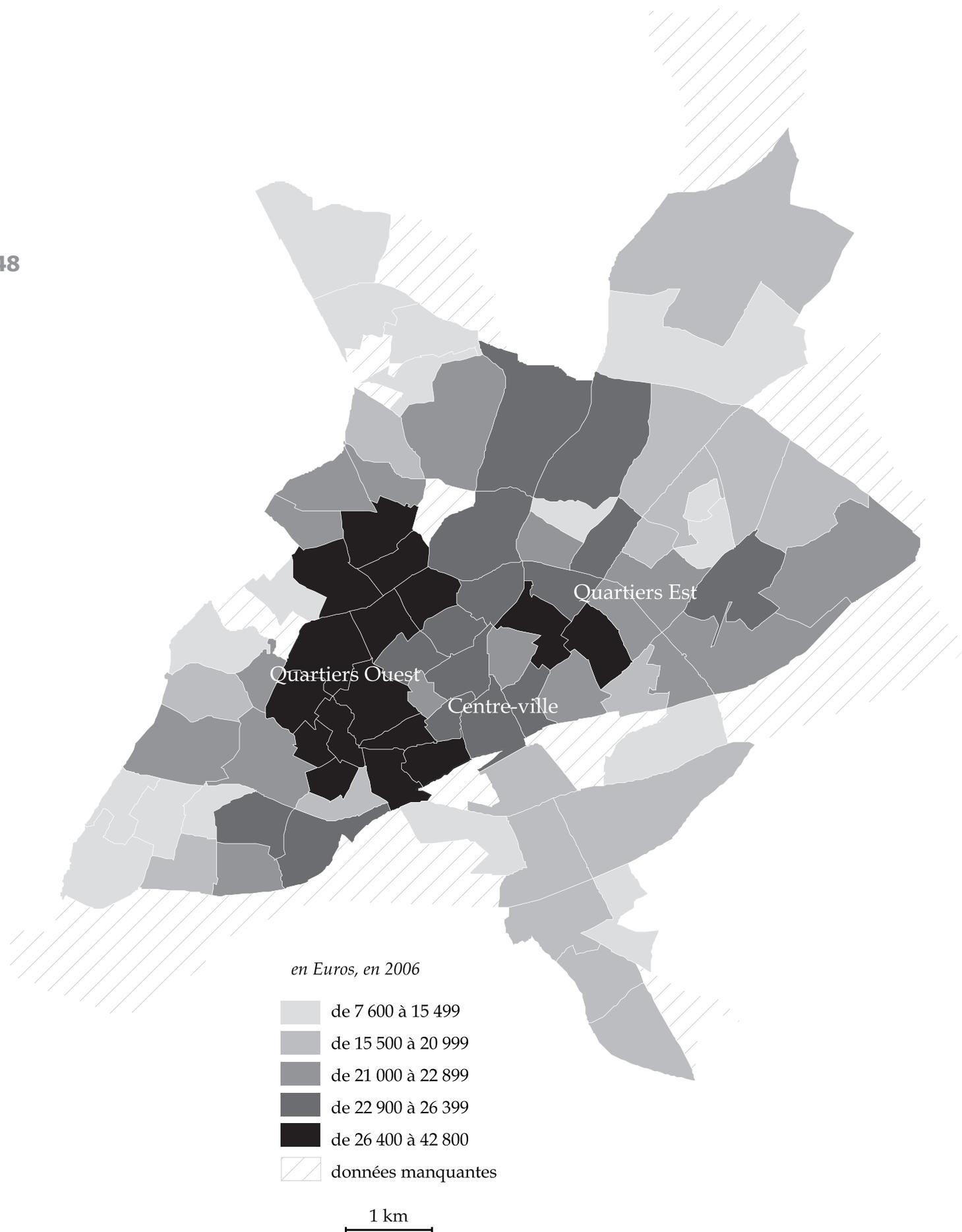
#### b. Structure et forme de la ville

L'agglomération de Nantes connaît un développement semi-radioconcentrique avec une emprise spatiale plus importante au nord de la Loire qu'au sud. Le centre-ville, outre le quartier médiéval dense (Bouffay), est relativement étendu et fait face à l'Île Beaulieu, rebaptisée Île de Nantes dans le cadre de sa reconversion urbaine. Au nord de ce centre, la ville se développe en forme de demi-cercle, alliant des quartiers fortement résidentiels à quelques points de concentration d'activités économiques.

En ce qui concerne la structure socio-spatiale de la ville, une étude précise a montré que, depuis au moins quinze ans, la ségrégation socio-spatiale avait tendance à s'atténuer (Garat et coll., 2005). Malgré cela, on rencontre tout de même des concentrations de classes dans certains espaces qui s'expliquent pour partie par la construction et par le développement socio-historique de la ville. L'implantation de la bourgeoisie nantaise s'est effectuée très tôt le long du val de Chézine, petit affluent de la Loire, s'écoulant dans le quart nord-ouest de la ville. Les classes aisées s'installeront bien plus tardivement sur les bords de l'Erdre. Il faudra en effet attendre l'installation du site technopolitain et de l'Université de Nantes pour que ses berges soient valorisées aux yeux des classes exigeantes. En revanche, la Loire constituera un « axe populaire étiré de part et d'autre du corridor industrialo-portuaire » (Madoré, 1997). Mais au-delà de ce schéma de répartition sociale basée sur les vallées, s'en surimpose un second dessinant l'histoire plus contemporaine de la ville. D'allure plus concentrique et marqué plus franchement à l'est de Nantes, ce schéma de répartition présente deux couronnes. La première se distingue par un chapelet de quartiers de grands ensembles de logements collectifs et sociaux construits à partir des années 60 avec une prédominance d'HLM, tels que Malakoff, les Nouillères, la Beaujoire ou les Dervallières, pour ne citer qu'eux. Une seconde couronne se dessine enfin par des espaces bâtis à partir des années 70 et 80 avec des maisons individuelles, « espaces porteurs de la politique de développement de l'accession à la propriété » (Madoré, 1997).

6b. Le revenu fiscal annuel moyen par unité de consommation, par Iris nantais, en 2006

48



Source : Insee, 2006

### c. Logements et inégalités sociales

Les questions liées au logement à Nantes sont sensiblement similaires à ceux que l'on rencontre au niveau national dans les autres agglomérations françaises et, notamment, dans les villes accueillant un grand nombre d'étudiants.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'État a eu une forte politique volontariste afin de remédier au manque crucial de logements par une construction publique de grande ampleur. Mais, dès les années 70, l'État se désengage progressivement et partage la compétence de la politique du logement et de l'habitat avec les collectivités locales. Cette position s'accroîtra avec les lois de décentralisation successives, initiées au début des années 80. Depuis trente ans, les collectivités locales influent donc sur la question via principalement le parc de logement social et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), même s'il existe d'autres outils législatifs, tels que l'expropriation des logements vacants ou les lotissements communaux dont elles usent finalement très peu. La production de logements est alors en grande partie régie par le marché privé.

Ces dernières années, ce marché s'est considérablement tendu du fait notamment d'une demande importante en logement. Les modes de vie actuels tendent à l'accroissement des petits ménages (décohabitation, séparation, etc.) et la vitesse de construction de logements peine à suivre la croissance du nombre de ménages. Cet état de fait rend l'investissement immobilier très lucratif et la spéculation a eu pour conséquence une impressionnante augmentation du prix au mètre carré. Entre 2000 et 2007, ce prix a quasiment doublé pour atteindre en fin de période 3 250 euros par m<sup>2</sup> dans le centre-ville de Nantes. La crise immobilière, financière, puis économique mondiale de 2008, en a au moins permis une baisse sensible avec le m<sup>2</sup> négocié en moyenne à 2 900 euros en 2009 (Fnaim, 2009).

Sur la période 2004-2007, la moyenne annuelle de construction sur la commune de Nantes est d'un peu moins de 3 000 logements. Sur l'ensemble de l'agglomération cette moyenne ne dépasse pas les 5 000 logements, dont les deux tiers sont des appartements. Nantes reste ainsi la commune la plus dynamique de l'agglomération.

Au sein de Nantes Métropole, plus d'un logement sur deux est occupé par son propriétaire. Le logement locatif représente ainsi 45 % du parc, se décomposant entre parc locatif privé et parc social. Le parc locatif social représentait en 2006, 18 % des résidences principales de l'agglomération avec un peu moins de 50 000 logements. Ce parc est relativement vieillissant, la majorité d'entre eux date d'avant 1977. Ces logements sociaux de l'agglomération

se concentrent sur les communes de Nantes, Rezé et Saint-Herblain, les autres communes périurbaines n'ayant que très récemment accueilli des logements sociaux en réponse à la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 qui forçait notamment les communes à 20 % de logement social sur leur territoire. La part des locataires grandit dans la ville-centre, comme dans de nombreuses villes françaises. À Nantes, 62 % des logements sont occupés par des locataires quand les propriétaires occupants représentent donc 38 % (Insee, 2006).

Une autre caractéristique de l'habitat nantais, à l'image encore une fois des grandes villes françaises, est sa segmentation par l'âge, processus qui s'est accentué ces dernières années (Garat, 2005). La concentration de l'offre est importante, en termes d'espace mais aussi en termes de public cible, notamment les étudiants, logés à 90 % dans le parc locatif privé. On note une augmentation significative de la part des petits ménages, notamment dans le centre de la ville et le long de l'axe qui longe l'Erdre jusqu'au campus universitaire. Il existe alors une « offre pléthorique de petits logements » en centre-ville à destination des petits ménages et des étudiants (Garat, 2005), alors que les ménages constitués en famille doivent pour la majorité d'entre eux se loger dans les communes de banlieue où les deux tiers des ménages sont propriétaires occupants de leur logement et neuf fois sur dix en maisons individuelles. Les jeunes ménages aisés se portent quant à eux plus volontiers sur le parc locatif neuf, quand les moins aisés se logent dans le parc locatif ancien ou le parc locatif social.

Nantes ne présente pas de caractéristiques particulières la distinguant des autres grandes villes françaises. Certes, l'implantation historique de certaines catégories sociales est due à un contexte local, mais pour le reste la situation nantaise ne diffère globalement pas des situations que l'on rencontre dans des villes telles que Strasbourg, Bordeaux ou Lyon.

### **1.2.2. Portraits d'ensembles résidentiels et projets immobiliers fermés**

Nous souhaitons parfaire cette présentation de la ville de Nantes en dessinant de succincts portraits d'ensembles résidentiels et de projets immobiliers qui rendent compte et illustrent la fermeture résidentielle actuelle dans l'agglomération de Nantes. Les exemples choisis sont tous relativement récents (moins de dix ans) et donnent un premier aperçu de la diversité du phénomène.



7b. Le quartier de Malakoff à Nantes

a. La résidentialisation du quartier Malakoff

Malakoff est un quartier d'habitat social qui s'étend sur 23 hectares au bord de la Loire à Nantes. Il compte près de 4 000 habitants pour quelque 1 600 logements. Ce quartier fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre d'une convention ANRU depuis 2004. De gros travaux ont alors été réalisés avec la destruction de tours, la section d'une barre de logements, la reconstruction de petits immeubles et l'aménagement des espaces publics. Comme dans la majeure partie des cas de rénovation urbaine des quartiers dits « sensibles », le projet Malakoff, intégré dans le Grand Projet de Ville « Malakoff - Pré Gauchet », prévoit la résidentialisation des immeubles. Ce principe de résidentialisation est devenu incontournable dès le début des années 2000 dans le discours des pouvoirs publics, des bailleurs sociaux et des praticiens, architectes comme urbanistes. L'idée principale est que pour répondre aux problèmes que connaissent ces quartiers, à savoir la dégradation massive des espaces partagés et le fort sentiment d'insécurité que ressentent les populations résidentes, il faut éclaircir les différents statuts des espaces. L'aménagement de ces quartiers, conçu selon les principes fonctionnalistes en vogue dans les années 60 et 70, érigeait de grands immeubles au milieu de vastes espaces ouverts et libres de constructions. Pour limiter le caractère anxiogène de ces quartiers, la résidentialisation a plusieurs ambitions. Son but initial est de clarifier et de rendre lisible le statut des différents espaces, entre privé, intermédiaire, collectif et public (Lelévrier et Guigou, 2005). Il s'agit donc de marquer physiquement les délimitations par des murs, des haies ou tout autre type de clôture. De ces aménagements découlent ainsi les autres ambitions de la résidentialisation, à savoir la possible réappropriation de l'espace, de leur immeuble par les habitants, ainsi que l'embellis-



2d. La résidentialisation à Malakoff

Source : Nantes Habitat, 2003

sement du site par la plantation de fleurs ou de bosquets. L'objectif final est d'aménager ces quartiers, considérés comme peu « humains », pour que les immeubles et les logements s'apparentent plus à des « résidences », des biens communs qui valorisent les habitants. Cette image d'eux-mêmes, renvoyée aux occupants, les inciterait à être fiers et à l'aise dans leur quartier. Mais l'idée sécuritaire du principe de résidentialisation n'est évidemment pas à écarter, même s'il n'est pas toujours déclaré clairement par les acteurs de la réhabilitation (Levy-Vroeland, Dussart et Frey, 2003).

À Malakoff, les pieds d'immeubles ont alors été aménagés suivant les principes de la résidentialisation. Ils sont aujourd'hui clôturés au moyen d'un muret surmonté d'une grille d'acier, d'une hauteur totale d'environ deux mètres. Un contrôle des accès est exercé par la pose d'un interphone à chaque hall d'entrée. Il existe aussi le projet de sécuriser les places de stationnement avec l'installation de plots amovibles ou des barrières restreignant l'accès. La voiture, « annexe de l'appartement », et sa sécurité sont toutes aussi importantes dans l'expression du désir de bien-être des habitants, tant par le caractère d'objet vulnérable de l'auto que par la dimension symbolique qu'elle revêt quant au statut social des résidants (Lefrançois, 2005).

#### b. Le Clos de la Fontaine du groupe Monné Decroix

Le Clos de la Fontaine est une résidence locative, construite au début des années 2000 aux Sorinières, commune de banlieue au sud de Nantes. Cette résidence fait partie de la dizaine construite par le groupe Monné Decroix dans l'agglomération nantaise à ce jour.

Le groupe immobilier Monné Decroix est créé en 1979 par deux toulousains, Robert Monné et Jean-Claude Decroix. Leur activité principale est l'investissement immobilier défiscalisé. Afin de séduire une clientèle d'investisseurs, ils développent en 1991 leur propre concept : les résidences Monné Decroix. Il s'agit d'un complexe résidentiel fermé et sécurisé composé de petits collectifs avec un parc paysager, une piscine et un système de gardiennage. Ce concept apparaît innovant et le groupe le teste sur Toulouse et son agglomération. Les quatre mots clés en termes de marketing sont : *Qualité, Bien-Être, Tranquillité et Maîtrise des charges*. La *qualité*, bien entendu, rassure sur le bien acheté. Le *bien-être* renvoie au traitement paysager et à la présence de la piscine. La *tranquillité* est une forme d'euphémisation désignant la construction de complexes totalement clos et surveillés : « barrière en acier galvanisé », « portail automatique », « double sas », « vidéosurveillance », telles sont les prestations du constructeur pour assurer la « tranquillité » de la résidence. Enfin, la *maîtrise des charges* comprend les économies attendues en termes d'arrosage du parc paysager, d'entretien de la piscine ou liées à

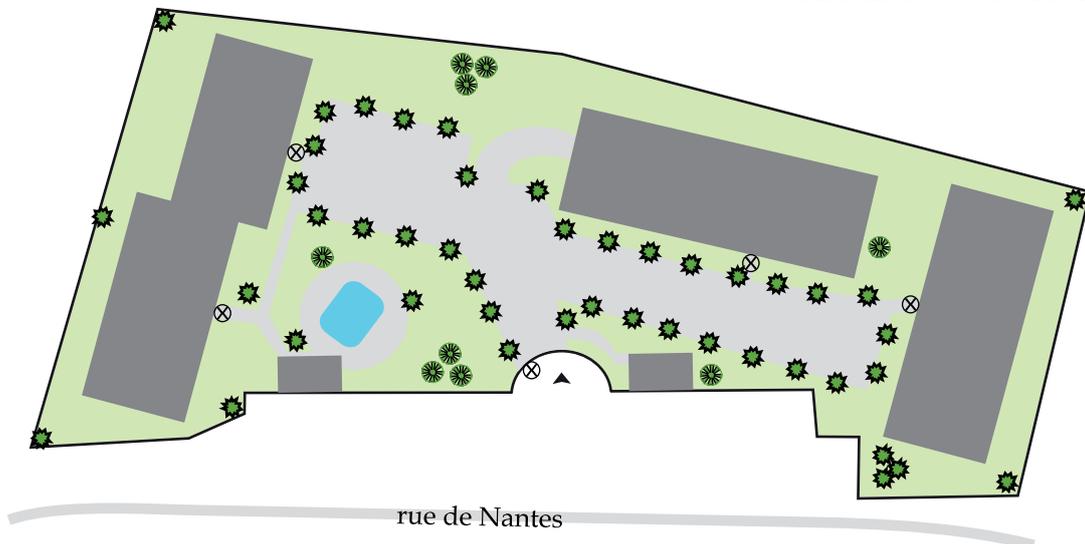


8b. Le Clos de la Fontaine aux Sorinières

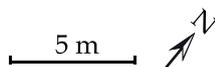
l'absence d'équipement de type ascenseur. Par ailleurs, le groupe est un modèle d'intégration verticale, puisqu'il assure à la fois la construction, la promotion et la gestion des résidences. Dès 1998, le succès commercial pousse l'entreprise à élargir son marché bien au-delà de l'agglomération toulousaine. En 2007, le groupe commercialise ainsi 35 résidences dans 11 régions et 15 aires urbaines différentes de l'hexagone (Vuaillet et Madoré, 2008).

Le Clos de la Fontaine se compose de trois petits collectifs de deux étages, totalisant à peine 70 logements, allant du T1 au T4. Le parc paysager est petit, mais accueille toutefois une piscine. La résidence est entièrement close d'une grille, habillée d'une haie, me-

3a. Plan du Clos de la Fontaine



- |   |                 |   |                              |
|---|-----------------|---|------------------------------|
|  | Bâtiments       |  | Voiries et stationnements    |
|  | Jardin paysager |  | Caméras de vidéosurveillance |
|  | Piscine         |  | Entrée principale            |





3d. L'entrée du Clos de la Fontaine

surant plus de 2,5 mètres de haut. Un gardien s'occupe de la résidence et dispose d'un logement de fonction sur place : ainsi même en dehors de ces heures de travail, il est le plus souvent présent au sein du complexe résidentiel. L'accès se fait par un majestueux portail automatique en demi-cercle. Un système de vidéosurveillance filme 24 heures sur 24 l'entrée principale et le hall de chaque immeuble. Chaque résidant peut visionner, via un canal spécial, les enregistrements sur son propre poste de télévision. Le Clos de la Fontaine a été vendu selon les principes des lois de défiscalisation à des investisseurs immobiliers. Les loyers sont donc plafonnés et les résidants, majoritairement locataires, relèvent des classes moyennes et moyennes inférieures françaises.

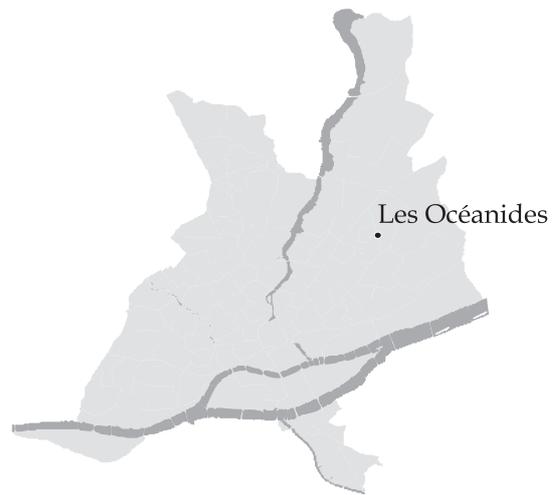
#### c. Les Océanides, route de Sainte Luce

Les Océanides est une copropriété, datant du début des années 2000, qui se situe sur la commune de Nantes, à quelques centaines de mètres de la ZAC Bottière-Chenaie, projet urbain d'importance, à l'est de la ville. Cette résidence se compose d'un immeuble de trois étages, divisée en deux parties dont chacune possède une entrée autonome. Les appartements sont de tailles diverses, allant du T1 au T4 et les résidants sont majoritairement locataires de leur logement.

La façade principale du bâtiment est alignée à la rue, le contrôle de l'accès à l'immeuble s'effectue donc par des interphones installés aux portes d'entrée. La voie d'accès aux garages souterrains est libre via la voie publique mais l'accès en lui-même est contrôlé par la présence d'un portail automatique au sous-sol. Construite sur ce qui semble être une ancienne propriété individuelle, la parcelle a conservé les murs d'enceinte ainsi que les marques de l'ancien portail, aujourd'hui muré, protégeant le parc et la piscine situés à l'arrière du complexe résidentiel. La hauteur de l'enclosure varie de deux à trois mètres. Au nord-ouest de la résidence, le parc et notamment la piscine sont visibles depuis le parking d'une société voisine. Une clôture a donc été érigée avec un grillage surmonté de fils barbelés. Cette précaution vise sans aucun doute à garantir l'exclusivité de la piscine aux résidants.



4d. Vue d'ensemble des Océanides avec l'ancien portail muré

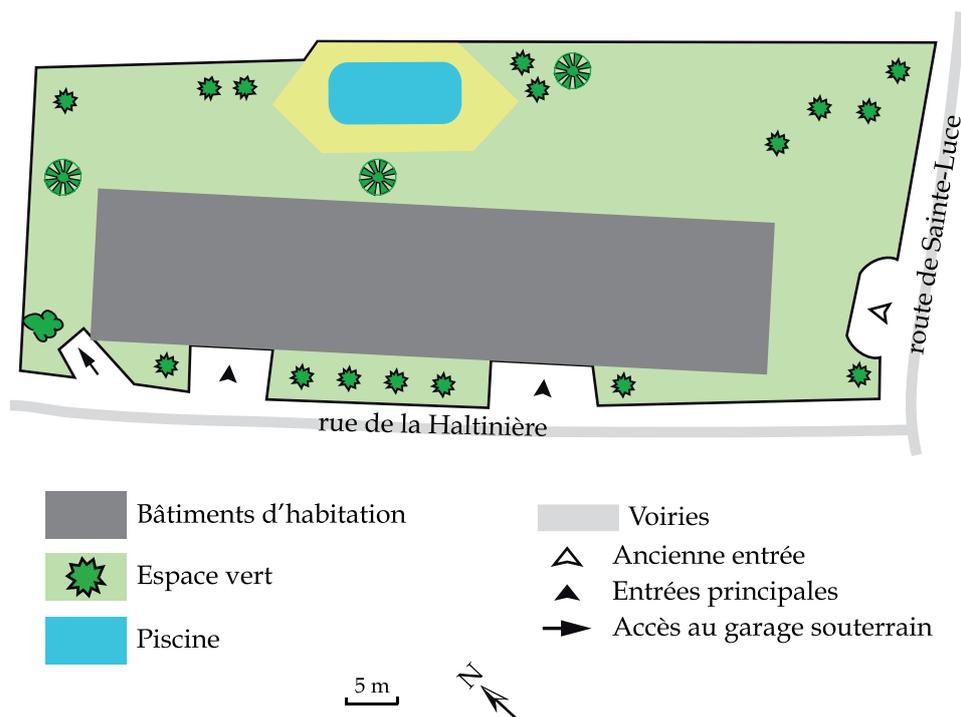


9b. Les Océanides à Nantes



5d. Le grillage et les barbelés, côté piscine

4a. Plan des Océanides



### 1.3. Recife, métropole du Nordeste brésilien

#### 1.3.1. La construction socio-spatiale de la ville

##### a. Brefs propos sur l'histoire et la géographie

En 1537, la première colonie portugaise au nord du Brésil s'installe sur le littoral de ce qui deviendra l'État fédéré du Pernambouc, au sommet d'une colline, à Olinda, nom venant de l'injonction « *Oh Linda !*<sup>7</sup> ». Ce bourg devient la capitale de la capitainerie où aristocrates et clergé tiennent et organisent le commerce et les relations avec le Vieux Continent. Recife, au pied de la colline, n'est qu'un petit port de pêche au bout de l'estuaire des fleuves Capibaribe et Beberibe, installant ses maigres infrastructures sur les îles marécageuses qui font face à l'océan, protégées sur plusieurs kilomètres par une barrière de récifs. En 1630, les Hollandais envahissent le site, chassant les Portugais pour un peu moins de vingt-cinq ans et aménagent la ville de Recife par de lourds travaux de remblais, d'assainissement et de ponts pour franchir les différentes îles de ce qui deviendra le centre de la ville. Les rivalités entre Olinda et Recife dureront jusqu'à ce que cette dernière affirme sa suprématie en 1837 en devenant la capitale politique, administrative et économique de l'État du Pernambouc.

L'essor de cette ville, et au-delà de cette région, est largement dû à l'agro-industrie sucrière qui connaîtra très tôt un développement certain et en sera la première ressource économique, en faisant de Recife le principal exportateur. Ce sont de nombreux *engenhos* construits dans les terres qui alimentent cette économie lucrative. Les *engenhos* sont des propriétés foncières destinées à la fabrication du sucre. Ils comprennent la plantation, les locaux de production, la résidence du propriétaire - *Casa Grande* - et l'habitation des esclaves - *Senzala*. La *Casa Grande e Senzala* (Freyre, 1933, 1936) devient la dénomination courante de ces grandes propriétés qui vivent en quasi autarcie où maîtres, clergé et esclaves cohabitent selon une hiérarchie et des règles sociales bien établies. Ces domaines, symboles du système traditionnel patriarcal brésilien, s'implantent dans les terres, le long des deux fleuves majeurs.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, l'arrivée du roi D. João VI à Rio de Janeiro fera entrer la toute jeune nation brésilienne dans une nouvelle phase de son histoire. Dans le Pernambouc, le patriarcat rural des *Casas Grandes* va commencer à perdre de son prestige et de sa majesté des temps coloniaux avec la montée en puissance d'une bourgeoisie industrielle et commerçante installée à Recife. La bourgeoisie se désunit des seigneurs ruraux et se tourne vers le roi qui favorise les contacts avec l'Europe du XVII<sup>e</sup> siècle.

« *Os engenhos, lugares santos de onde outrora ninguém se aproximava senão na ponta dos pés e para pedir alguma coisa – pedir asilo, pedir voto, pedir moça em casamento, pedir esmola para festa de igreja, pedir comida, pedir um coco de água de beber – deram ser invadidos por agentes de cobrança, representantes de uma instituição arrogante da cidade – o banco.* <sup>8</sup> » (p. 121, *Sobrados e Mocambos*, G. Freyre, 1936)

Mais la structure sociale ne connaîtra pas de révolution et se construiront à Recife ou à ses abords, des *sobrados*, maisons bourgeoises urbaines qui reproduisent la forme symbolique de la *Casa Grande*.

« *Na verdade, o ambiente urbano no Brasil se constituiu inteiramente em torno da casa – aqui entendida como símbolo maior do espaço privado –, em especial do sobrado, que, na cidade então nascente, assumiu plenamente as funções, reais e simbólicas, da casa-grande brasileira.* <sup>9</sup> » (p. 233, « Quando um muro separa e nenhuma ponte une », L. Leitão, 2005)

La perte de prestige de l'aristocratie rurale locale favorisera donc le développement de la capitale du Pernambouc avec l'industrie et le commerce comme source de revenus. La ville grandit et s'étend avec l'implantation d'espaces des riches, au sein des *sobrados*, et des pauvres, dans les *mocambos*. Ce mot, d'origine angolaise, désigne les paillotes ou les cases qui s'installent dans les marécages de l'estuaire et qui, dès le XVI<sup>e</sup>, siècle s'étendent à toute la ville (Bitoun, 2003).

Aujourd'hui Recife compte plus de 1,5 million d'habitants (estimation de l'IBGE en 2007) au sein d'une agglomération de 3,6 millions. Recife s'étend sur 217 km<sup>2</sup> et est classée 9<sup>e</sup> plus grande cité du pays. Le paysage urbain est largement hétéroclite du fait même de son histoire. Le centre-ville se compose d'infrastructures portuaires, telles que les entrepôts, pour beaucoup délabrés ou abandonnés, et d'un mélange architectural hollandais et portugais datant pour certains bâtiments du XVI<sup>e</sup> siècle. Le quartier de Recife, comme il se nomme, comprend les îles du bout de l'estuaire et ne garde qu'une fonction culturelle en étant le lieu des fêtes populaires, des démonstrations et des défilés. Plus à l'ouest, le quartier de Boa Vista est le centre commerçant et populaire de la ville avec une architecture moderne datant du milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Encore plus à l'ouest, de l'autre côté de l'*avenida* Agamemnon Magalhães (voie majeure contour-

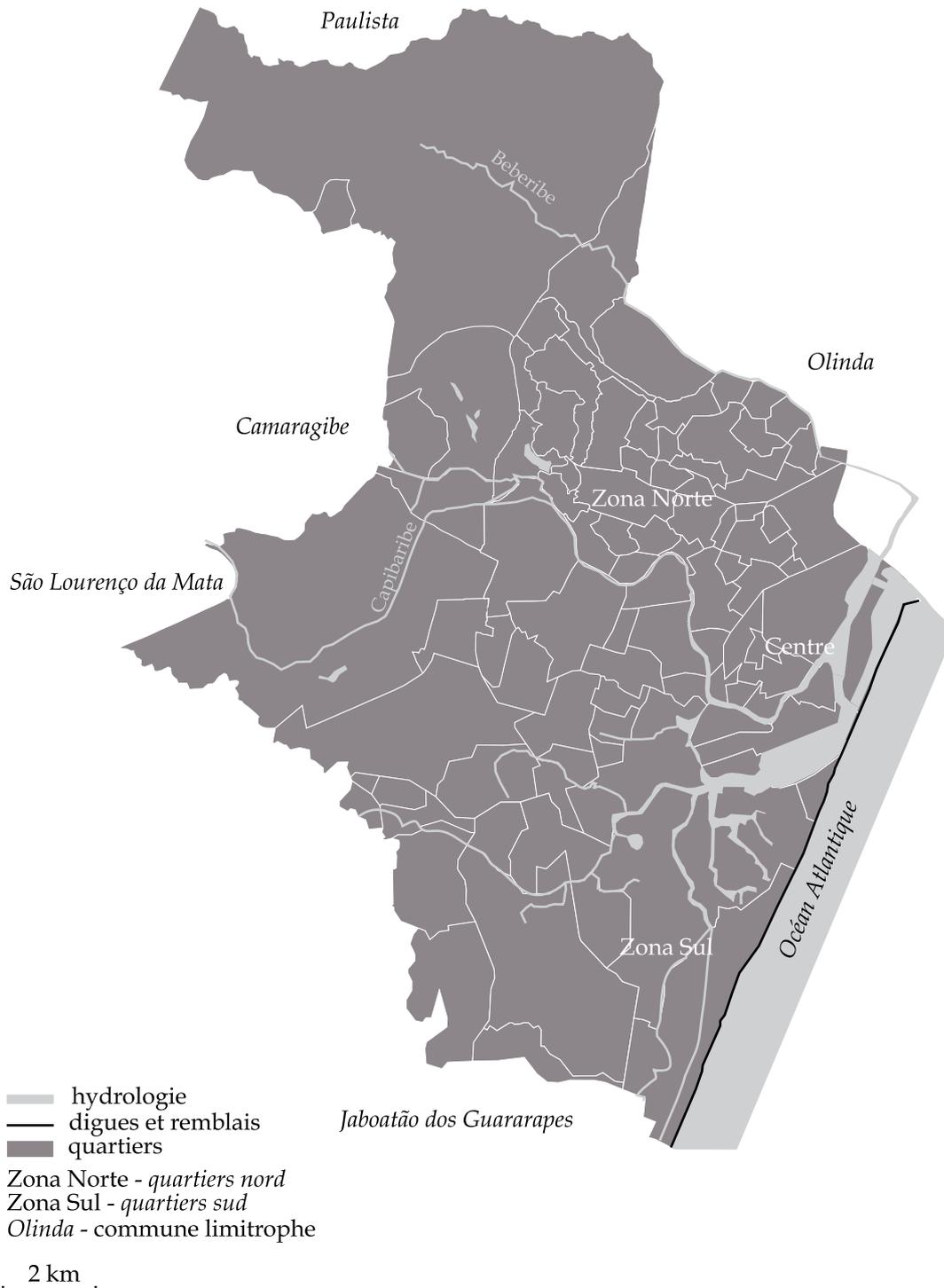
7 « O linda situação para uma vila » : *Quelle jolie situation pour une ville.*

8 *Les engenhos, lieux saints où personne ne s'approche sinon sur la pointe des pieds et pour demander quelque chose – demander l'asile, demander une voix électorale, demander une jeune fille en mariage, demander l'aumône pour une fête d'église, demander de la nourriture, demander une eau de coco à boire – ont été envahi par des agents de recouvrements, représentants d'une institution arrogante de la ville – la banque.*

9 *En vérité, l'environnement urbain au Brésil se constitue essentiellement autour de la maison – entendu ici comme symbole majeur de l'espace privé – spécialement dans la sobrado, qui assumait dans la ville encore naissante, les fonctions réelles et symboliques de la casa-grande brésilienne.*

10b. Recife, métropole du Nordeste brésilien

58



nant le centre de la ville), s'étendent les quartiers résidentiels les plus anciens, entre *sobrados*, tours de luxe et communautés pauvres (Zona Norte). Enfin, par-delà le fleuve Capibaribe, au sud du centre-ville, le long de l'unique, mais longue plage de Boa Viagem, la ville contemporaine s'érige : Brasília Teimosa, Pina et Boa Viagem (Zona Sul). Outre Brasília Teimosa, nous le verrons plus en détails, qui est protégé de la spéculation immobilière, Pina et Boa Viagem se caractérisent par des constructions de grand standing, très hautes, jouxtant des favelas parsemées.

#### b. La ville fragmentée

Recife est à la fois une capitale brésilienne parmi les plus pauvres du pays, tout en concentrant une richesse relative remarquable. Au sein des classements mondiaux sur les produits intérieurs bruts urbains (PIB), en 2005, Recife se rangeait au 98<sup>e</sup> rang mondial, au même titre que Copenhague (Danemark) ou Auckland (Nouvelle-Zélande) et était placée devant des villes telles que Brasília ou Bruxelles (City Mayors Statistics, 2005). Elle est donc la 4<sup>e</sup> ville la plus riche du Brésil, en termes de PIB, derrière São Paulo, Rio de Janeiro et Belo Horizonte. Paradoxalement, Recife concentre un très fort taux de pauvreté. En 2000, le taux de personnes considérées comme pauvres, à savoir avec un revenu mensuel inférieur à R\$ 768, était de 32 % (Ipea, 2009). Les écarts sont abyssaux, en effet seul 5 % des revenus reviennent au 40 % les plus pauvres de la population, quand près de 70 % des revenus sont détenus par les 20 % plus riches (Ipea, 2009). En 2000, l'indice de Theil<sup>10</sup> était très élevé à Recife (0,879) par rapport à d'autres capitales, comme São Paulo (0,679) ou Rio de Janeiro (0,691). Même si pendant ces dix dernières années, nous savons qu'il a eu tendance à baisser, les écarts de revenus sont encore importants. L'indice de Theil du Pernambouc était de 0,717 en 2008 contre 0,514 pour l'État de São Paulo ou 0,549 dans le Minas Gerais (Ipea, 2009).

Les tableaux nous montre la classification de la structure sociale au Brésil, allant de la classe A à la D, des plus aisés aux plus démunis. La classe dite moyenne, la classe C perçoit un revenu mensuel compris approximativement entre \$R 1 000 et \$R 4 500, à savoir entre deux et dix fois plus que le salaire minimum officiel en 2008. Depuis ces dix dernières années, la part de la classe moyenne tend à croître dans toutes les villes du Brésil, mais cette part reste toutefois la plus faible à Recife. Elle est passée de 28 à 37 % entre 2002 et 2008. Le bond est remarquable malgré le retard encore important par rapport aux autres métropoles brésiliennes, comme São Paulo (54,68 %) ou Belo Horizonte (53,90 %).

<sup>10</sup> Indice de Theil : indice de 0 = égalité absolue ; 0.5 = 74 % ont 26 % des ressources et 26 % ont 74 % des ressources ; 1 = 82.4 % ont 17.6 % des ressources et 17.6 % ont 82.4 % des ressources.

Classe sociale	limite inférieure	limite supérieure
Classe D		768
Classe E	768	1.068
Classe média C	1.068	4.591
Elite A et B	4.591	

### 2c. La classification sociale au Brésil, défini par FGV, en Real brésilien, en 2008

Source : Fundação Getúlio Vargas e Dieese, 2008

Région métropolitaine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Recife	27,94	24,69	25,60	31,10	34,00	35,62	36,67
Salvador	31,69	29,24	31,58	35,65	38,60	40,75	41,28
Belo Horizonte	40,71	41,00	44,91	47,20	51,09	52,53	53,90
Rio de Janeiro	43,15	45,44	46,22	48,96	50,76	50,37	52,42
Sao Paulo	48,70	47,20	48,96	52,48	53,45	53,17	54,68
Porto Alegre	48,77	46,50	49,20	52,08	53,30	52,03	53,67
Total	43,64	42,99	44,77	48,11	49,93	50,04	51,57

### 3c. La part de la classe moyenne par régions métropolitaines, en %, de 2002 à 2008

Source : Fundação Getúlio Vargas e Dieese, 2008

Année	salaire minimum officiel	salaire minimum nécessaire
2002	200	1.154,63
2003	240	1.396,50
2004	260	1.527,56
2005	300	1.497,23
2006	350	1.436,74
2007	380	1.688,35
2008	415	2.178,30

### 4c. L'évolution du salaire minimum et du salaire minimum nécessaire, en Real brésilien, de 2002 à 2008

Source : Fundação Getúlio Vargas e Dieese, 2008

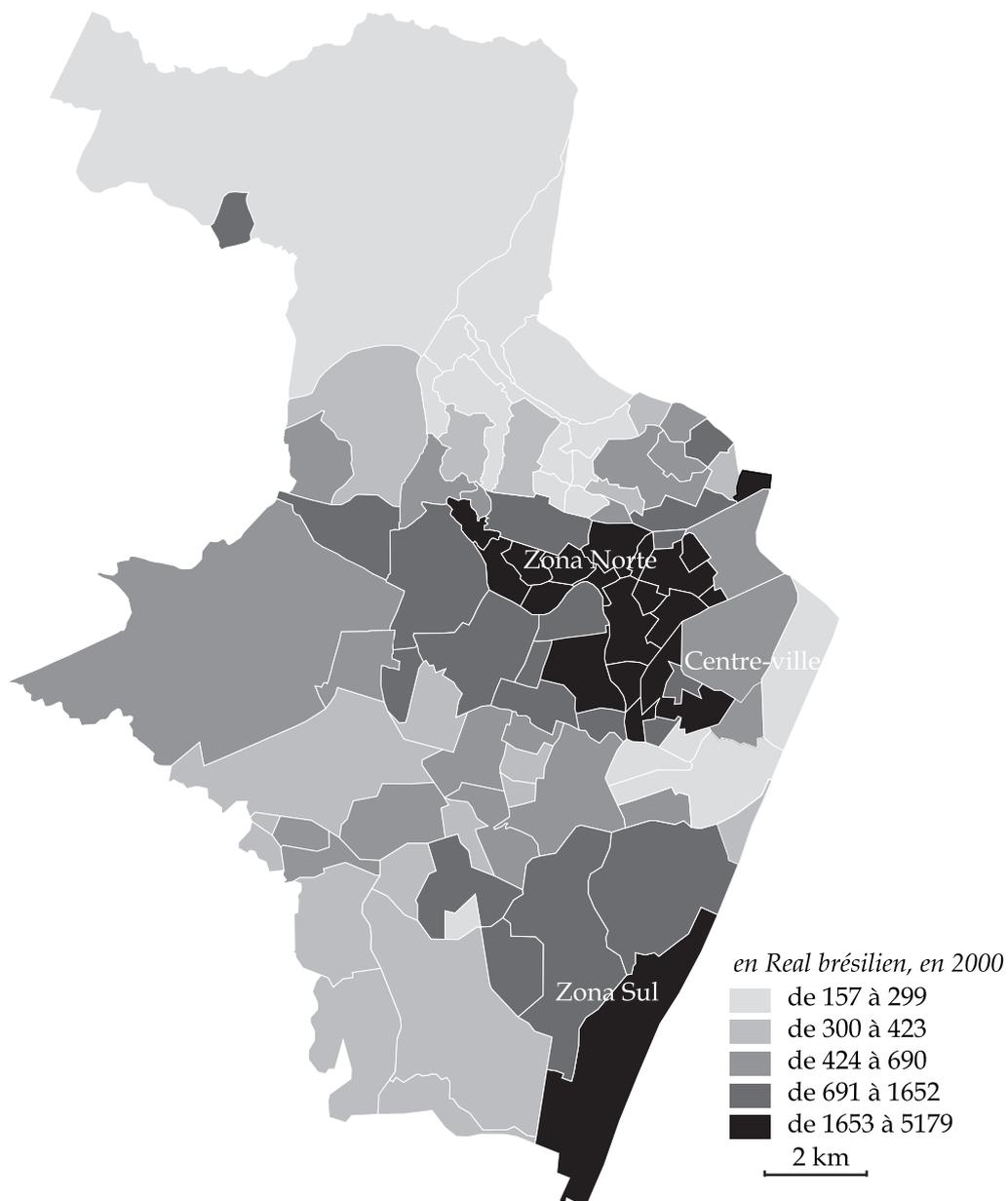
Ces inégalités sociales ont évidemment une traduction spatiale avec des différences socio-spatiales fortement marquées. La carte met en évidence les quartiers huppés, tels que Boa Viagem dans la Zona Sul et les quartiers à l'ouest du centre-ville le long du Capiba-ribe dans la Zona Norte. Les quartiers pauvres et populaires sont principalement le centre-ville, l'ouest et le nord de la ville. Mais, l'analyse statistique de cette carte lisse les revenus moyens et ne montre pas les très forts écarts de revenus que l'on trouve à l'échelle d'un quartier. De nombreuses poches de pauvreté, voire d'extrême pauvreté parsèment la ville, même au sein de quartiers dits huppés. D'une rue à l'autre, d'un pâté de maisons à l'autre, d'une rive à l'autre les écarts peuvent être très importants.

#### c. Logement, inégalités et luttes sociales

La structure socio-spatiale du logement à Recife est le reflet de la structure socio-spatiale du Pernambouc. Les structures sociales et spatiales de la société esclavagiste et patriarcale que Gilberto Freyre a longuement décrite dans la plupart de ses ouvrages sur le Nordeste transparaissent encore dans les formes urbaines contemporaines (Leitão, 2005). Le système de la *Casa Grande et Senzala* (Freyre, 1933) rurales et ensuite les *Sobrados e Mocambos* urbains (Freyre, 1936) sont les références historiques principales pour comprendre les formes de répartition des sols, mais aussi les modes d'urbanisation et de constructions architecturales contemporaines.

À Recife, les questions de l'habitat et du logement se sont développées selon cette dualité. Les grandes maisons bourgeoises – *sobrados* – ont été construites dès le

11b. Le revenu mensuel moyen à Recife, par quartier et par habitant, en real brésilien, en 2000



Sources : Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife, 2005 et IBGE, 2000



**6d. L'Edifício Califórnia à Boa Viagem,  
la première haute tour de Recife, livrée en 1960**

Source : fernando-hp.blogspot.com, 2010

xviii<sup>e</sup> siècle dans les quartiers de Casa Forte, Poço da Panela, Madalena, Apipucos ou Graças par exemple, quand les *mocambos* fleurissaient çà et là le long des rivières Capibaribe et Beberibe ou dans les marécages.

Aujourd'hui, il existe trois formes de production immobilière au Brésil, à savoir la production mercantile, celle du marché privé, dite libre, la production gouvernementale, publique et enfin la production sociale de logement, entendons par là l'auto-construction par les familles ou les communautés les plus démunies de leur propre logement (De La Mora, 1993). De ces trois formes de production, nous pouvons distinguer deux états, l'un formel, qui regroupe les constructions et les formes d'habitat légales et pérennes et l'autre, informel, qui rassemble les invasions du foncier par des groupes d'habitants avec des constructions initialement légères et éphémères, mais qui parfois se durcissent et se pérennisent avec le temps.

#### La production immobilière privée

À l'heure actuelle, la caractéristique majeure de la production immobilière privée est la hauteur des constructions. Ce processus de *verticalização* a débuté dès les premières décennies du xx<sup>e</sup> siècle avec l'apparition des premiers immeubles dans les années 30, destinés aux classes populaires, qui ne comptaient pas plus de douze étages. Initialement, la cohabitation n'était pas bien vue par les classes aisées qui habitaient principalement les *sobrados*, les grandes maisons de ville. Mais, dans les années 50 et avec l'appui de l'État brésilien, le marché privé se lance dans la construction d'édifices conçus pour les classes moyennes. Ces immeubles comprenaient des appartements de tailles différentes pour les diverses étapes de la vie familiale. Des studios pour les jeunes célibataires ou pour les personnes âgées, une pièce pour les jeunes mariés, deux pièces pour un couple avec des enfants, etc. Ces premiers immeubles destinés aux classes moyennes et supérieures ne rencontreront pas le succès escompté, principalement du fait de la diversité des types de ménage dans un même bâtiment.

Mais, dès les années 60/70, le marché immobilier en modifiant son offre, commence à percer ce segment de la population. À la fin des années 80, le succès des immeubles de standing est à son apogée en offrant la sécurité totale au moyen d'un contrôle drastique des accès et d'une surveillance permanente, de quelques équipements de loisirs, mais c'est surtout le stationnement automobile privé qui séduit. À partir de ce moment le processus de *verticalização* est lancé et aujourd'hui, nous le verrons plus en détails, les constructions nouvelles sont toutes de grandes hauteurs, sécurisées avec maintenant des projets immobiliers allant jusqu'à cinq tours au sein d'un parc de loisirs.

## Les invasions

Face à la question du logement des plus défavorisés, qui représente environ 40 % du logement à Recife (De La Mora, 1993, Atlas do Desenvolvimento Humano do Recife, 2005) - proportion qui n'a pas évolué depuis le début du xx<sup>e</sup> siècle - les pouvoirs publics ont eu à partir du début du xx<sup>e</sup> siècle trois types de comportements, se découpant comme suit :

- l'éradication : des années 30 jusqu'aux années 70 ;
- l'assistance : pendant les années 60 et 70 ;
- la coopération : les années 90. (De La Mora, 1993)

L'éradication des quartiers informels a été massive et la plupart du temps armée, forçant les populations installées à quitter leur domicile, souvent précaire. Cette époque est marquée par les théories des médecins-hygiénistes qui alertent sur l'insalubrité des *mocambos* et la nécessité de « nettoyer » la ville, ce qui passe alors par l'expulsion des plus pauvres des centres urbains, les reléguant ainsi vers les périphéries. Ces campagnes d'éradication avaient pour objectif de freiner l'exode rural en incitant les populations à retourner vers les campagnes. Mais cette politique a connu un échec cuisant. En effet, la prolifération massive des groupements d'habitats précaires et insalubres dans toute la ville n'était qu'à ses débuts. L'exemple le plus marquant de cette époque est le quartier de Brasília Teimosa dans la zone sud de Recife. C'est un terrain gagné sur l'océan, coincé entre l'Atlantique et l'estuaire du Capibaribe et du Tejipió, qui devait à l'origine servir de zone de stockage pour le matériel de la construction d'un aéroport. L'abandon du projet laissa la place à un espace libre d'environ 0,6 km<sup>2</sup> au nord du quartier de Pina. Le terrain fut vite surnommé Areal Novo do Pina (Nouveau Rivage de Pina) du fait de sa situation littorale. Entre 1937 et 1951, de premières installations précaires sont apparues, on pouvait compter environ 350 baraquements (Vidal, 1998). Mais cet espace était la source d'un fort conflit d'usage entre notamment le Port de Recife et l'Association des Pêcheurs qui avaient tous deux des projets divergents. En février 1958, année d'élection municipale, une importante invasion du terrain par des populations soutenues par des candidats a vu le jour. En septembre de la même année, un jugement de la justice de l'État du Pernambouc donne raison et rend un avis favorable au Port de Recife et ordonne l'expulsion des envahisseurs. C'est alors que la police détruit les baraquements, mais « les habitations démolies le jour étant reconstruites la nuit » (Vidal, 1998), les pouvoirs publics n'ont jamais pu venir à bout de leur projet. Les habitants ont ainsi appelé le quartier Brasília Teimosa, Brasília La Têtue, en référence à la capitale du pays, construite *ex nihilo* et à l'entêtement des populations à rester sur place. En 2000, ce quartier comptait près de 20 000 habitants et 5 000 habitations (Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005).



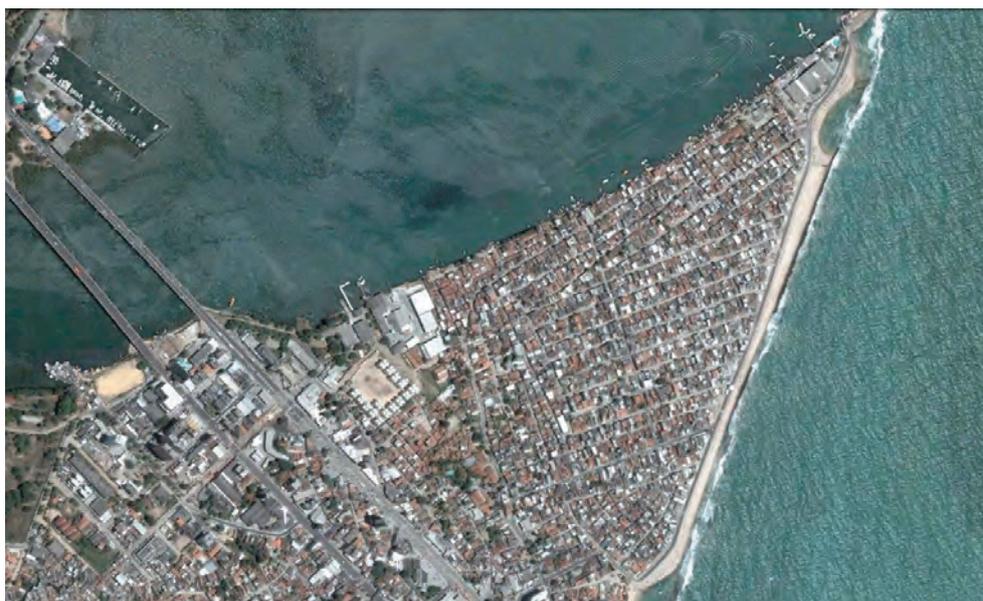
12b. Brasília Teimosa à Recife

### La construction immobilière publique

Puis, après le coup d'État militaire de 1964, une nouvelle ère s'amorça avec la mise en place quelques mois plus tard du *Plano Nacional de Habitação e Urbanismo*, axe principal de la nouvelle politique urbaine du régime. La création de la *Banco Nacional de Habitação* et de son organe financier, *Sistema Financeiro de Habitação* permit grâce aux fonds de retraite et d'épargne (*Fundo de Garantia por Tempo e Serviço* – FGTS) d'engager l'État fédéral dans une politique de construction de logement. Pour ce faire, des Compagnies de logements (*Companhias Habitacionais* – COHAB) ont vu le jour au niveau des États ou des municipalités. Dans le Pernambouc, c'est le COHAB-PE qui se chargea de mettre en œuvre cette politique en privilégiant la construction de grands ensembles accessibles aux ménages solvables. En effet, deux tranches de revenus étaient concernées pour avoir le droit de candidater à l'acquisition d'un logement public. La première tranche allait de 3 à 6 salaires minimums pour un ménage et la seconde concernait les foyers ayant des revenus supérieurs à 6 salaires minimums. En 22 ans d'existence le COHAB-PE a construit environ 100 000 logements, ce qui est très peu au regard de la situation et du manque à combler. De plus, au vu des tranches de revenus nécessaires pour candidater au programme, la question du logement des plus pauvres n'était toujours pas résolue, les contraignant à continuer d'occuper illégalement des terrains (De La Mora, 1993).

### De la lutte pour le droit au foncier

En 1986, dans un contexte de crise économique mondiale et de modifications des prérogatives nationales, la *Banco Nacional de Habitação* fait faillite, abandonnant ainsi la promotion immobilière publique. Parallèlement, les luttes sociales pour l'accès à la terre continuent, en prenant une ampleur accrue au vu de situations de plus en plus alarmantes, profitant aussi du contexte favorable de la démocratisation du pays. Durant le mandat de Jarbas à la municipalité de Recife, de 1986 à 1988, avec une coalition de gauche sous le slogan « *E povo de novo* <sup>11</sup> », la ville tient une promesse électorale en instaurant le *Plano de Regularização das Áreas de Interesse Social* – Prezeis (Plan de régularisation des aires d'intérêt social). Le Prezeis a pour objectif de légaliser les terrains envahis en garantissant aux populations résidentes la propriété du sol et en les protégeant de la spéculation immobilière. Au sein de *Zonas Especiais de Interesse Social* – ZEIS (Zones Spéciales d'Intérêt Social) déterminées au préalable en fonction du sol occupé qui ne peut être soumis à des risques naturels majeurs, de l'ancienneté de la communauté et du nombre de résidents, les pouvoirs publics assurent l'implantation d'infrastructures et de services urbains intégrant ainsi ces espaces à la ville, trop longtemps oubliés et mis à la marge (Leal, 2004). Cet outil d'aménagement est une première, il se répandra plus tard à d'autres villes brésiliennes. Il permet de légitimer la conception d'une ville hétérogène et d'as-



7d. Vue aérienne de Brasília Teimosa

Source : Google Earth, 2010

sur la permanence des communautés pauvres dans les aires centrales et valorisées de la ville (Miranda, 2005). La protection de ces espaces offre la possibilité aux populations de se projeter dans l'avenir en s'autorisant quelques menus investissements dans leur logement ce qui les éloigne un peu de la précarité et de l'éphémère. En 2001, on comptait 66 ZEIS qui englobaient 80 % des 490 favelas de Recife sur 25 % du territoire urbanisé de la ville, ce qui correspond environ à 40 % de la population (*Prefeitura do Recife*, 2001). Par exemple, le quartier de Brasília Teimosa est aujourd'hui une ZEIS, bénéficiant ainsi des programmes de protection et d'aménagement public, malgré la convoitise des promoteurs immobiliers privés sur cet espace.

Depuis les années 90, malgré les quelques efforts mis en place, la question du logement des populations pauvres ne s'est pas beaucoup améliorée et l'invasion de terrains insalubres, ou à risque, a continué. Le long des rivières et dans les zones marécageuses de la ville, les palafitas, cahutes sur pilotis, hébergent encore un nombre important d'individus. Des campagnes d'éradication de ces habitats de fortune ont vu le jour en essayant toutefois de trouver des solutions de relogement. C'est alors que malgré l'arrêt du programme national de construction par la *Banco Nacional de Habitação*, quelques maigres initiatives publiques sont réapparues avec l'appui occasionnel des banques publiques comme le *Crédito Solidário*, programme de financement du logement de la banque publique *Caixa Econômica Federal*. Entre 1990 et 2000, moins de 2 500 logements ont été construits par les pouvoirs publics (*Prefeitura do Recife* et *Fundação Joaquim Nabuco*, 2001), et entre 2001 et 2005, moins de 2 000 logements étaient livrés et environ 2 000 étaient en construction.

« *Esses números demonstram que, apesar da favorável estrutura institucional e da significativa organização dos movimentos sociais locais, a questão habitacional ainda não constituiu uma prioridade das políticas públicas.*<sup>12</sup> » (Miranda, 2005)

11 *Le retour du peuple*

12 Ces chiffres montrent que malgré la structure institutionnelle favorable et la significative organisation des mouvements sociaux locaux, la question du logement ne constitue toujours pas une priorité des politiques publiques.



8d. Des *palafitas*, le long du Capibaribe



9d. Un complexe résidentiel, *Abençuada por Deus*, livré en 2008, construit par la ville de Recife pour reloger les habitants des *palafitas*

Mais, la question du logement à Recife ne se résume pas à la nécessaire construction d'unités de logements, il s'agit aussi de remédier au besoin crucial d'infrastructures, de s'attacher à une régularisation foncière de grande ampleur et de mettre en place une efficace politique sociale afin de résoudre la question des revenus. Les exemples de relogement à la suite de la destruction de *palafitas* ont montré que malgré l'accès gratuit à un logement, les populations étaient parfois dans l'incapacité de payer l'accès à l'eau ou à l'électricité du simple fait d'être entrées dans le système formel. Beaucoup d'entre eux retournent alors vivre dans les espaces informels, vivant mieux au sein d'un réseau de solidarité et d'accès aux services clandestins.

La lutte pour l'accès au foncier fait partie intégrante de l'histoire du xx<sup>e</sup> siècle de la ville de Recife. Entre spéculation immobilière farouche et extrême pauvreté, les conflits d'intérêts et d'usage secouent régulièrement la vie politique locale.

### 1.3.2. Portraits d'ensembles résidentiels et projets immobiliers fermés

De la même manière que pour Nantes, nous présentons maintenant quelques portraits d'ensembles résidentiels et de projets immobiliers qui rendent compte de la diversité de la fermeture résidentielle actuelle à Recife. Les exemples sont d'époques variées et concernent des classes sociales diverses.



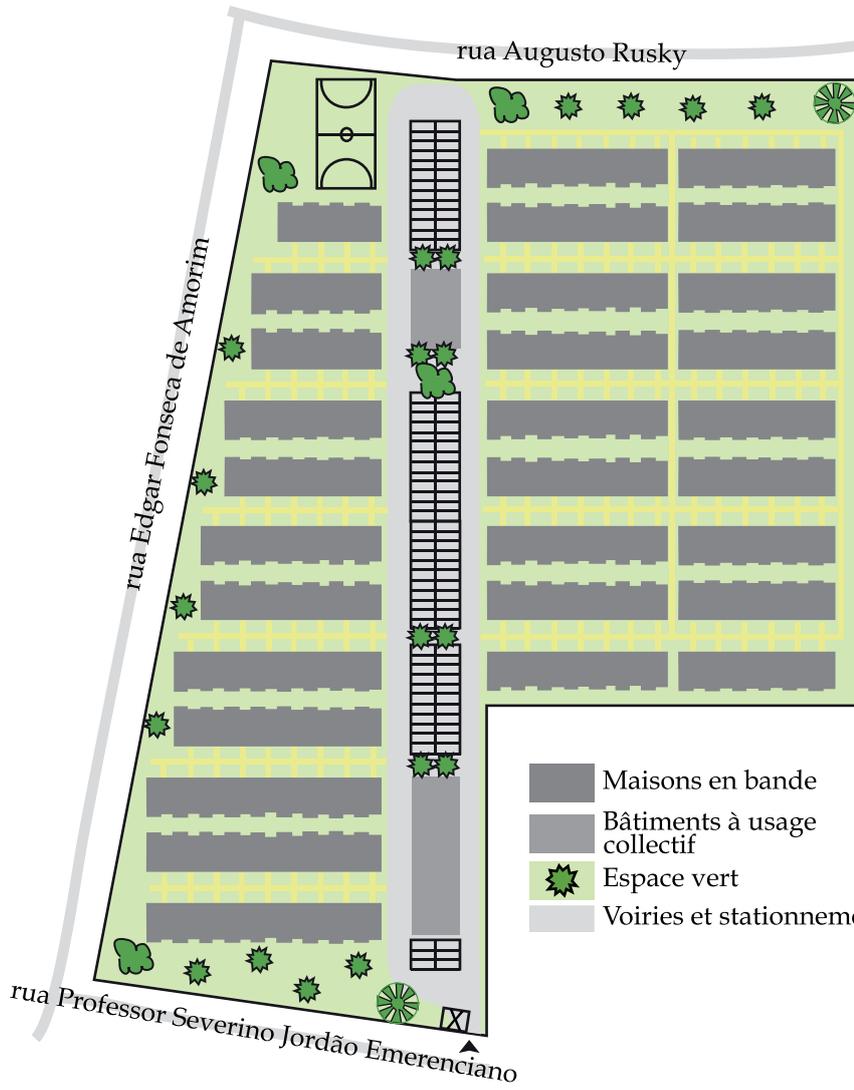
13b. Le quartier Ipatinga à Recife

a. Condomínio Residencial Dom Hélder Câmara

En 2005, un terrain laissé libre d'activités par la Poste brésilienne dans le quartier d'Ipatinga a été envahi avec l'appui du *Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas* - MLB (Mouvement de Lutte dans les Quartiers), émanation du Parti Communiste Révolutionnaire et de l'*Associação dos Moradores do Bairro da Ipatinga* (Association des Habitants du Quartier d'Ipatinga). Deux longues années de négociations entre ce mouvement de lutte pour le droit au logement, la Poste et la mairie de Recife ont abouti à la cession du terrain à la mairie qui en a concédé ensuite l'occupation à la communauté.

Grâce à un programme du ministère de l'Éducation du Brésil, le *Programa de Extensão Universitária Conexões de Saberes* (Programme d'Extension Universitaire Connexion des Savoirs), qui favorise des projets entre l'univers académique et la société civile, un groupe de soutien et d'appui technique pour la construction d'un ensemble résidentiel s'est constitué avec l'Université Fédérale du Pernambouc - UFPE, des ONG comme *Habitat para Humanidade* et *Cendhec*, l'*Associação de Habitação Popular do Nordeste* (Association de l'Habitat Populaire du Nordeste), la municipalité de Recife et le MLB (Vasconcelos et coll., 2008). L'ensemble résidentiel a pris le nom de Dom Hélder Câmara, archevêque d'Olinda et de Recife de 1964 à 1985. Ce religieux, figure de la théologie de la Libération, a milité pour la défense des Droits de l'homme et contre la dictature militaire brésilienne. Il reste dans les mémoires recifenses une personnalité d'importance pour sa lutte en faveur de la dignité des plus pauvres.

Le projet est alors d'auto-construire 200 logements, des maisons en bande de 40 m<sup>2</sup> chacune, comprenant trois pièces. Les familles, dont la sélection repose sur leur capacité à s'endetter, bénéficient d'un prêt sans intérêts, remboursable sur vingt ans auprès de la *Caixa Econômica Federal*. Les 200 foyers sélectionnés justifient donc d'une source de revenus émanant du secteur formel ou informel et remboursent entre 50 et 125 \$R par mois en fonction du montant de leurs revenus. Les mensualités ne doivent pas dépasser 30 % de leur budget. Malgré leur capacité à s'endetter, les familles concernées sont donc pauvres et viennent toutes des quartiers informels environnants. 80 % des foyers vivent avec l'équivalent d'un salaire minimum (De La Mora et coll., 2006). L'ensemble résidentiel est alors construit selon les principes de l'autogestion et de l'auto-construction où chacun doit fournir 16 heures de travail hebdomadaire pour venir à bout de la construction collective. Tout est construit en commun ce qui garantit la solidarité et l'entre-aide durant le temps du chantier, l'égalité et le maintien ou le renforcement de la cohésion du groupe.



5a. Plan du Condomínio Residencial Dom Hélder Câmara



10d. Les maisons en construction et le mur d'enceinte en 2008

11d. Le matériel collectif d'auto-construction



14b. Le quartier Areias à Recife

Le chantier qui voit sa fin en 2009 a commencé par la construction d'un haut mur de presque trois mètres de haut et d'une guérite à l'entrée. Pour le moment, des volontaires de la communauté se chargent à tour de rôle de faire office de vigile à l'entrée, mais à terme, une cagnotte collective permettra l'embauche d'un employé affecté à ce rôle. Le mur a, selon les habitants, l'objectif de protéger le terrain d'autres invasions et notamment par des familles encore plus pauvres qui n'ont pas été dans la capacité de s'endetter et donc de participer au projet. Enfin, quelques équipements collectifs sont prévus, mais plutôt à moyen terme, comme un terrain de football, une aire de jeu pour enfants, une crèche et peut-être, les discussions sont en cours avec les autorités, une école maternelle publique. Évidemment, ces aménités et équipements, même futurs, justifient aux yeux de la communauté la nécessité d'enclore la résidence pour protéger et maintenir l'exclusivité de l'usage aux seuls résidents.

#### b. Conjunto Residencial Ignês Andreazza

Le Conjunto Residencial Ignês Andreazza (Criazza), du nom de la mère du ministre de l'Intérieur de l'époque, est un très grand ensemble résidentiel livré en juillet 1983 dans le cadre de la politique de logement de l'État brésilien, financé par le *Sistema Financeiro de Habitação* (SFH). Sur un terrain de 30 ha environ, situé dans le quartier Areias de la Zona Sul de Recife, le long de l'*avenida* Recife, dans le quartier Areias, 2 462 appartements, de 63 ou 73 m<sup>2</sup>, ont été construits, par l'architecte carioca Acácio Gil Borsoi. Ces appartements sont regroupés en 176 modules (les immeubles), eux-mêmes regroupés en 23 blocs, que l'on peut distinguer par un jeu de couleurs sur les bâtiments. Cette immense résidence est insérée dans un ensemble urbain populaire, allant de la classe moyenne basse à des espaces d'habitat plus précaires.

À l'origine, cet ensemble résidentiel a été conçu comme un *condomínio fechado*, se voulant être le plus grand d'Amérique latine (Santos, 2002). Il comporte deux terrains de football, quatre terrains multisports, un club de loisirs avec une salle de gymnastique, un salon de danse et une salle des fêtes. On y trouve aussi une station de traitement de l'eau, le siège du syndic avec les services de l'administration, ainsi qu'une école de premier cycle, a *escola estadual* Senador Nilo Coelho, d'une capacité d'accueil d'environ 1 500 élèves. Véritable ville dans la ville, cet ensemble résidentiel compte aujourd'hui environ 15 000 habitants, dont 80 % de propriétaires occupants. Un seul syndic de copropriété s'occupe de l'ensemble avec un total de 92 employés pour la gestion et l'entretien de l'espace. Malgré l'aspect dégradé des bâtiments, les habitants du Criazza ont, depuis 25 ans, date de leur installation, eu le temps de consolider leur capital social et financier. Nous l'avons vu, les bénéficiaires de la politique de logements de cette époque étaient majoritairement des personnes de la classe moyenne ou moyenne basse.

6a. Plan du Conjunto Residencial Ignês Andreazza (Criazza)

70





12d. Des bâtiments d'habitation et les stationnements couverts du Criazza, en 2008



13d. Le mur, la grille et la double guérite en construction, en 2008

De manière générale, les primo acquéreurs des logements résident toujours dans la résidence, le *turn over* est très faible. Si ce n'est pas eux, ce sont leurs enfants. Les habitants sont aujourd'hui employés, fonctionnaires, étudiants, retraités ou professions libérales. Dans l'ensemble, ils sont intégrés au marché du travail formel, ce qui leur garantit pour la plupart un salaire régulier et décent.

Sur les plans initiaux, avait été pensé un système de clôture de la résidence par un petit mur surmonté d'une grille, le tout mesurant environ 1,60 mètre de haut, ainsi que 12 entrées avec guérites de surveillance pour opérer un contrôle des accès. Mais, très vite, la grille a été enlevée et les guérites ont été détournées de leur utilisation d'origine en restant soit ouvertes et abandonnées, soit en étant réquisitionnées par un particulier pour y ouvrir une petite échoppe, d'eau minérale, de chewing-gum, de cigarettes ou de tapiocas. Le Conjunto Residencial Ignês Andrezza servait alors de passage et de lieux de transition pour les quartiers voisins et notamment pour leur permettre d'accéder à l'*avenida* Recife où se concentrent commerces et arrêts de bus. Mais à partir de l'année 2006, la copropriété a décidé de procéder à la fermeture physique de l'ensemble résidentiel en réinstallant des grilles sur les murets de deux mètres de haut et en construisant une entrée principale donnant sur l'avenue, avec une guérite à double entrée, une pour les piétons, une autre pour les véhicules, permettant ainsi un contrôle des accès plus strict.



15b. Le quartier de Boa Viagem à Recife

## c. Evolution Shopping Park

Ce projet de complexe résidentiel est une première dans le paysage de la promotion immobilière recifense. Joutant le plus grand centre commercial de la ville, le Shopping Recife dans le quartier de Boa Viagem, le promoteur local Moura Dubeux prévoit la construction de cinq tours luxueuses au sein d'un véritable parc de loisirs. Les tours s'élèvent de 25 à 35 étages, avec des appartements entre 85 à 150 m<sup>2</sup>, soit un total de 250 logements, qui seront livrés en 2011.

Pour des questions évidentes de facilité de gestion, ces cinq tours seront des copropriétés indépendantes les unes des autres mais tous les résidents auront accès à l'ensemble des équipements collectifs. La liste des aménités et des équipements est longue et est découpée en six pôles :

- un parc aquatique : sept types de piscines différentes, des jacuzzis et des jeux d'eau,
- le pôle *Kids* : différentes salles de jeux, des PlayStations, des cinémas, etc.,
- le pôle *Fun* : salle de lecture, de télévision, un billard, tennis de table, terrain de sport, barbecue, etc.,
- le pôle *Relax* : spa, salle de massage et d'hydromassage, sauna, etc.,
- le pôle *Fitness* : salle de fitness, de musculation, de yoga, de lutte, d'aérobic, salon de danse, etc. ,
- le pôle *Multi* : espace beauté, salon de beauté, manucure, salle de travail *Business Center*, bar, espace gourmet, etc.

L'ensemble résidentiel est totalement clos et sécurisé avec un accès privilégié au Shopping Recife, un argument de vente important, au même titre que la proximité de deux supermarchés, d'une école privée de renom, de la plage, et de l'aéroport. Le programme immobilier s'appelle Evolution Shopping Park, le promoteur déclare réaliser un *Home&Resort*, concept fabriqué à partir d'un néologisme anglophone, qui reprend les termes de *resort* – à savoir un complexe touristique et de loisirs – et de *home* – la maison, le foyer. Ces deux termes évoquent ainsi une nouvelle conception du logement comme lieu du loisir et des vacances. Nous verrons ce point en détail plus loin, car il reflète un point majeur de l'évolution de l'offre immobilière et cela, pas seulement dans le contexte de Recife.



14d. Image publicitaire de l'Evolution Shopping Park  
Source : Moura Dubeux, 2008



16b. Le quartier São José à Recife

## d. Les deux tours du quartier São José

Deux tours luxueuses d'habitation, dont les premiers logements ont été livrés à la fin de l'année 2009, sont la cause d'une grande polémique et de plusieurs recours en justice à Recife depuis 2003, année de l'annonce du projet. En effet, situé dans le centre-ville de Recife, le projet immobilier du groupe Moura Dubeux dénote dans un paysage urbain composé de constructions basses datant pour certaines du XVII<sup>e</sup> siècle. Accusé de fraude, le groupe a dû comparaitre devant la justice du Pernambouc à plusieurs reprises et l'affaire a fait couler beaucoup d'encre dans la presse locale.

Ce projet, qui finalement voit le jour, se compose de tours jumelles de 40 étages sur les quais du centre-ville, au bout de l'estuaire du Capibaribe, face au quartier de Brasília Teimosa. Les infrastructures et les appartements sont de très haut standing avec deux appartements de 247 m<sup>2</sup> par étage. Les deux derniers niveaux sont dédiés à deux duplex d'un peu moins de 500 m<sup>2</sup> chacun. L'offre d'aménités est complète allant de la salle des fêtes, de jeux, de fitness aux terrains multisports et aux saunas et piscines. L'ensemble résidentiel possède même une marina avec un accès exclusif des bateaux au pied des buildings. Aussi, les infrastructures offrent un confort de taille aux résidents, avec par exemple une gestion collective des déchets et une centrale pour l'alimentation en gaz.

Implanté dans un quartier populaire et délabré que le promoteur annonce vouloir valoriser avec la construction de cet ensemble résidentiel, il s'agit en réalité d'un îlot de luxe qui sera protégé par de hauts murs, des guérites et un système de surveillance via des équipements de haute technologie. Le trottoir qui longe la résidence a été réaménagé avec un beau dallage dans l'objectif d'« embellir » un peu les alentours. Mais la différence sera tout de même brutale entre le dehors et le dedans, et la rue ne reste qu'un moyen d'accès au complexe. De la voie, nous ne verrons qu'un mur, à moins de lever haut la tête. De l'autre côté de ce premier mur extérieur, une piste de course ou de rollers a été aménagée. Les résidents feront leur footing dehors, comme dans la rue, mais sans y être, protégés des dangers de la ville ouverte. Ce programme immobilier a connu, malgré les polémiques et les oppositions, un grand succès. Au mois d'août 2009, il ne restait que trois appartements à vendre sur les 152.

Le concept clé du marketing de ce complexe est sa localisation, novatrice pour les classes aisées recifenses qui avaient depuis longtemps délaissé ce quartier, et le paysage qu'offre la hauteur des tours aux résidents depuis leurs appartements. Ce principe de « paysage à vendre » nie les spécificités d'un tel quartier et en modifie même brutalement la *skyline* (Mayrinck et coll., 2008). Ces premières tours ouvrent la porte à un processus de *verticalização*



**15d. Deux tours de luxe au centre de Recife**

Source : Moura Dubeux, 2008



**16d. La piscine donnant sur l'estuaire, en arrière-plan Brasília Teimosa et les hautes tours de Boa Viagem**

Source : Moura Dubeux, 2008

du centre-ville de Recife, homogénéisant alors les formes de la ville. Ce complexe, à la manière des reconquêtes résidentielles par les classes aisées des *downtowns* australiens, canadiens ou étatsuniens (Billard, 2009), fait figure d'extra-territorialité, tant il est étranger à son environnement immédiat. ■



## Les modalités de la fermeture : caractérisation des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés

**L'**ÉTUDE des ensembles résidentiels fermés – ou condomínios fechados – comme phénomène global des villes contemporaines suscite une première question quant à la définition même de l'objet. De quoi parlons-nous ? Le plus souvent, c'est le choc de l'effet visuel de la fermeture et la lourdeur du contrôle des accès et de l'artillerie sécuritaire qui sont les référentiels majeurs de la définition. Une résidence devient un objet d'étude parce qu'elle détonne dans un paysage urbain particulier ou parce qu'elle met fortement en avant les inégalités socio-spatiales d'un territoire. Notre parti pris ici est d'embrasser le plus grand nombre de formes de fermeture résidentielle afin d'essayer de caractériser assez finement le phénomène. Si nous nous intéressons à deux contextes urbains aussi dissemblables, c'est par volonté de comprendre la diffusion de la fermeture et de la sécurisation résidentielle, au-delà des effets de contexte.

Ce chapitre a ainsi pour vocation de caractériser les ensembles résidentiels fermés et les condomínios fechados en présence dans les deux villes. Par différentes modalités de comptage et de description des complexes, nous tentons de préciser une définition souvent floue et changeante.

### 2.1. Construire une base de données : un point méthodologique

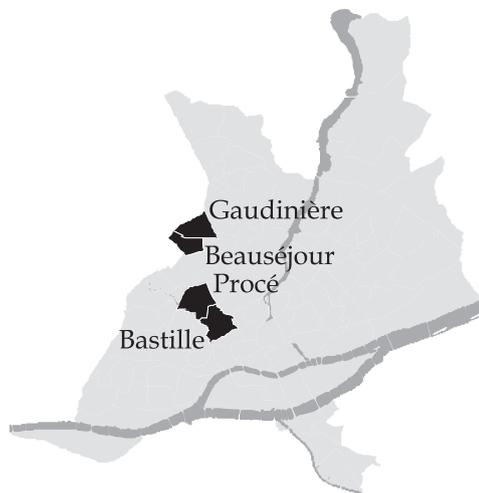
Dans le souci de caractériser notre objet de recherche, nous avons élaboré une base de données, recensant 331 ensembles résidentiels fermés, 86 dans l'agglomération de Nantes et 245 dans l'agglomération de Recife. Pour alimenter cette base de données, deux méthodes ont été utilisées : des relevés de terrain et le recueil de publicités.

#### 2.1.1. Les relevés de terrain

Pour réaliser les relevés de terrain, nous avons choisi quatre espaces, deux dans chaque ville. Ces espaces seront ainsi le laboratoire de relevés morphologiques.

##### a. Les quartiers prospectés

Procé-Bastille, formé par deux Iris de la commune de Nantes, est un quartier situé au nord-ouest du centre de la ville. Un croisement entre une classification ascendante hiérarchique de l'aire urbaine de Nantes basée sur la proportion de PCS (Professions et Catégo-



17b. Les quartiers prospectés à Nantes



17d. Deux rues du quartier Procé-Bastille



18d. Deux rues du quartier Gaudinière-Beauséjour



7a. Le quartier Procé-Bastille à Nantes



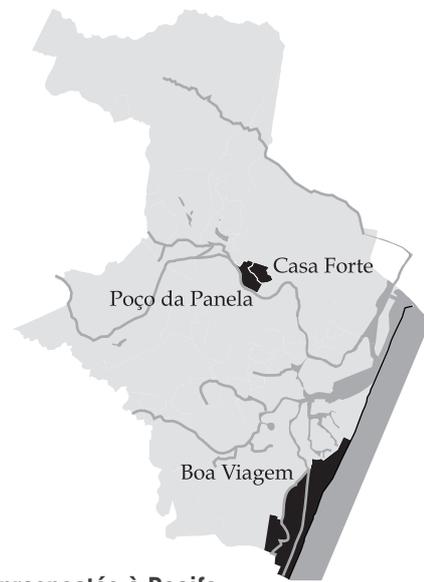
8a. Le quartier Gaudinière-Beauséjour à Nantes

250 m

ries Socioprofessionnelles) d'actifs par Iris en 1999 et les caractéristiques d'habitat de ces Iris montre que ces deux quartiers sont caractérisés par un « profil très bourgeois » (Madoré, 2009). En effet, la population y est plutôt aisée et vit dans de belles demeures ou des appartements de haut standing. La présence du parc de Procé et du Val de Chézine, promenade verte aménagée le long du ruisseau de La Chézine, participe pleinement au prestige de ce quartier. Caractérisée par de nombreuses voies privées et fermées, l'ambiance urbaine y est calme et verdoyante, ce qui est notamment dû aux vastes jardins particuliers et aux parcs des résidences d'habitats collectifs. Ce quartier fut principalement aménagé à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, loti en passages privés et fermés à l'époque par de grandes grilles de fer forgé. Si une partie de ces passages a conservé les portails et les grilles d'origine (comme le Passage Leroy, loti en 1860 et le passage Saint-Yves, loti en 1863 par l'architecte Durand-Gasselin), d'autres sont désormais fermés au moyen d'une barrière limitant l'accès aux véhicules. Au nord de la rue de la Bastille, en prolongation de la rue Mondésir, l'aménagement des parcelles ne s'est faite qu'à l'extrême fin du XIX<sup>e</sup> siècle, devenant le « quartier de prédilection pour la construction d'hôtels particuliers » (Bienvenu, 1994).

Une autre vague de construction a eu lieu dans les années 60 et 70 avec l'érection de résidences de haut standing autour du parc de Procé et le long de La Chézine. Ces dernières années, certaines dents creuses ont été comblées par des constructions récentes mais toujours à destination des classes moyennes ou aisées.

Le deuxième quartier prospecté à Nantes, Gaudinière-Beauséjour, est aussi formé par l'accolement de deux Iris. Il se situe au nord-ouest du centre ville de Nantes et est bordé à l'est par le boulevard Robert Schuman, au sud par le boulevard de Longchamp et au sud-ouest par la route de Vannes. Ce quartier urbanisé au cours du XX<sup>e</sup> siècle présente un habitat plus mixte avec des ensembles de petites maisons individuelles et des résidences d'habitat collectif d'une qualité variable. On y trouve aussi des logements sociaux et une résidence universitaire. La population est donc relativement hétérogène entre jeunes et familles. Ces deux Iris sont marqués par un « profil proche de la moyenne avec surreprésentation des professions intermédiaires » (Madoré, 2009). C'est un quartier résidentiel, on y trouve en effet très peu de commerces. L'ambiance urbaine est assez aérée et verdoyante, profitant du vaste parc de la Gaudinière au nord. On remarque aussi d'assez nombreuses rues privées, certaines fermées au moyen de barrières.



18b. Les quartiers prospectés à Recife



19d. La Praça de Casa Forte



20d. L'entrée d'une favela à Poço da Panela



21d. Vue d'ensemble du quartier Boa Viagem

À Recife, Casa Forte-Poço da Panela est formé de deux *bairros*, situé dans ce que les habitants de la ville appellent la Zona Norte. Précisons que le discours commun nomme Casa Forte comme le regroupement des quartiers de Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro et Apipucos. Pour notre étude, nous travaillerons sur les quartiers de Casa Forte et Poço da Panela, au sein de leur découpage administratif. Ces quartiers, bordés au sud par le fleuve Capibaribe, ont été des espaces d'implantation privilégiés des premières cultures de canne à sucre. En effet, ces terres d'alluvions et la large voie de communication qu'offrait le fleuve ont été propices à l'installation d'*engenhos*. Puis, ces quartiers sont devenus de petites communes de la banlieue de Recife. Dès le XIX<sup>e</sup> siècle, « le village de Poço da Panela était déjà une banlieue de luxe de la ville, disputant avec d'autres quartiers bourgeois les préférences des familles les plus illustres » (Lacerda, 1994). À partir du milieu du XX<sup>e</sup> siècle, ces deux quartiers connaîtront d'importantes mutations foncières avec le démembrement des terres et le début de programmes de lotissements. Dans les années 70, la tendance s'inverse avec le remembrement des parcelles pour accueillir des opérations immobilières plus importantes. À partir de la décennie 80, la *verticalização* des constructions commence avec l'érection de hautes tours. Une loi municipale a toutefois donné un coup d'arrêt à cette tendance au début des années 2000 avec pour objectif de préserver la singularité du quartier et des constructions. Récemment, l'ouverture d'un centre commercial, le Plaza Shopping à Casa Forte, a fortement contribué à la valorisation de cet espace, en lui offrant une image de modernité chère aux classes aisées brésiliennes. Durant toute cette période, ces deux quartiers resteront l'espace privilégié de la bourgeoisie recifense qui y voit un « quartier tranquille, vert et proche de la nature » (Lacerda, 1994), malgré l'existence de favelas, disséminés çà et là dans les dents creuses et les zones inondables au bord du fleuve.

Le quatrième quartier prospecté est Boa Viagem. C'est un quartier de la Zona Sul, bordant l'unique plage recifense du même nom. Comptant plus de 100 000 habitants (Atlas de Desenvolvimento Humano do Recife, 2005), il est devenu au cours de la dernière moitié du XX<sup>e</sup> siècle le cœur dynamique de la ville. Cette explosion démographique a été permise dès 1858 avec la construction par la compagnie ferroviaire Recife and São Francisco Railway Com-



22d. Les tours du front de mer à Boa Viagem

pany d'une ligne de chemin de fer reliant Recife à la ville de Cabo de Santo Agostino au sud et la création d'une station à Boa Viagem (Araújo, 2007). Ainsi, de premiers citoyens vinrent profiter plus facilement de la plage et d'une église, bâtie du temps de la colonisation portugaise. Peu à peu, ce quartier se développa jusqu'à devenir aujourd'hui un des quartiers les plus valorisés de la ville. La plage, de plus de huit kilomètres de long, le Shopping Recife, le *mall* le plus grand de la ville, ainsi que la multitude de commerces et de services, font de ce quartier le mieux doté en services urbains de tout Recife. La spéculation immobilière y est très forte, avec la construction frénétique de tours de plus en plus hautes. Mais, Boa Viagem est socialement très hétérogène avec la présence de nombreux quartiers populaires et de ZEIS. Aussi, depuis une décennie, la municipalité a modernisé le système de transport collectif et a relié la plage à de nombreux quartiers populaires plus à l'ouest, juchés sur les premières hauteurs. Ce quartier et sa plage sont donc pratiqués par des populations socialement très diverses.

#### b. Des relevés morphologiques

Au sein des quatre quartiers présentés ci-dessus, nous avons procédé à une analyse morphologique systématique des ensembles résidentiels. L'objet de la recherche étant assez fuyant, du fait du caractère parfois symbolique de la fermeture d'un espace, nous avons privilégié la grande échelle afin de mettre en évidence la diversité des situations. En milieu urbain dense, contexte principal de nos recherches, la quasi-totalité des immeubles correspond à la définition que nous retenons des ensembles fermés et /ou sécurisés, à savoir un espace à caractère principalement résidentiel, agréant plusieurs logements, quasiment ou entièrement clos et doté d'un système de contrôle des accès (ne serait-ce par la présence systématique d'un interphone ou digicode aux entrées). En revanche, ce qui nous paraît être un phénomène nouveau, c'est la présence au sein d'ensembles immobiliers clos d'espaces collectifs, principalement extérieurs et comprenant parfois des équipements ou des aménités, lieu potentiel de sociabilité.

Par ailleurs, le contrôle des accès à une voirie participe aussi du processus de fermeture et de sécurisation d'un ensemble résidentiel. En effet, en milieu urbain, la présence de rues fermées, regroupant un ensemble de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs, même sans l'existence d'équipements ou d'aménités, vient perturber le système urbain ouvert. Ce qui est sans doute nouveau dans ces processus de fermeture/sécurisation, au-delà de l'exemple même des rues fermées, c'est l'affirmation d'une logique fondée sur la limitation du droit d'accès aux différents territoires constitutifs de l'urbain, qui transcende le droit de propriété. En effet, la circulation urbaine, qu'elle soit automobile ou piétonne, se voit troubler par un espace privé à usage exclusif ou par la privatisation d'un espace public, comme il arrive parfois à Recife.

L'analyse à grande échelle a donc été choisie pour mener à bien cette étude morphologique, en observant les ensembles résidentiels et leurs modalités de fermeture et de sécurisation. Ce mode opératoire se justifie par notre volonté de décrire et présenter ces ensembles résidentiels comme des facteurs de différenciation, de rupture de l'espace urbain. L'urbanisme de l'îlot, où un opérateur unique est chargé de la réalisation d'une opération sur une parcelle, provoque des ruptures et des incohérences au sein du tissu urbain. Ce mode opératoire « produit inmanquablement une césure fonctionnelle et paysagère entre chaque unité bâtie disposant de son espace libre environnant. Ainsi éclate, formellement et visuellement, le tissu dense, continu, mitoyen et régulier de la ville préindustrielle » (Genestier, 2002). Ce principe et ses conséquences en sont démultipliés dans le cas où l'opération immobilière est fermée. Nous y voyons une tendance à l'anti-ville où la fluidité, l'ouverture, la cohérence et l'esthétisme du paysage urbain sont perturbés par la prolifération de barrières, de murs et de portails. Dès 1967, Ch. Alexander mettait en garde sur ces nouvelles conceptions de la ville, avec la parution d'un article : « La ville n'est pas un arbre ». La structure d'un arbre, des racines aux feuilles, est organisée par un système d'impasse et est largement hiérarchisée. Par cette métaphore, l'auteur préconisait pour la ville, une manière de faire très différente où chaque espace doit être ouvert et en communication avec l'espace voisin. Aujourd'hui encore, nombreux sont les apôtres de la « ville passante, par opposition à la ville formée de la juxtaposition d'environnements sécurisés, où l'on ne passe pas et que l'on doit contourner » (Mangin, 2004). Les lieux ne sont urbains que s'ils sont ouverts et accueillants, rendant possible la confrontation à l'altérité : « les lieux urbains – à l'heure où de nouvelles enclosures urbaines morcellent les villes... – apparaissent comme un enjeu majeur pour le devenir de cette civilisation urbaine qui peine à se manifester. Le choix pour des lieux ouverts et accueillants est un acte politique. Ni plus ni moins » (Paquot, 2009).

Nous avons donc retenu comme ensemble résidentiel fermé – *condominios fechados* – tout espace à caractère principalement résidentiel, de statut privé ou non, com-

prenant des espaces extérieurs, tels qu'une voie, un équipement ou une aménité à usage collectif, quasiment ou entièrement clos avec un contrôle des accès, tant symbolique que physique. Les contextes de Nantes et Recife présentent des caractéristiques particulières, forçant alors à la mise en place, pour les relevés de terrain, d'une méthodologie un peu spécifique pour chacune des villes.

À Recife, la quasi-totalité de l'habitat formel fait état de modalités de contrôle des accès et d'équipements de surveillance et de sécurisation. Il eut été vain d'essayer de recenser l'ensemble des résidences au sein des quartiers prospectés. En revanche, nous avons concentré nos relevés sur trois espaces du quartier de Boa Viagem – autour d'un petit square appelé O Terceiro Jardim (10 relevés), à proximité du Shopping Recife (10 relevés) et enfin aux alentours de la Praça de Boa Viagem (10 relevés). Ces trois espaces représentent chacun une ambiance urbaine particulière. Le premier est socialement valorisé, sur le front de mer et bénéficiant de la « verdure » du petit square, même minime, mais tellement rare à Boa Viagem. Le deuxième espace est plus reclus par rapport à la mer et les ensembles résidentiels sont voisins du grand *mall* de la ville, dont l'aire de chalandise s'étend bien au-delà du quartier. Enfin, le dernier espace prospecté, aux abords de la Praça de Boa Viagem, est le seul espace du quartier qui connaît un marché de plein air et une église datant de l'époque coloniale. L'ambiance urbaine y est plus tumultueuse, où se croise une multitude de gens très différents. Pour le quartier de Casa Forte - Poço da Panela, les ensembles résidentiels de deux secteurs ont été recensés, à savoir la Praça de Casa Forte (19 relevés) et la Estrada Real do Poço (4 relevés) avec leurs rues adjacentes. Ces deux ensembles sont les espaces repères des deux quartiers : Casa Forte et Poço da Panela. Au total, 53 ensembles résidentiels ont été relevés.

À Nantes, les relevés ont été plus systématiques du fait de la relative rareté de la fermeture exclusive et de la sécurisation des complexes résidentiels. C'est dans les limites des quartiers présentés précédemment que chaque rue a été prospectée et 50 ensembles résidentiels recensés. Ce recensement a été effectué selon une grille d'analyse morphologique sensiblement identique à celle utilisée à Recife. En somme, nous avons relevé 103 ensembles résidentiels fermés et /ou sécurisés à Recife et à Nantes (cf. les grilles d'analyse en annexe). Précisons que lors de ces relevés de terrain, il nous a fallu souvent demander des renseignements complémentaires aux habitants ou au gardien pour obtenir ou confirmer des données, comme par exemple le nombre de logements ou la présence et le type d'aménités.

Malgré les apports significatifs de cette approche qui renseigne sur l'objet de recherche en le définissant et en le caractérisant, la méthode utilisée connaît certaines limites

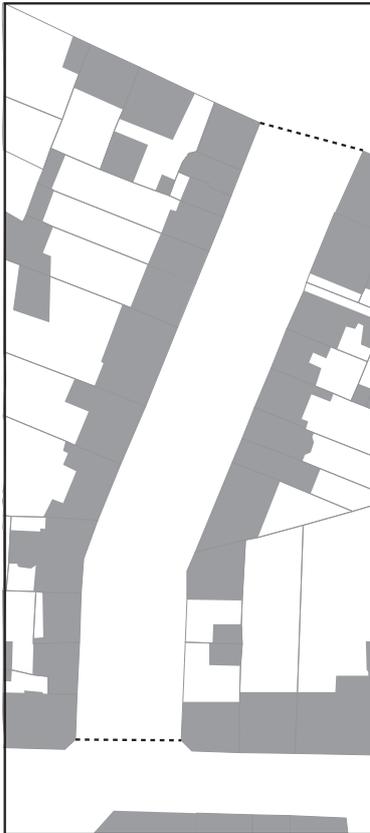
qu'il est important de mettre en évidence. Tout d'abord, il existe des limites inhérentes à la constitution de la base de données par relevés de terrain. Les données récoltées ne représentent pas une réalité exhaustive, notamment parce que les relevés ont été effectués sur des échantillons spatiaux. Les quartiers choisis ne représentent qu'eux-mêmes et ne peuvent prétendre dépeindre les situations nantaises et recifenses dans leur totalité. Il est aussi important de noter que les relevés de terrain relèvent d'une certaine subjectivité de la part du chercheur malgré une grille d'analyse solide. Certains ensembles résidentiels auraient pu ne pas être considérés comme fermés et /ou sécurisés par une autre personne en charge de cette analyse. C'est particulièrement vrai pour le cas nantais où nous avons recensés des résidences présentant un subtil processus de fermeture et /ou de sécurisation (fermeture symbolique). Mais, cette remarque est aussi valable pour le cas recifense où il existe un débat sur la définition des *condomínios fechados*. On en distingue a priori deux types : les *verticais*, immeubles ou tours sécurisés et équipés d'aménités collectives ; les *horizontais*, ensembles de maisons individuelles. En ce qui concerne le premier cas, certains observateurs ne les considèrent pas comme des *condomínios fechados*, dans le sens où leur nombre élevé dans les villes brésiliennes et leur existence en milieu urbain dense ne justifieraient pas de les classer parmi les résidences fermées et sécurisées. Pour rester cohérent avec notre approche de la question, à savoir l'analyse des processus globaux de fermeture et de sécurisation des espaces résidentiels, nous considérons que les *condomínios*, qu'ils soient *verticais* ou *horizontais*, répondent à notre définition des résidences fermées et sécurisées. Ils ont donc, dans leur ensemble, été pris en compte dans la constitution de la base de données.

### c. Construire des degrés de fermeture

En effectuant ces relevés de terrain, notre objectif est donc de dessiner le paysage de la fermeture résidentielle dans les deux villes étudiées. Nous savons que la définition de l'objet est floue et changeante en fonction des contextes, spatiaux mais aussi sociaux. Il nous a donc semblé pertinent de commencer par une caractérisation des ensembles résidentiels fermés et des *condomínios fechados*. Assoir le contexte urbain des deux villes et définir au mieux l'objet que nous analysons est, semble-t-il, l'élément premier pour répondre à notre parti pris théorique. Parce que nous pensons que le développement de ce type d'habitat est un phénomène global, nous avons souhaité regarder les différentes modalités de fermeture possible. Par les relevés réalisés, nous avons alors embrassé une grande diversité d'espaces résidentiels, dont les modalités de fermeture et leur intensité varient, au sein de chaque ville, mais aussi d'un contexte à l'autre. Nous allons donc à l'encontre de l'image, parfois figée et uniforme, des ensembles résidentiels fermés, dont le référentiel majeur est la *gated community* étatsunienne. D. Luymes (1997) est sans doute l'un des premiers, si ce n'est le premier, à avoir proposé une

9a. Exemples de formes urbaines  
correspondants aux axes traversants et non traversants

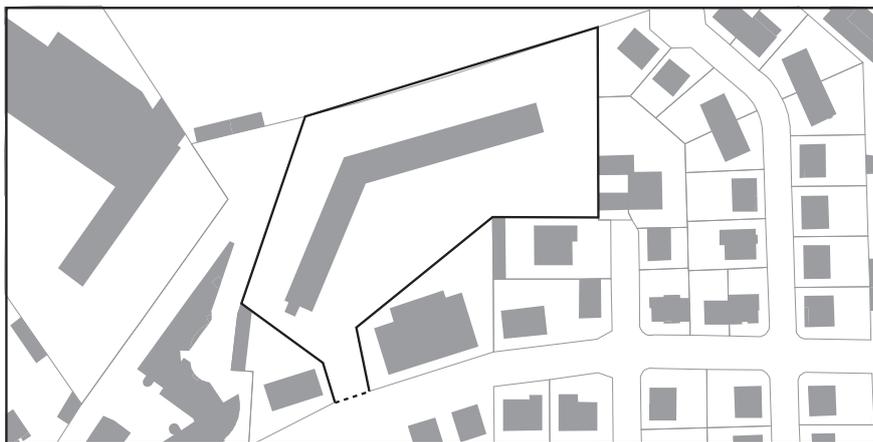
Axe traversant



Axe non traversant  
Une impasse



Axe non traversant  
Une parcelle close



		Impossibilité physique d'entrer		Nombre de modalité de sécurisation			
		Piéton	Automobile	1	2	3	4
Axe traversant	Degré 1	fermeture symbolique	fermeture symbolique				
	Degré 2	fermeture symbolique	fermeture temporaire				
	Degré 3	fermeture symbolique	fermeture permanente				
Axe non traversant	Degré 4	fermeture symbolique	fermeture symbolique				
	Degré 5	fermeture symbolique	fermeture symbolique				
	Degré 6	fermeture symbolique	fermeture symbolique				
	Degré 7	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 8	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 9	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 10	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 11	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 12	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 13	fermeture symbolique	fermeture permanente				
	Degré 14	fermeture symbolique	fermeture permanente				

5c. Les degrés de fermeture

classification de l'intensité de la fermeture, même si son travail semble avoir été oublié depuis. Les résultats de ses recherches mettaient déjà en avant les différents niveaux d'intensité de la fermeture, en croisant l'intensité du contrôle des accès avec le type et la hauteur de l'enclosure. De la fermeture symbolique à la fermeture complète, D. Luymes insiste sur la corrélation entre le niveau de sécurisation perçue et le statut socioéconomique des habitants. La proposition d'un schéma théorique (cette grille d'analyse n'a pas été ensuite alimentée par une recherche empirique) offre les bases d'une analyse typologique des modalités de fermeture.

À partir des relevés de terrain effectués, nous avons alors classé les ensembles résidentiels fermés recensés en fonction de ce que nous nommons leur degré de fermeture. En premier lieu, il a été jugé important de mettre en évidence les possibilités potentielles de traverser les espaces (les axes traversants) ou de seulement pouvoir pénétrer au sein de l'ensemble résidentiel sans possibilité de le traverser (les axes non traversants, à savoir les impasses et les résidences). Ce premier point est semble-t-il d'importance, tant il influe potentiellement sur l'intégration de l'ensemble au reste de la ville. L'objectif de classer les espaces résidentiels en fonction de leur degré de fermeture permet alors de mettre en évidence la grande diversité des modalités d'enclosure et de sécurisation et de pointer la grande variété des figures de la fermeture résidentielle. Cette grille d'analyse vise à mettre en évidence la graduation de l'intensité du contrôle des accès.

Quatorze degrés ont été observés et créés, de l'axe traversant accessible physiquement au piéton et au véhicule, et dont la fermeture est symbolique, jusqu'à l'espace fermé à tous, tout le temps et doté de quatre modalités de sécurisation (caméras de vidéosurveillance, détecteurs de mouvement, projecteurs et contrat de surveillance). Nous considérons la fermeture comme symbolique lorsqu'il est possible physiquement de pénétrer au sein de l'espace résidentiel, mais que la configuration du complexe ou la mise en place (voire la mise en scène) de certains équipements offrent une perception de fermeture. Nous avons donc considéré des ensembles résidentiels comme symboliquement fermés quand le portail est ouvert ou cassé, quand il est fermé, mais pas à clé donc ouvrable par les initiés ou encore lorsque les entrées sont dissimulées.

Ce classement permet aussi de distinguer les temporalités de la fermeture. Certains espaces résidentiels ferment leurs entrées la nuit seulement, d'autres laissent leurs

portes ouvertes le matin et le soir, pour des questions de praticité et uniquement hors des vacances scolaires. Dans ce cas (principalement nantais), les copropriétaires sont à la recherche d'un compromis entre la sécurisation et la facilité des pratiques quotidiennes.

Des quatorze degrés de fermeture retenus, nous avons distingué quatre groupes majeurs mis en exergue par des sauts de ligne dans le tableau. Les axes traversants sont regroupés du degré 1 au degré 3. À partir du degré 4, les ensembles résidentiels ont été recensés comme axes non traversants. Ainsi, du degré 4 au degré 6, les ensembles résidentiels sont caractérisés par une faible intensité de fermeture, celle-ci étant principalement temporaire. Du degré 7 au degré 9, l'accès des véhicules est physiquement restreint alors que le contrôle des accès piétons est symbolique. La graduation de ce troisième groupe s'opère par le nombre de modalités de sécurisation. Puis, nous distinguons un quatrième groupe, du degré 10 au degré 14, qui rassemble les ensembles résidentiels dont le contrôle des accès est total, que ce soit pour les piétons ou pour les véhicules. Comme pour le groupe précédent, ce sont les modalités de sécurisation qui graduent ce dernier groupe, caractérisé par de forts degrés de fermeture.

### 2.1.2. Le recueil des publicités

- a. Le suivi de la presse, des sites Internet et des événements promotionnels

Au-delà de ces relevés de terrain, nous avons pour l'une et l'autre des deux agglomérations établi une base de données des ensembles résidentiels fermés à partir des publicités des programmes immobiliers. Cette base de données a été étendue aux agglomérations des deux villes : la communauté urbaine de Nantes (Nantes Métropole) et la *Região Metropolitana do Recife* (RMR).

Les données récoltées ont été classées comme suit :

1. Nom du promoteur ;
2. Nom de l'ensemble résidentiel ;
3. Adresse et commune ;
4. Type de constructions :
  - nombre de constructions (immeubles ou maisons individuelles),
  - nombre et taille des logements,
  - hauteur des constructions ;
5. Type d'équipements ou aménités.

Même si certaines publicités font référence aux modalités de fermeture et de contrôle des accès, elles sont peu exploitables dans la mesure où elles ne sont pas suffisamment précises. Ces informations sont toutefois plus fréquentes dans le cas nantais. En revanche, à Recife, la standardisation des nouvelles constructions est telle, que chaque programme immobilier est entièrement clos et possède une ou des guérites avec des employés chargés de la sécurité de la résidence. Les descriptifs des programmes ne prennent alors même pas la peine de le signifier.

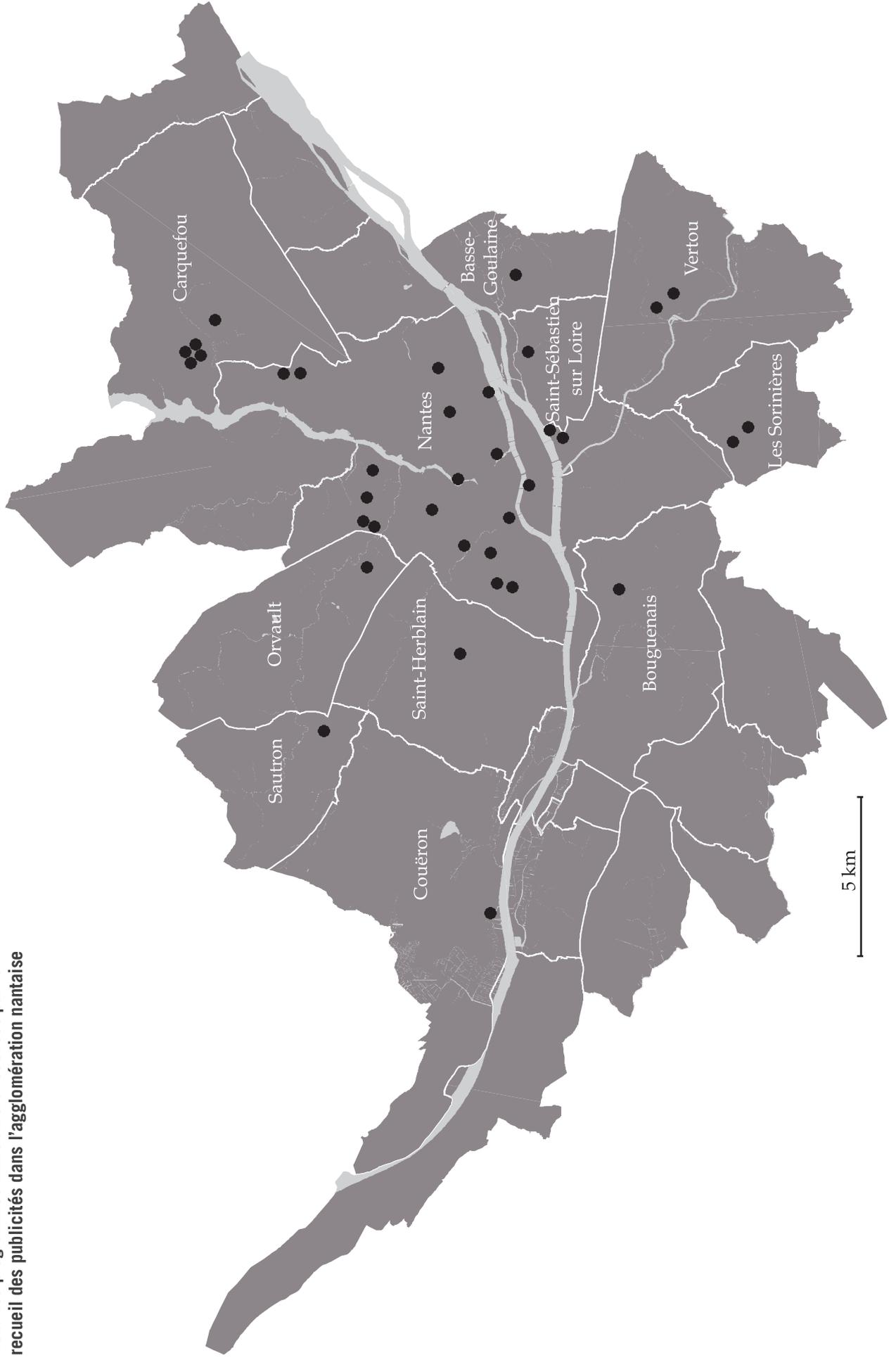
Pour remplir cette base de données, nous avons du côté brésilien fait un suivi hebdomadaire du feuillet dominical spécialisé dans l'immobilier du quotidien régional *Jornal do Comercio*, pendant six mois, de mai à octobre 2008. Cette base compte 192 programmes immobiliers construits ou en projet dans l'agglomération de Recife. À Nantes, 36 programmes ont été recensés via les présentations faites au salon de l'immobilier Nantes Immo Atlantique du mois de mars 2009, et par la consultation des sites Internet de 15 promoteurs (Fonta, Monné Decroix, Kaufman&Broad, Groupe Cif, Ataraxia, Icade, Groupe Arc, Lamotte, Atland, Atréalis, Sogimmo, Arcade, Adi Logements, Espacil, Union Financière de France). De l'ensemble des programmes présentés nous avons retenu les descriptifs qui déclarent explicitement la résidence comme fermée, close ou sécurisée. Mais, nous avons aussi retenu des programmes soit en observant les images de synthèse ou les photographies du dépliant publicitaire, soit en contactant les promoteurs pour valider ou non la présence d'un mode d'enclosure.

Le grand décalage d'effectifs entre les deux villes provient en toute évidence de la différence de taille des ensembles urbains, du dynamisme du marché immobilier recifense et de sa standardisation, les programmes immobiliers neufs étant tous fermés et sécurisés à Recife. Au total, 228 programmes immobiliers fermés et sécurisés, construits ou en projet à Nantes et à Recife, alimentent la base de données.

#### b. Localisation des résidences recensées

À Nantes, ces résidences se répartissent sur 11 communes de la communauté urbaine, même si plus de la moitié (20 cas sur 36) se localise sur la commune centre, Nantes. Les constructions semblent être relativement éparpillées au gré des opportunités foncières. On remarque toutefois quelques concentrations représentant des espaces de réaménagement et de constructions importantes. Par exemple, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fleuriaye à Carquefou a été et est encore un espace privilégié de constructions fermées et/ou sécurisées.

19b. Les programmes immobiliers recensés par le recueil des publicités dans l'agglomération nantaise



20b. Les programmes immobiliers recensés par le recueil des publicités à Recife, Olinda et Jaboatão dos Guararapes



À Recife, l'offre immobilière neuve est bien plus localisée. On distingue, en effet trois concentrations majeures de constructions. Au sud de la ville, Boa Viagem concentre 40 % des publicités recueillies. Au nord, 20 % se situe dans six quartiers limitrophes dans la Zona Norte de la ville (Torre, Jaqueira, Espinheiro, Madalena, Graças et Parnamirim) entre le centre-ville et Casa Forte. Enfin, Casa Forte, dans sa définition populaire, représente 10 % des constructions promues par les publicités recueillies. Ces concentrations dessinent la ville des espaces privilégiés par les classes moyennes et supérieures.

## 2.2. Caractérisation des ensembles résidentiels fermés et /ou surveillés

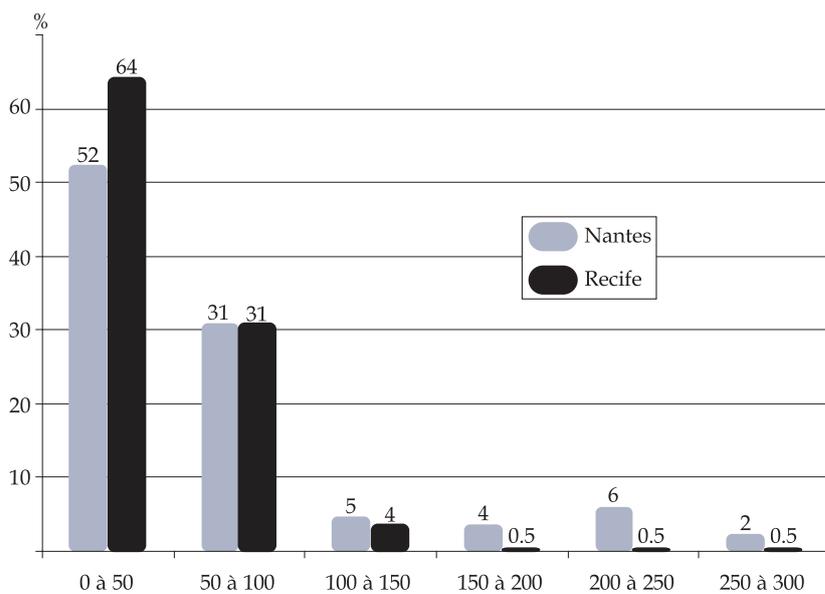
### 2.2.1. Le type de complexe résidentiel

Pour caractériser les types de complexes résidentiels fermés et /ou surveillés, nous nous sommes appuyés sur l'ensemble de la base de données, soit 331 complexes, dont 245 recifenses et 86 nantais. Seule la taille des logements a été analysée à partir des données obtenues par le recueil des publicités (228 résidences), dans la mesure où lors des relevés de terrain, nous n'avons pu obtenir suffisamment d'informations à ce sujet.

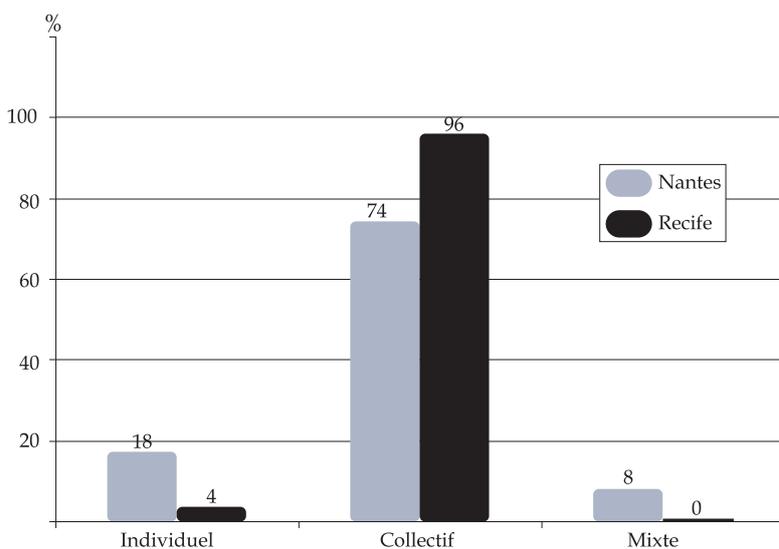
La majorité des ensembles recensés compte relativement peu de logements avec 52 % des résidences nantaises ayant moins de 50 logements, pour 64 % des complexes recifenses. Dans les deux cas, un petit tiers se situe dans une fourchette allant de 50 à 100 logements. Au-delà de ce nombre, la quantité des ensembles résidentiels est faible, avec toutefois une petite nuance entre les deux villes. En effet, Nantes connaît un peu plus de grands ensembles résidentiels fermés avec cinq d'entre eux qui ont entre 200 et 250 logements, contre seulement un à Recife ; de même, deux complexes ont entre 250 et 300 logements à Nantes, contre encore un seul à Recife.

Les ensembles résidentiels fermés analysés tant à Nantes qu'à Recife sont essentiellement composés d'habitat collectif (respectivement 74 % et 96 %), ce type confinant quasiment à l'exclusivité dans la seconde ville, où les complexes de maisons individuelles ou mixtes sont très rares.

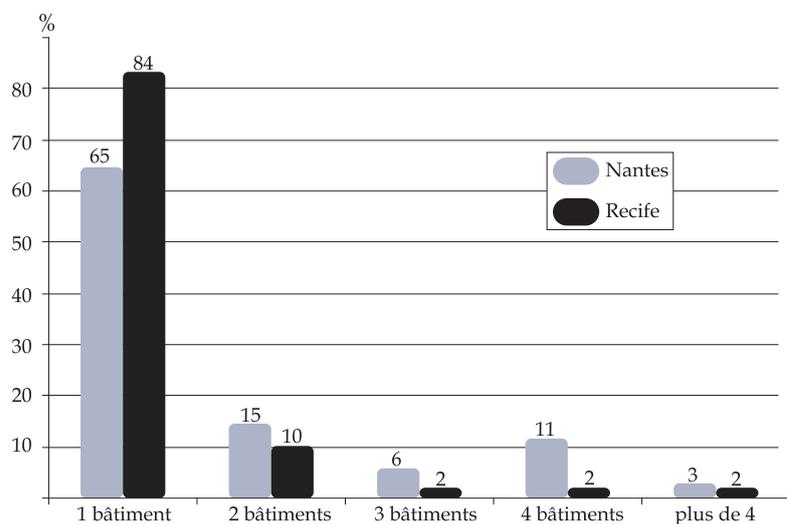
Dans la majeure partie des cas, les ensembles résidentiels de maisons individuelles ou les ensembles dits mixtes sont des voies fermées. À Nantes, nous avons dénombré seize voies fermées (19 % des espaces résidentiels nantais recensés), dont près des deux tiers sont des axes traversants, sous la forme d'une rue intégrée au tissu urbain, où les habitants exercent un contrôle des accès via une grille, un portail ou une barrière automatique. Toutefois, deux résidences mixtes ne sont pas des voies fermées ; ces deux enclaves résidentielles regroupent trois maisons et un immeuble d'habitations collectifs pour l'une et dix maisons et un immeuble d'habitations collectifs pour la seconde. À Recife, en revanche, les voies fermées représentent une part moins importante de la fermeture résidentielle (6 % des espaces résidentiels recifenses recensés). Elles prennent le plus souvent la forme d'impasses fermées ou d'îlots non traversant (un regroupement d'impasses en somme), quand les axes traversants fermés sont eux relativement rares.



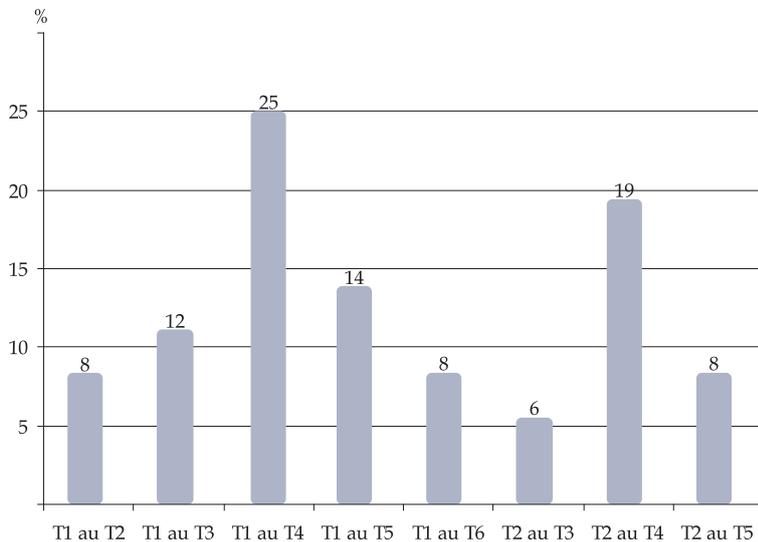
6c. Le nombre de logements



7c. Les ensembles d'habitat individuel, collectif et mixte



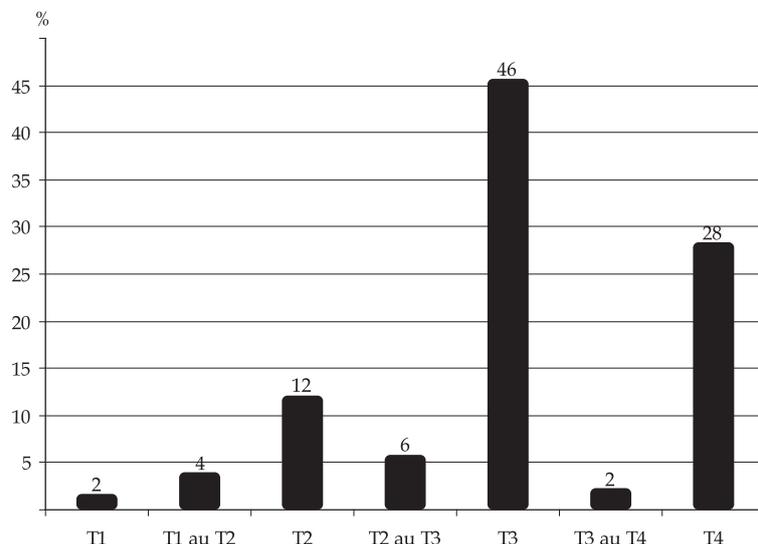
8c. Le nombre de bâtiments



### 9c. La taille des logements dans les complexes nantais

Précisons qu'à Recife, un type particulier d'offre immobilière s'est développé il y a maintenant une dizaine d'années. Ce sont les résidences dites *Home Service* ou *Hotel Flat*, qui représentent près de 7 % des cas recensés. Les appartements de ces complexes, souvent de petits studios, sont destinés davantage à des personnes seules temporairement installées en ville. Cette offre de logement est prévue, à l'origine, pour des chercheurs en mission, des femmes ou des hommes d'affaires ou encore des personnes vivant une partie de l'année à l'étranger. Mais, bon nombre des appartements sont occupés en permanence, souvent par des personnes seules, des jeunes couples ou des étudiants. Nous avons donc jugés nécessaires de les intégrer à notre recensement, tant ils participent de l'offre de logement permanent de la ville, malgré le caractère temporaire de leur vocation d'origine. Dans les *Home Service*, une partie des équipements prévus lors de leur construction ne sont pas en service. Ces complexes résidentiels se composent toutefois souvent d'une laverie, d'un petit restaurant et d'employés de ménage mutualisés, auxquels se rajoutent quelques aménités telles qu'une piscine, un sauna et une salle de sport. Les *Hotel Flat* relèvent du même principe (à savoir des petits appartements à louer), à cela près qu'une partie du bâtiment à une vocation hôtelière à proprement dit avec des chambres à louer. Les habitants permanents peuvent profiter des structures et des équipements de l'hôtel. Les *Hotel Flat* sont gérés par une entreprise d'hôtellerie et, de ce fait, les équipements et les services offerts existent réellement et sont de bien meilleure qualité que dans un bon nombre des *Home Service*.

Revenons à l'ensemble des espaces recensés où, morphologiquement, la différence majeure entre Nantes et Recife réside dans la hauteur des constructions. Quand la moyenne du nombre d'étages est de 3,5 à Nantes, avec des bâtiments allant du R+1 au R+6, la moyenne est de 16 à Recife, allant du R+1 au R+50. Le record est battu à l'heure actuelle par l'immeuble *Edificio Freguesia* de Casa Forte, donnant sur la Praça de Casa Forte. Il compte 40 étages d'appartements et 10 niveaux pour les garages, les équipements et les aménités. Cet immeuble



### 10c. La taille des logements dans les complexes recifenses

possède en plus un hélicoptère sur son toit. Mais cet ensemble reste exceptionnel. D'après les publicités relevés en 2008, les plus hautes tours en construction auraient 40 étages et se compteraient au nombre de quatre.

Les complexes résidentiels d'habitat collectif peuvent se composer d'un ou plusieurs bâtiments. Dans nos deux villes d'étude, on rencontre le plus souvent un seul immeuble au sein d'un espace clos. Mais, il arrive toutefois que plusieurs immeubles coexistent sur une parcelle close. Les complexes recifenses qui se composent de plus de deux bâtiments sont tout à fait exceptionnels, à la marge, quand ce cas de figure se rencontre plus fréquemment à Nantes. En somme, les complexes d'habitat collectif ou les *condominios verticais* sont en grande majorité composés d'un, voire plus rarement de deux bâtiments. Il est rare, surtout à Recife, de rencontrer des ensembles de trois bâtiments et au-delà.

La taille des logements est très variable dans les ensembles résidentiels clos d'habitat collectif entre Nantes et Recife. Autant la diversité domine dans la première ville, avec un panel de logements assez vaste en termes de taille, autant il est rare, voire exceptionnel d'avoir plus de deux tailles d'appartements par ensemble résidentiel dans la seconde ville.

En somme, les deux villes présentent plutôt de petits ensembles résidentiels en termes de nombre de logements (entre 0 et 50), composés d'habitats collectifs réunis principalement dans un seul bâtiment. Les ensembles de maisons individuelles ou mixtes (maisons individuelles et habitat collectif) sont majoritairement des voies fermées. D'un point de vue morphologique, la grande différence entre les deux cas étudiés est la hauteur des bâtiments, bien plus importante à Recife, où les ensembles résidentiels fermés en ville sont principalement de hautes tours.

## 23d. Certaines rues ou impasses fermées à Nantes

96



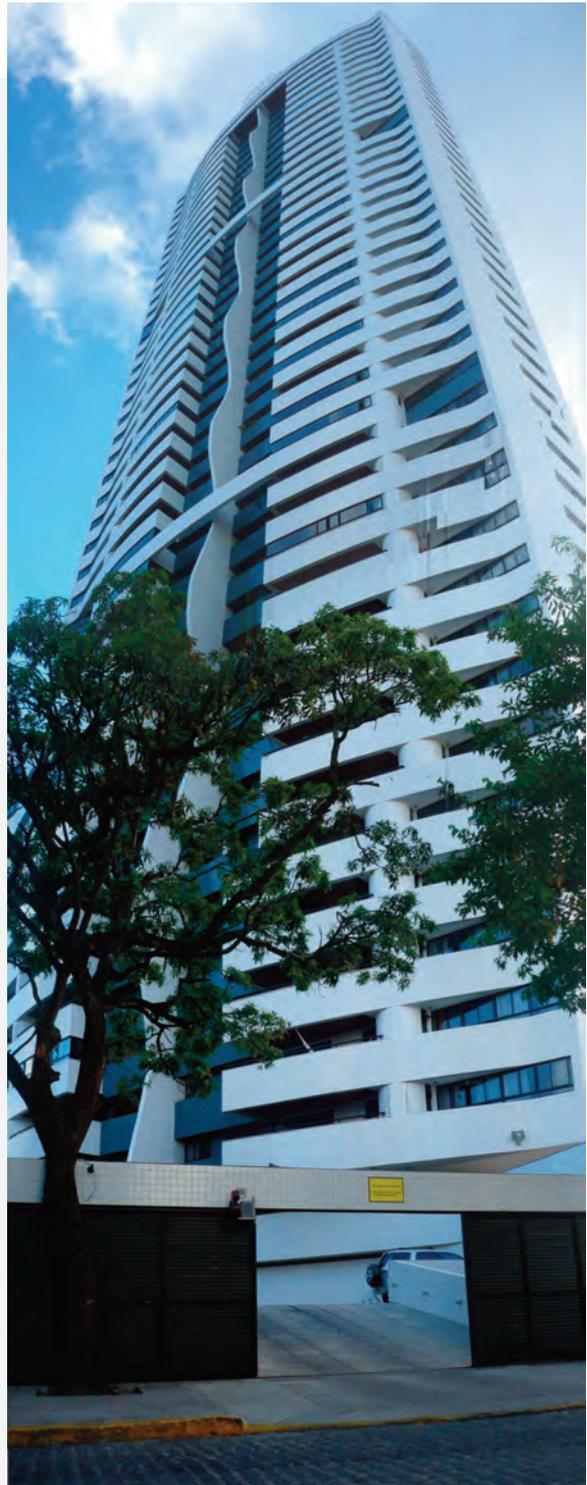


24d. Différentes hauteurs de bâtiments à Nantes, du R+4 au R+10

98



25d. De hautes tours à Recife



### 2.2.2. Enclosure, contrôle des accès et surveillance : les degrés de fermeture

Pour dépeindre les modalités d'enclosure, de contrôle des accès et de surveillance, nous nous appuyerons sur la base de données constituée à partir des relevés de terrain, à savoir 103 complexes (50 à Nantes et 53 à Recife). En effet, nous n'étions pas en mesure d'obtenir des données suffisamment précises par le recueil des publicités. Les prospectus, les sites Internet et les encadrés publicitaires dans la presse ne renseignent pas sur ce sujet et encore moins sur l'aspect symbolique, partielle ou temporaire de la fermeture.

Le mur est le mode d'enclosure le plus fréquent à Nantes et à Recife. Toutefois, la présence d'un mur a été observée dans la moitié des cas dans la première ville, quand il est quasiment omniprésent dans la seconde (84 %).

À Nantes, les constructions mitoyennes enseignent aussi bien souvent les complexes résidentiels et cette modalité d'enclosure est présente dans 42 % des cas recensés. Rappelons que les relevés de terrain ont été effectués en milieu urbain dense, où le bâti est ancien. La situation est tout autre à Recife où ce mode d'enclosure est peu ordinaire. En effet, la grande partie des constructions est faite en milieu de parcelle, laissant des espaces libres de bâti, utilisés le plus souvent pour le stationnement ou l'installation des équipements et aménités. Les règlements d'urbanisme recifense ne préconisent rien à ce propos, ce sont donc les promoteurs qui choisissent de ne pas laisser le bâtiment d'habitation en exposition à la rue, en le protégeant par divers modes d'enclosure.

Le troisième mode d'enclosure récurrent est la grille et sa part est assez importante, malgré une différence notable dans les deux villes. Cette modalité a été rencontrée dans plus de la moitié des cas à Recife, alors que les espaces résidentiels nantais ne sont fermés par une grille que dans 18 % des cas.

Mais, la différence majeure entre les deux villes se situe dans le nombre de modalités d'enclosure présentes par résidence. À Nantes, les trois quart des résidences recensées ne possèdent qu'une modalité et le dernier quart se compose de l'alliance de deux. En revanche, à Recife, le plus souvent plusieurs modalités closent le complexe résidentiel (près de 53 %) et on compte parfois jusqu'à quatre types de clôtures différentes. La variété des modalités est aussi plus importante à Recife où l'on peut recenser des parois de plexiglas (le plus souvent au bord de la mer pour conserver la vue), des doubles murs ou des clôtures électriques. À Nantes, la diversité est moins grande et les différents types de

**11c. Les modalités d'enclosure  
des complexes nantais**

Nombre et type d'enclosure	Effectif	%
<b>1 modalité</b>	<b>37</b>	<b>74</b>
constructions mitoyennes	20	40
mur	13	26
grille	2	4
grillage	2	4
<b>2 modalités</b>	<b>13</b>	<b>26</b>
constructions mitoyennes + mur	1	2
constructions mitoyennes + coteau/falaise	1	2
mur + grille	7	14
mur + grillage	2	4
mur + haie	2	4
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**12c. Les modalités d'enclosure  
des complexes recifenses**

Nombre et type d'enclosure	Effectif	%
<b>1 modalité</b>	<b>25</b>	<b>47</b>
mur	16	30
constructions mitoyennes	3	6
grille	6	11
<b>2 modalités</b>	<b>22</b>	<b>42</b>
mur + grille	15	28
mur + double mur	1	2
mur + végétaux	2	4
mur + paroi de plexiglas	3	6
mur + piquauts	1	2
<b>3 modalités</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
mur + grille + végétaux	1	2
mur + grille + électrique	2	4
mur + grille + paroi de plexiglas	1	2
<b>4 modalités</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
mur + grille + électrique + constructions mitoyennes	1	2
mur + double mur + grille + électrique	1	2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

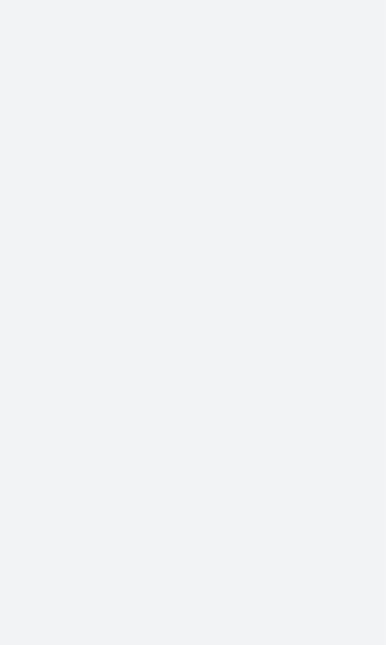
clôture peuvent osciller entre une haie végétale, un grillage, voire même parfois un coteau ou une falaise.

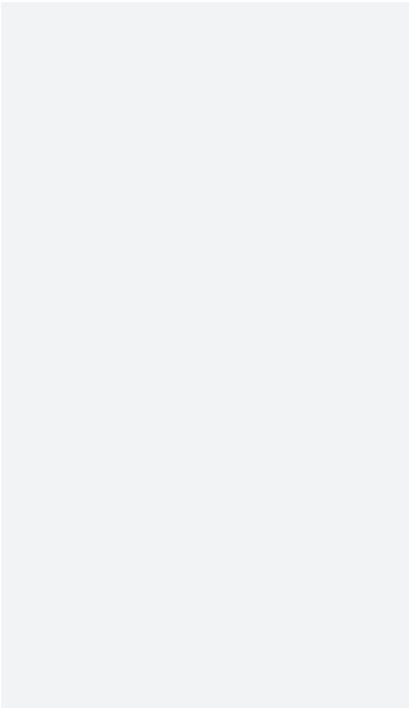
Les hauteurs des clôtures varient beaucoup, que ce soit au sein d'un même complexe, d'un complexe résidentiel à l'autre ou d'une ville à l'autre. À Nantes, on a observé des hauteurs variant de 0,5 et 4 mètres, pour une moyenne d'à peine 2 mètres. En revanche, à Recife, la moyenne s'élève à un peu moins de 3 mètres, les clôtures les plus basses mesurant 1,2 mètre et les plus hautes 5 mètres.

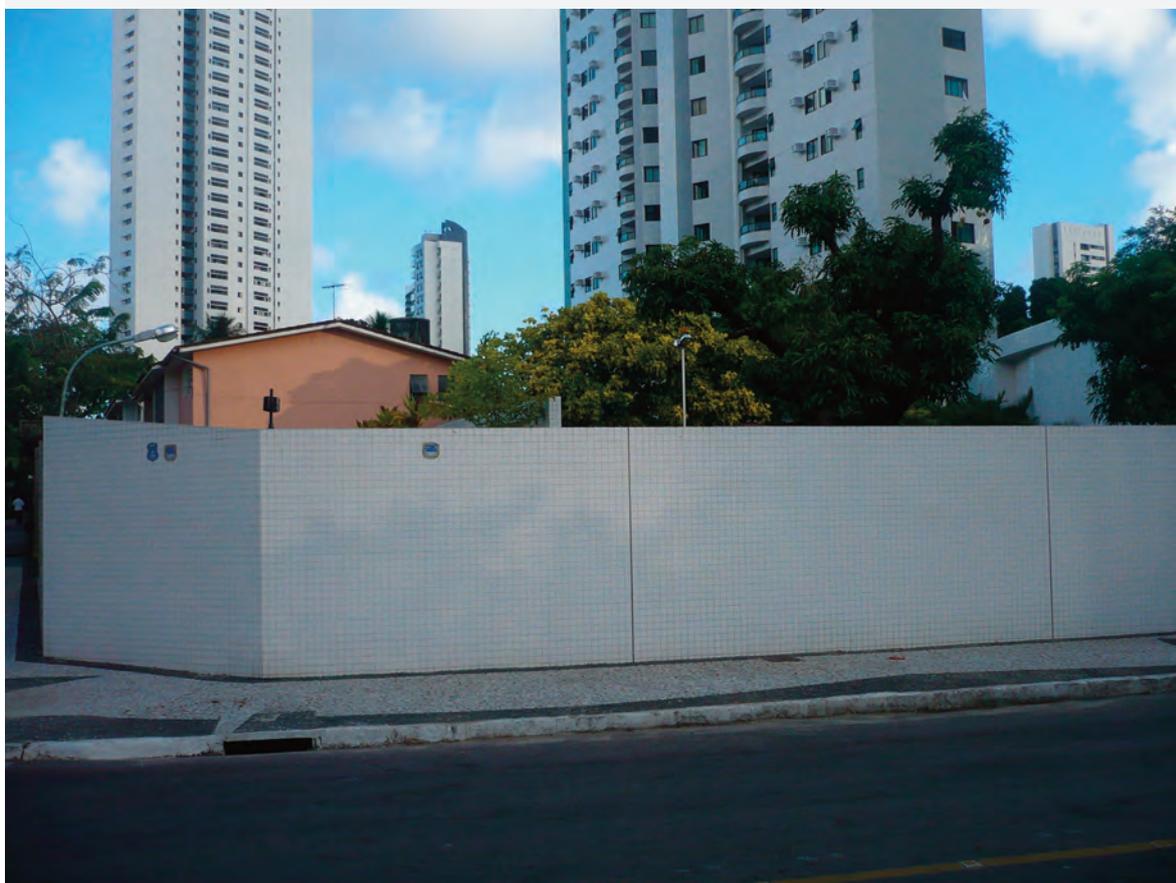
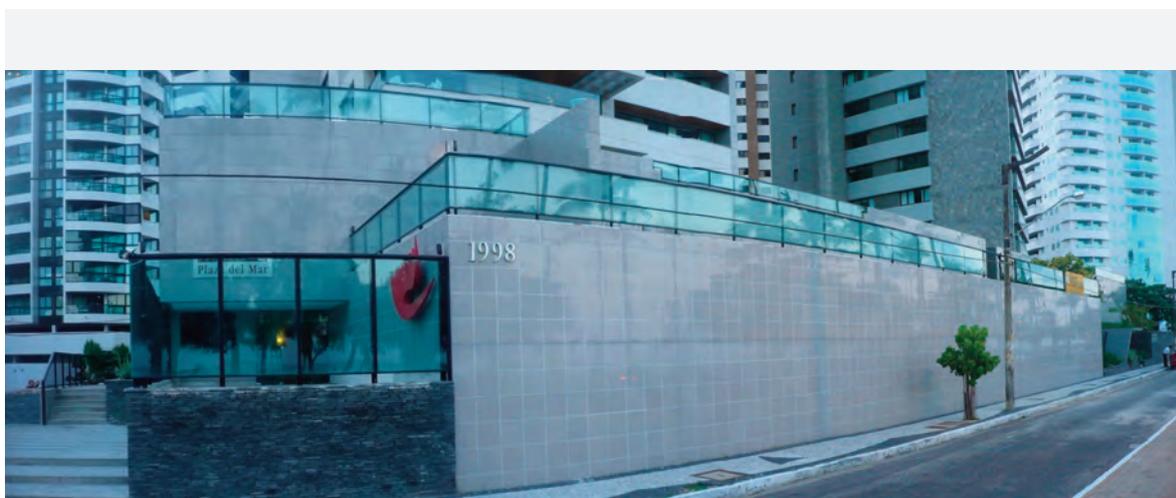
Les modalités de fermeture des ensembles résidentiels et de contrôle des accès ne sont pas figées dans le temps. Depuis sa construction, une résidence peut avoir été ouverte puis fermée, ou inversement. À Nantes par exemple, certaines rues privées ont été fermées jusque dans les milieux des années 60 par un portail, puis ouvertes avec le développement de l'automobile pour des questions de praticité. Ces rues ont été à nouveau fermées à la fin des années 90. C'est, par exemple, le cas du passage Félibien dans le quartier Procé-Bastille qui, dès sa construction, possédait de grandes grilles de fer forgé à ses extrémités. Ces grilles ont été enlevées, laissant ce passage privé complètement libre d'accès. Les copropriétaires décident en 1997 de procéder à un contrôle des accès, notamment pour préserver l'exclusivité du stationnement.

26d. Exemples des modalités d'enclosure à Nantes

102











**28d. La barrière du passage Félibien à Nantes**



**29d. L'entrée ouverte du Moulin du Parc avec le portail hors d'usage, à Nantes**

Pour des questions de surcoûts, ils préféreront une barrière automatique à un portail, même si les débats furent importants quant à la qualité esthétique du passage. D'autres résidences présentent le même cas de figure, comme Le Moulin du Parc, près du parc de Procé à Nantes. Cette résidence bénéficie du mur d'enceinte de l'ancien moulin et a conservé l'ancien portail rouillé et ne fonctionnant plus, donc toujours ouvert. Mais, depuis quelques années, les copropriétaires de cette résidence, qui compte plus de 150 logements au milieu d'un parc arboré, débattent de l'achat d'un portail automatique qui fermerait totalement l'ensemble résidentiel. À Recife, certaines tours construites dans les années 70 et au début des années 80 ont procédé à l'érection d'un mur de clôture et d'une guérite au début des années 2000 pour la grande majorité, quand quelques-unes avaient réalisées ces travaux dès le début de la décennie 90.

En ce qui concerne le contrôle des accès, il s'agit de distinguer le contrôle de l'accès des piétons et celui des véhicules. Cette distinction est importante, notamment parce que dans certaines rues fermées, que ce soit à Nantes ou à Recife, un droit de passage pour les piétons peut être imposé par les pouvoirs publics ou toléré par les habitants. Malgré cela, la fermeture symbolique est à prendre en compte dans la mesure où même si cette accessibilité n'est

13c. Les modalités de contrôle des accès piétons et véhicules des complexes nantais

Modalités de contrôle des accès piétons	Effectif	%
portillon ou grille non fermés	35	70
portillon ou grille (la nuit seulement)	1	2
portillon ou grille fermés en permanence	14	28
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Modalités de contrôle des accès véhicules	Effectif	%
portail, barrière ou grille non fermés	26	52
portail, barrière ou grille (la nuit seulement)	1	2
portail, barrière ou grille fermés	23	46
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Modalités de contrôle des accès piétons	Effectif	%
<b>1 modalité</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
réception	1	2
portillon	1	2
<b>2 modalités</b>	<b>48</b>	<b>91</b>
portillon + clé magnétique	1	2
portillon + guérite	38	72
portillon + guérite (la nuit seulement)	1	2
portillon + interphone	4	8
réception + guérite	3	6
barrière + guérite	1	2
<b>3 modalités</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
portillon + interphone ou visophone + réception	2	4
portillon + interphone ou visiophone + guérite	1	2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

14c. Les modalités de contrôle des accès piétons et véhicules des complexes recifenses

Modalités de contrôle des accès véhicules	Effectif	%
<b>1 modalité</b>	<b>10</b>	<b>19</b>
portail	10	19
<b>2 modalités</b>	<b>43</b>	<b>81</b>
portail + clé magnétique	1	2
portail + guérite	39	74
portail + guérite (la nuit seulement)	1	2
barrière + guérite	1	2
portail + visiophone	1	2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

30d. Quelques guérites à Recife





Equipements de surveillance	Effectif
Aucun	46
Vidéosurveillance	3
Vidéosurveillance + projecteurs	1
<b>Total</b>	<b>50</b>

### 15c. Les équipements de surveillance des complexes nantais

pas restreinte physiquement, elle peut être dissimulée par la configuration de l'ensemble résidentiel, dissuadant ainsi le visiteur.

Entre Recife et Nantes, les différences sont grandes quant à l'inflexibilité du contrôle des accès. Dans la première ville, plus de 90 % des complexes possèdent deux modalités pour l'accès des piétons. La guérite est quasi-omniprésente, même si elle est remplacée sporadiquement par une réception à l'intérieur du bâtiment, un interphone, un visiophone ou encore une clé magnétique. Le contrôle de l'accès des véhicules est assez semblable avec, le plus souvent, la combinaison de deux modalités. La présence d'une guérite est très fréquente, même si dans près de 20 % des cas, seul un portail restreint l'accès des véhicules. Même si cela peut paraître aller de soi dans le contexte recifense, précisons toutefois que les guérites sont toujours occupées par des employés, chargés de contrôler les entrées et sorties du complexe résidentiel.

En revanche à Nantes, le contrôle des accès est bien plus souple. En effet, l'entrée ou le passage des piétons est très peu restreint, seulement un quart des résidences entrave physiquement et en permanence l'accès des piétons. De la même manière, l'accès des véhicules n'est, dans une majorité de cas (54 %), pas restreint physiquement. Ce résultat laisse deviner qu'une des finalités du développement des ensembles résidentiels en France est bien, d'une part, la volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage (circulation et stationnement) de la voiture, comme l'ont montré par ailleurs les travaux d'É. Charmes (2004, 2005) sur le périurbain francilien et lyonnais et, d'autre part, le souhait de se prémunir contre d'éventuels vols ou dégradations de véhicules. Ainsi, le contrôle s'effectue le plus souvent par des modalités dissuasives et est plus volontiers symbolique que physique.

La temporalité de la fermeture peut aussi varier, mais elle reste toutefois assez faible. Que ce soit à Nantes ou à Recife, très peu de complexes ne sont fermés que la nuit ou à des époques différentes de l'année.

Une autre différence majeure entre les deux contextes réside dans l'équipement des complexes résidentiels en dispositif de surveillance. Une artillerie sécuritaire est, dans les deux tiers des cas, présente dans les résidences recifenses, quand à Nantes, seules 4 sur 50 cas possèdent un système de vidéosurveillance. Précisons que les copropriétaires du Domaine de la Guylhomné, dans le quartier Procé-Bastille, ont en plus installé des projecteurs, mais ce cas est une exception dans le paysage des résidences nantaises.

Equipements de surveillance	Effectif	%
<b>Aucun équipement</b>	<b>17</b>	<b>32</b>
<b>1 équipement</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
vidéosurveillance	5	9
contrat de télésurveillance	1	2
<b>2 équipements</b>	<b>10</b>	<b>19</b>
vidéosurveillance + détecteurs de mouvement	6	11
vidéosurveillance + contrat de télésurveillance	4	8
<b>3 équipements</b>	<b>19</b>	<b>36</b>
vidéosurveillance + détecteurs de mouvement + contrat de télésurveillance	18	34
vidéosurveillance + détecteurs de mouvement + projecteurs	1	2
<b>4 équipements</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
vidéosurveillance + détecteurs de mouvement + contrat de télésurveillance + projecteurs	1	2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>100</b>

### 16c. Les équipements de surveillance des complexes recifenses

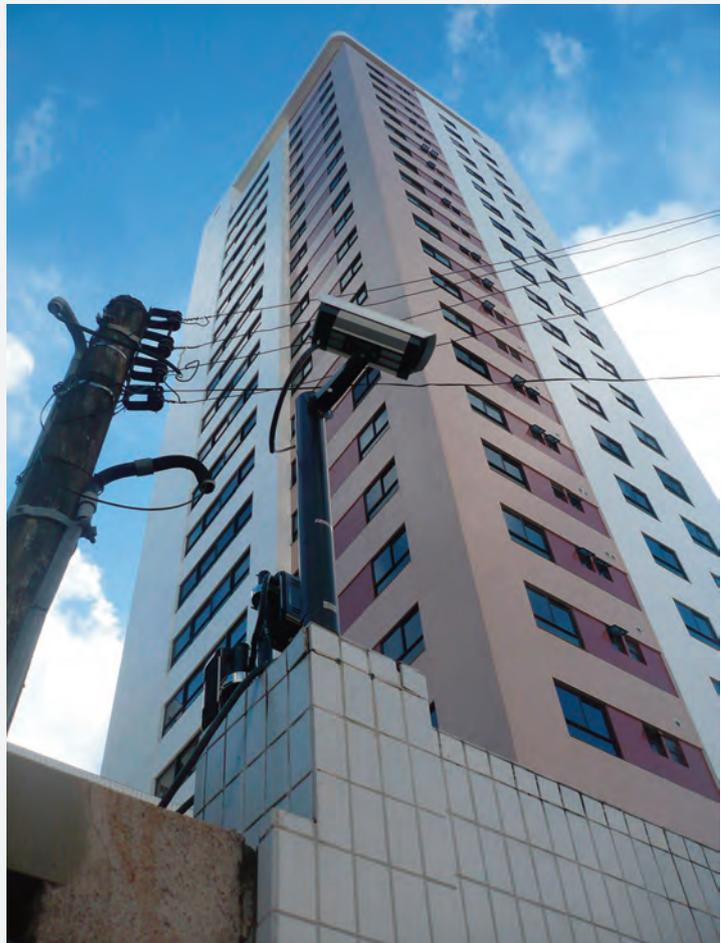
À Recife, plus de 30 % des complexes n'ont aucun dispositif de surveillance, mais ceux qui en sont dotés le sont largement. Plus de la moitié des résidences en ont deux ou plus et la situation la plus fréquente (plus d'un tiers des cas recensés) est la combinaison d'un système de vidéosurveillance, de détecteurs de mouvement et d'un contrat de télésurveillance. Le dispositif le plus répandu est la vidéosurveillance, présente dans 64 % des résidences prospectées, tandis que près de la moitié des résidences ont un contrat avec une entreprise de télésurveillance. Ce sont des polices privées, armées parce qu'habilitées, à la différence des gardiens et vigiles des copropriétés qui eux ne le sont pas. Ils interviennent en cas d'alerte. Détail intéressant, deux ensembles résidentiels feignent de posséder un système de vidéosurveillance en affichant une plaque et le logo d'une entreprise réelle ou factice. Nous avons décidé de compter ces ensembles comme possédant ce dispositif. Le taux annoncé est alors à relativiser pour tenir compte de cette particularité. Nous ne pouvons estimer la part réelle que représente ce leurre. Nous avons demandé au gardien, à l'entrée de chaque résidence, de confirmer la présence de cet équipement. Mais nous n'avons peut-être pas toujours eu la bonne réponse dans le but de maintenir l'illusion. Malgré tout, il est intéressant de montrer le caractère essentiellement dissuasif de l'utilisation de ce dispositif. Les mêmes objectifs sont sûrement atteints avec la pose d'une simple plaque et permet de grandes économies en évitant l'équipement d'un système de vidéosurveillance d'un ou plusieurs bâtiments.

Au-delà d'une artillerie sécuritaire, la présence de gardiens ou d'employés peut être le gage d'une surveillance du complexe résidentiel. À Nantes, nos relevés montrent que 28 % des résidences ont un gardien, au moins le jour. À Recife, en revanche, toutes les résidences ont des employés, que ce soit pour la vigilance, le contrôle des accès ou l'entretien des parties communes, des équipements et des aménités. De plus, un ou plusieurs employés sont toujours présents la nuit. La distribution des richesses et les grandes inégalités sociales, à Recife et plus largement au Brésil, permettent aux classes moyennes et aisées d'employer un grand nombre de personnes dans les résidences. Ils sont, pour un grand nombre d'entre eux, payés au salaire minimum, à savoir R\$ 415 en 2008. Ainsi, tous les ensembles résidentiels recensés font état d'employés, une seule résidence n'a qu'un seul vigile et uniquement la nuit. Mais ce cas est rare et la plupart du temps, les employés sont assez nombreux avec en moyenne 6,5 salariés par résidence (avec des variantes allant de 1 à 24 employés). Les diversités de situation sont nom-

31d. Des dispositifs de surveillance à Recife

112





32d. Des vigiles dans les guérites à Recife



Degré	Nantes	Nantes %	Nantes %	Recife	Recife %	Recife %
degré 1	3	6		0	0	
degré 2	9	18	28	1	2	2
degré 3	2	4		0	0	
degré 4	21	42		1	2	
degré 5	0	0	44	1	2	4
degré 6	1	2		0	0	
degré 7	4	8		1	2	
degré 8	1	2	10	0	0	4
degré 9	0	0		1	2	
degré 10	7	14		13	25	
degré 11	2	4		6	11	
degré 12	0	0	18	9	17	91
degré 13	0	0		19	36	
degré 14	0	0		1	2	
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

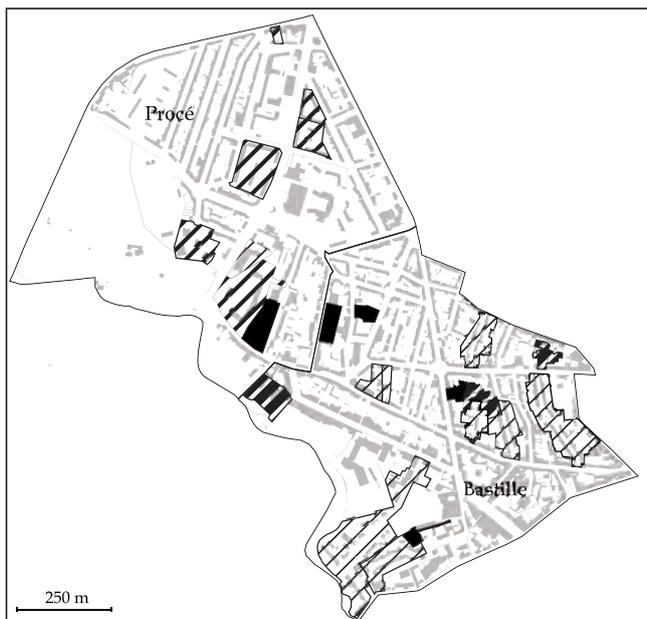
17c. Les degrés de fermeture des espaces prospectés à Nantes et Recife

breuses et liés à la taille de l'ensemble, à son standing et au nombre d'équipements et d'aménités présents. À Nantes, les résidences avec gardien n'ont à l'heure actuelle jamais plus d'un salarié. Il n'en a pas toujours été ainsi. Certaines résidences, les plus huppées, avaient souvent à demeure et ce jusque dans les années 80 un couple de gardiens, 24 heures sur 24, l'homme souvent chargé de la maintenance et la femme de l'entretien. Mais, pour des raisons de coûts, ces résidences ont toutes fait le choix au mieux de ne garder qu'un seul salarié. Aucune résidence nantaise recensée n'a, à l'heure actuelle, d'employés 24 heures sur 24, même s'ils ont parfois un logement de fonction proposé dans la résidence ; leurs heures de service restent légales et n'excèdent donc pas 35 heures hebdomadaires. Si les complexes résidentiels à Recife ont toujours ou presque au moins une personne affectée au contrôle des accès, les personnes employées dans les 28 % de résidences nantaises pourvues en personnel ne sont pas (du moins c'est l'hypothèse que l'on peut faire) affectées pour leur majorité au contrôle des accès. Ils ont plutôt pour mission d'entretenir la résidence et peuvent, le cas échéant, surveiller les allées et venues.

Le classement en 14 degrés de fermeture des complexes résidentiels recensés par les relevés de terrain à Nantes et à Recife met en lumière une différence fondamentale entre les deux villes.

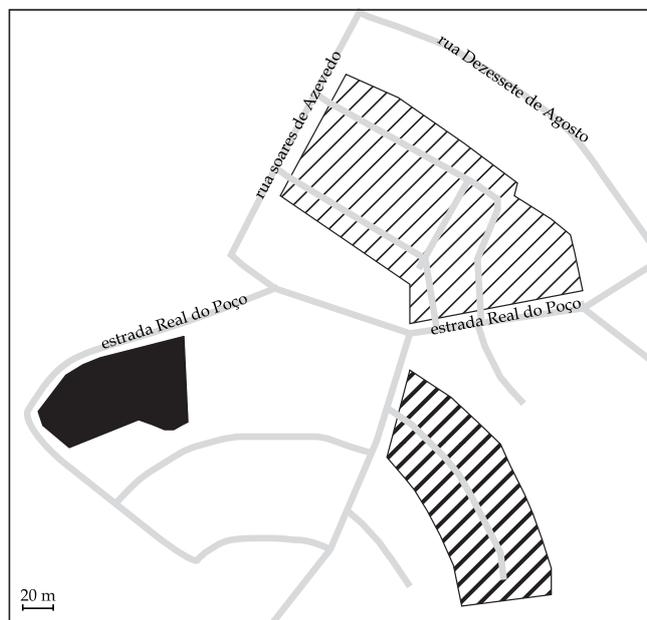
Près des deux tiers des espaces résidentiels nantais n'excèdent pas le degré 6, en somme ce sont soit des axes traversants (dont seulement deux cas ne sont pas soumis à une servitude de passage et ont clos complètement les entrées piétons et véhicules), soit des axes non traversants avec une fermeture symbolique ou temporaire. Le dernier tiers concerne des complexes totalement clos en permanence, au moins pour les véhicules du degré 7 au degré 9 (10 %). En revanche, les degrés 10 et 11 (18 %) sont clos en permanence pour tous les types d'accès, mais la plupart de ces résidences ne dispose d'aucune modalité de sécurisation (7 cas sur 9).

La situation est tout à fait différente à Recife. Dans plus de 90 % des cas, les complexes recensés sont classés entre le degré 10 et le degré 14, soit des espaces clos en per-

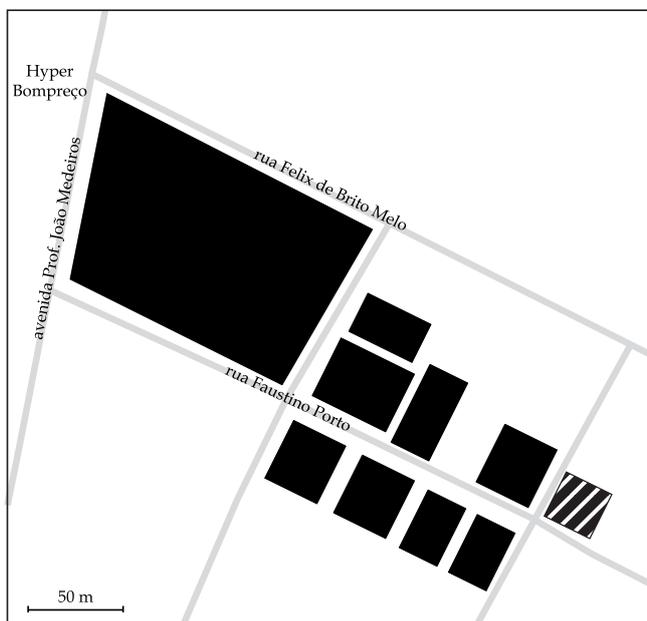


10a. Spatialisation des degrés de fermeture dans chaque quartiers prospectés, à Nantes et Recife

Procé-Bastille



Poço da Panela



Boa Viagem - Shopping

Les degrés de fermeture

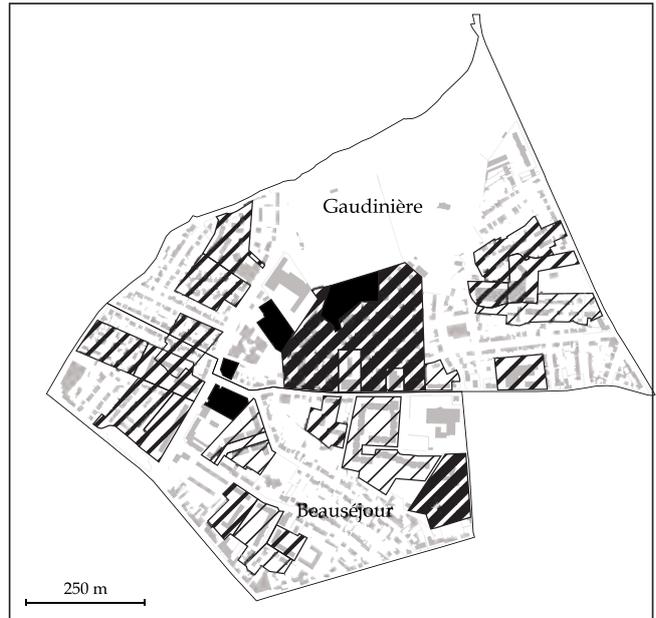
 de 1 à 3

 de 4 à 6

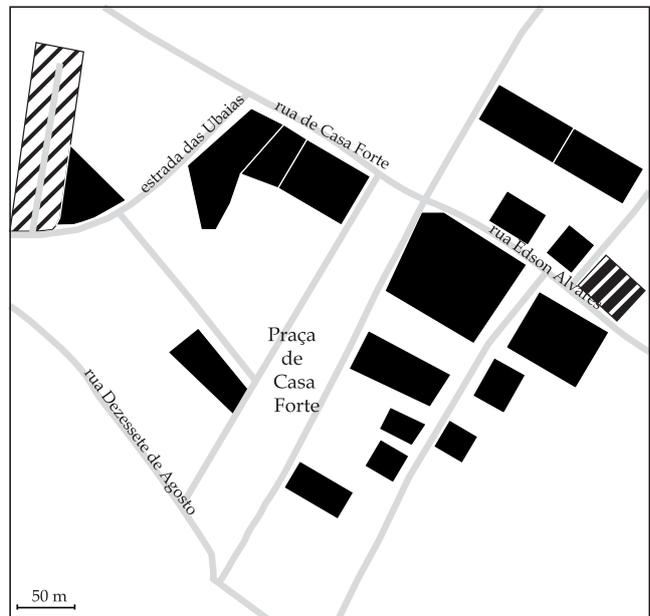
 de 7 à 9

 de 10 à 14

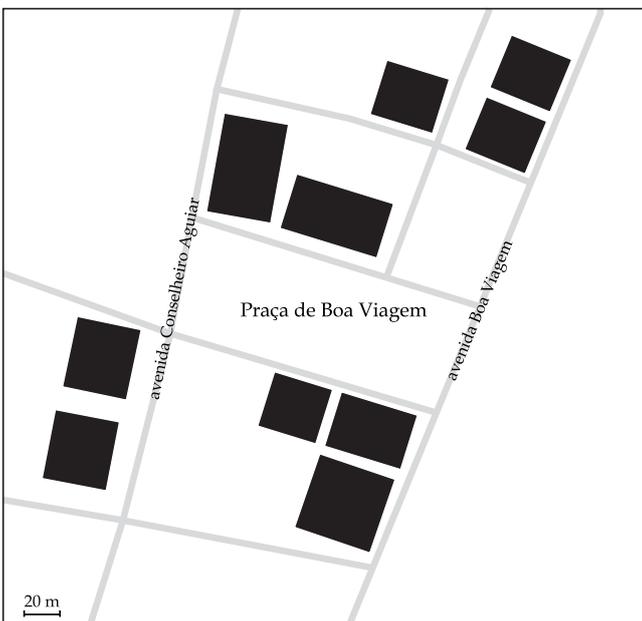
Gaudinière-Beauséjour



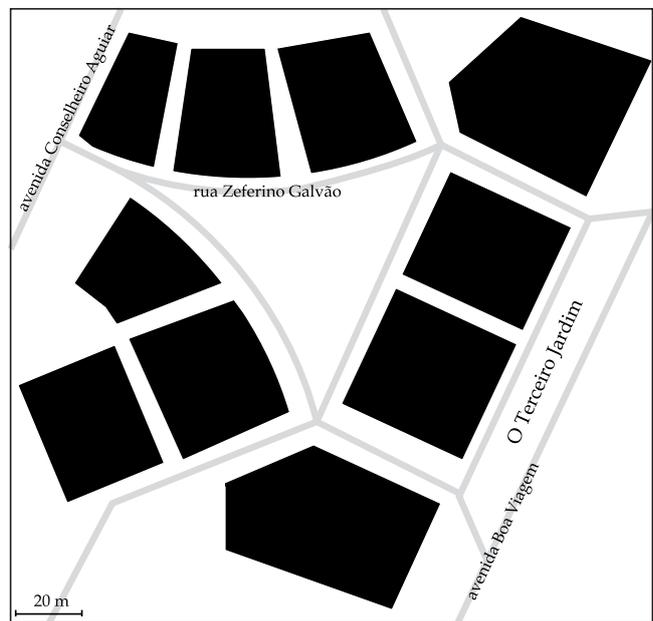
Casa Forte



Boa Viagem - Praça de Boa Viagem



Boa Viagem - O Terceiro Jardim



manence. La fermeture et le contrôle des accès sont bien plus affirmés à Recife qu'à Nantes. Une autre différence majeure est la présence significative d'équipements de sécurisation dans les complexes recifenses. Ajoutons que les axes traversants fermés sont quasiment inexistants, nous n'en avons compté qu'un seul. En effet, les voies fermées recifenses sont le plus souvent des impasses, donc classées comme des axes non traversants. Ce sont ces voies qui alimentent le classement des degrés 2 à 9, entre fermeture symbolique, temporaire ou partielle.

Même si on observe une variété importante de degrés de fermeture dans chaque ville, les différences sont majeures entre les deux contextes urbains. Les paysages de la fermeture résidentielle sont tout à fait dissemblables avec une fermeture physique et un contrôle des accès important à Recife, alors qu'à Nantes l'enclosure est le plus souvent symbolique et le contrôle des accès assez souple.

Les cartes qui suivent permettent de mettre en évidence l'ampleur de l'emprise spatiale de la fermeture résidentielle à l'échelle de quartiers (Nantes) ou d'îlots (Recife). Même si à Nantes, les degrés de fermeture sont assez faibles avec un contrôle des accès relativement léger, les espaces concernés sont importants. Ce sont principalement les voies privées et fermées qui donnent cette perception d'enclosure et de contrôle d'îlots entiers. Les cartes de Recife présentent une série de « blocs » fermés, les uns à côté des autres où la graduation de la fermeture est bien moins perceptible. Il n'y a qu'à Poço da Panela que la présence des voies fermées apporte des nuances significatives dans les degrés de fermeture.

### 2.2.3. Les équipements et les aménités

L'analyse de la présence d'équipements et d'aménités dans les ensembles résidentiels nantais et recifenses a été réalisée à partir de l'ensemble de la base de données constituée. En effet, que ce soit par les relevés de terrain ou par le recueil des publicités, nous avons pu à chaque fois nous informer sur la présence, le nombre et le type des équipements et aménités.

Le plus souvent, la présence d'équipements collectifs et d'aménités est le prétexte de la fermeture d'un ensemble résidentiel. Ainsi, bon nombre des résidences recensées possèdent différents équipements dont l'usage est exclusivement réservé aux résidents. Mais, entre le cas nantais et le cas recifense, l'écart de situation est, une fois encore, important. Le nombre et la taille de ces équipements sont incontestablement plus élevés à Recife. La grande majorité des complexes résidentiels recifenses font état d'au moins une piscine et d'une salle

**18c. Les équipements et les aménités  
dans les complexes nantais**

<b>Equipements et aménités</b>	<b>Effectif</b>	<b>%</b>
parc/jardin	59	69
piscine	4	5
salle de détente	3	3
aire de jeux	3	3
restaurant	3	3
salle de travail	2	2
placette / cour arborée	2	2
laverie	2	2
aide médicale	2	2
bibliothèque	1	1
billard	1	1
court de tennis	1	1
salle des fêtes	1	1

**19c. Les équipements de loisirs et les  
activités dans les complexes recifenses**

<b>Equipements de loisirs et activités</b>	<b>Effectif</b>	<b>%</b>
parc aquatique ou piscine	172	70
salle des fêtes	161	66
mini stade (football et basketball)	75	31
salle de gymnastique, fitness	72	29
square, jeux d'enfants, cabane, ponts de singe	63	26
sauna, hydromassage	62	25
place, aire de convivialité, espace hamac	49	20
barbecue, four à pizza	44	18
salle de jeux enfants et jeunes	26	11
espace vert, jardin	24	10
salle de projection	17	7
anneau de course	13	5
salle de relaxation, méditation	11	4
salle d'études, de réunions, Internet, bibliothèque	8	3
piste cyclable, cross	7	3
laverie	7	3
court de tennis	4	2
salle des fêtes pour enfants et jeunes	3	1
salon de beauté	2	1
chapelle	1	0
beach Volley	1	0
restaurant	1	0
piste d'hélicoptère	1	0
cours de danse	1	0



**33d. Un court de tennis à Nantes**



**34d. Un parc à Nantes**

des fêtes. Deux tiers (70 %) d'entre eux possèdent une piscine ou un parc aquatique, c'est-à-dire un ensemble de différents bassins le plus souvent agrémentés de jeux d'eau, tels que des toboggans ou des plongeoirs. À Nantes, à l'inverse, la présence de piscine est tout à fait exceptionnelle, avec seulement quatre cas recensés. Ce sont principalement des parcs arborés qui font le lien entre les bâtiments et unifient le complexe résidentiel. Ils sont présents à 69 % dans les ensembles nantais, contre moins de 10 % d'espaces verts et jardins dans les complexes recifenses. Si ces derniers sont rares à Recife, la diversité des équipements est grande, allant d'une piscine à un terrain de sport collectif, une salle Internet, un sauna, une piste d'hélicoptère, une salle de projection, une chapelle ou encore un salon de coiffure. À Nantes, cette diversité est moins importante et même si l'on peut relever quelques équipements singuliers, tels une bibliothèque, un billard ou un restaurant, ces cas de figure restent inhabituels. Ces équipements se rencontrent principalement dans des complexes résidentiels spécialisés, tels que dans les deux résidences pour étudiants ou la résidence pour personnes âgées recensées.

Mais, il s'agit d'apporter un bémol à la lecture de ces chiffres. Même si beaucoup de résidences sont équipées d'aménités, leur qualité varie considérablement d'un complexe à l'autre. Pour ce qui est des piscines à Recife, on rencontre de petits bassins de moins de 4 m<sup>2</sup>, mais aussi de véritables parcs aquatiques avec plusieurs bassins de taille conséquente.



35d. Une piscine au pied d'un immeuble à Recife



36d. Des jeux pour enfants au pied d'un immeuble à Recife

Il en est de même pour les jardins et parcs dans les complexes nantais, où l'on passe de quelques mètres carrés de verdure à de grands parcs hébergeant des arbres centenaires.

De manière exceptionnelle, certains complexes ont des activités collectives organisées par les copropriétaires ou la structure de gestion. À Recife, une seule des résidences recensées faisait état de cours de danse hebdomadaire pour les résidents. En revanche, ce qui est plus commun, et ce dans les deux villes étudiées, ce sont des activités de voisinage plutôt informelles où quelques habitants s'investissent et organisent ces moments de rencontres. À Nantes, quelques habitants témoignent de parties de bridge ou des réunions de lecture entre voisins. Mais la plupart du temps, ces rendez-vous de voisins se déroulent à l'occasion d'une fête et autour d'un repas : les festivités de la São João à Recife, la galette des Rois ou le Printemps des voisins à Nantes.

De manière assez évidente, les rues fermées n'ont pas d'aménités et cette observation est valable pour les deux villes. S'intégrant morphologiquement au tissu urbain, la fermeture de ces rues relève d'une volonté d'appropriation de l'espace par les propriétaires. La rue est le seul espace non bâti, ne laissant ainsi aucune place pour l'installation d'équipements collectifs. ■



## Conclusion Partie I

123

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

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

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



# Partie II

## Les figures de l'habiter et les rapports à l'espace urbain des habitants



Quelques habitants interrogés



# Chapitre 3

## En quête de la parole habitante

« Une manière d'Être-au-monde »  
HEIDEGGER, 1927

127

**E**N CARACTÉRISANT et en illustrant ce qui s'apparente à un phénomène global, la première partie, en présentant les contextes de l'étude et les formes des espaces résidentiels fermés observés, offre le socle de l'analyse qualitative qui suit. Nous passons à présent murs, guérites, portails et barrières pour aller à la rencontre des habitants. Afin de mettre en lumière les figures de l'habiter, nous partons en quête de la parole habitante, dont le discours d'existence sera notre matière première. Ce chapitre présente notre parti pris méthodologique en exposant les modalités de réalisation des entretiens semi-directifs et les différentes résidences et espaces prospectés.

### 3.1. Mise en place de la méthode

#### 3.1.1. La parole habitante

##### a. L'individu et la ville

La géographie qui se penche sur la manière d'Être-au-monde se nourrit des travaux de la philosophie et principalement d'une phénoménologie avide d'entrevoir le vécu des hommes. Cette approche a été appropriée, au fil des années, par d'autres disciplines qui y trouvèrent une porte ouverte pour appréhender et comprendre des phénomènes nouveaux. Certains observateurs et analystes de l'homme dans son espace ont ainsi, depuis maintenant une trentaine d'années, fait leur cette manière d'appréhender et de comprendre l'espace social (Paquot, 2005).

Des géographes puisent et produisent de la connaissance en s'attachant à observer et à étudier les rapports qu'entretiennent les individus avec l'espace. Comment l'habitent-ils ? Où vont-ils ? Pourquoi ? Que projettent-ils sur ces espaces ? Quels sont les lieux de leur vie ? Comment font-ils « avec » l'espace (Stock, 2004) ? Mais aussi, *a contrario*, de quelle manière mute l'espace par les pratiques, les usages, les représentations, les rêves et les désirs de ceux qui l'habitent ?

Habiter les lieux est le fruit d'une « connivence entre l'homme et la ville » (Pollien, 2007), une « conaturalité » (Merleau-Ponty, 1960) en somme, où l'un et l'autre se façonnent sans cesse. P. Sansot parlait de « création continue » (1973) pour évoquer cette interdépendance, cette « connivence » ou cette collusion entre l'homme et la ville. Vouloir approcher une des réalités de la ville serait vaine en faisant l'économie de l'homme, et inversement. L'humanisation de l'espace, de la ville et la spatialisation de l'homme (Lussault, 2007) apportent une richesse de savoirs en ouvrant le champ des connaissances possibles. Cette approche nous a semblé tout à fait pertinente pour tenter d'apporter quelques nouveautés aux savoirs sur un phé-

nomène urbain spécifique. Les espaces résidentiels fermés ou les *condomínios fechados*, en tant que phénomène global, sont l'espace, le lieu, le « nid » d'individus qui ont une manière d'habiter les villes contemporaines, spécifique ou non. Nous parlons ainsi de vie sociale habitante, sociale parce qu'humaine et habitante parce que spatiale.

b. Connaissance sensible,  
connaissance ordinaire de l'ordinaire

L'approche qui vise à humaniser l'espace pour comprendre, appréhender une réalité, est un puits sans fond de connaissances. L'espace prend, par là, une dimension cognitive, affective, existentielle et comportementale, source infinie de matières à la compréhension ou plutôt à la perception de la vie sociale habitante.

L'individu est un être sensible et la vie sociale empreinte de ces sensibilités (Sansot, 1986). Au-delà de la question : comment habite-t-il l'espace ? ; il convient alors d'en poser une autre : comment (res)sent-t-il l'espace, les espaces qu'il habite ? L'être, parce que sensible, vibre et vit par ses sens, ils sont donc une des matières premières de cette « création continue », de ce façonnement réciproque de l'individu et de la ville. Rien de nouveau, certes, mais quand il s'agit de sciences, qu'en est-il des sens ?

Si nous nous intéressons à l'homme, alors nous tenterons de recueillir sa perception sensible du monde qui sera notre lieu d'investigation. Pour ce faire, l'observateur doit aller en quête d'un savoir, trop longtemps sous estimé. « Les diverses défiances par rapport au bon sens, le mépris de la sagesse populaire, la stigmatisation du sens commun, nombreuses sont les modulations d'une séparation stricte entre le savoir savant et la connaissance ordinaire durant les deux siècles écoulés » (Maffesoli, 1996). La science positiviste et objectiviste a laissé et laisse encore peu de place à une subjectivité, celle du quotidien qui forge la vie sociale habitante. La connaissance ordinaire (Maffesoli, 1985) ou la « connaissance de plein air » (Callon et coll., 2001) offre la possibilité d'accéder à ce qui fait sens pour une population donnée. La connaissance ordinaire est celle qui se façonne tous les jours, par les pratiques et les usages, influencée par un environnement donné et construite par un contexte global. La manière dont les individus appréhendent leur espace de vie est une forme non négligeable de connaissances. La connaissance ordinaire est la connaissance quotidienne qui se couple à la connaissance de l'ordinaire. En effet, ce qui ne paraît guère important, qui ne retient pas l'attention, les petites choses qui assemblées forment un tout, annoncent une manière d'habiter un lieu, une manière d'être dans l'espace.

Si cette connaissance quotidienne et ordinaire a été souvent méprisée, c'est aussi parce qu'elle est empreinte d'ignorance, d'une « volonté de non-savoir » en somme (Chalas, 1990), potentiellement préjudiciables à l'avancée des connaissances scientifiques et techniques. La démocratie participative, la concertation ou toute autre méthode actuelle qui tentent de faire émerger la parole habitante sont parfois remises en cause, notamment lorsqu'elles deviennent législatives et obligatoires dans la construction des projets urbains. C'est cette ignorance des enjeux techniques et globaux des populations qui est évoquée pour expliquer le manque d'efficacité de ces dispositifs. « Le ventre mou de la masse » (Baudrillard, 1994) ou « les puissances dormantes » (Merleau-Ponty, 1960) n'auraient pas la capacité de comprendre les enjeux à l'œuvre, ni de les exprimer rationnellement. Mais l'ignorance de la culture scientifique devient positive si on la conçoit comme consécutive au rapport à l'espace. En effet, si l'on en croit M. Callon, l'ignorance est une « forme de résistance active pour préserver les savoirs dont j'ai besoin, pour maîtriser les situations dans lesquelles j'ai été placé » (2003). L'ignorance ne doit donc pas être perçue comme une faute du citoyen, en quelque sorte, mais véritablement comme une manière d'être-au-monde relative à chaque individu.

Nous suivons donc ceux qui pensent que cette matière première est primordiale à l'observation de l'homme en ville, de l'homme dans l'espace qu'il habite. Il nous semble que la connaissance ordinaire et la connaissance de l'ordinaire apportent une dimension anthropo-sociale aux savoirs géographiques, tout à fait pertinente pour l'appréhension de cette *connivence*, entre l'homme et la ville.

#### c. Les images comme moteur

Si l'homme est un être sensible et que nous nous intéressons à sa perception du monde, l'image comme lien entre la sphère idéale et la sphère matérielle en est le moteur. L'image et l'imaginaire se situent à mi-distance, entre l'entendement et le sensible. Il semble que l'imaginaire est le médium par excellence, capable de lier idée et réalité. Ainsi l'image est à la fois capable de matérialiser une idée ou un concept et nous permet de se faire une idée de la réalité matérielle. De G. Bachelard à P. Sansot, l'imaginaire a montré son efficacité et sa réalité constructive dans l'intelligibilité du monde. Sans la médiation de l'imaginaire, l'expérience du monde ne prendrait pas sens et dans le même temps la connaissance que l'on aurait du monde ne s'appliquerait à rien de concret. L'imaginaire a le pouvoir de lier, comme il a le pouvoir d'articuler divers objets pour en donner un sens (Chalas et Torgue, 1982).

L'imaginaire nous paraît alors être le moteur pour appréhender la vie sociale habitante, l'élément essentiel, constitutif et constructif. Il est la rencontre de l'unité idéale,

le lien poétique qui unit l'homme et la ville - « Dichterlich wohnt der Mensch <sup>1</sup> » (Hölderlin, 1974) - et de l'unité matérielle, que constitue la réalité physique du lieu (la forme, le concret, le sol et le bâti).

L'imaginaire habitant est ainsi le fruit de cette combinaison et nous pensons que l'homme habite l'espace dans cette relation imaginante. L'unité factuelle, quant à elle, regroupe les faits, les actes, les pratiques et les usages qui nourrissent l'imaginaire habitant dans le temps du processus. En somme, plus qu'une représentation figée, la vie sociale habitante est faite d'un va-et-vient permanent entre les idées, les choses concrètes, que les pratiques, les usages, les habitudes lient et contredisent en même temps.

#### d. La parole comme vecteur

Le *condomínio fechado* est une réalité connue au Brésil, réalité populaire dans le sens où l'évocation de cette dénomination n'est étrangère à personne. Tout le monde a une image de l'objet, tout le monde identifie sans peine ces lieux spécifiques. Les Brésiliens ont une expérience sociale concrète et nommée de ce mode d'habiter. En revanche, en France, cet objet ne se nomme pas, aucun mot, ni aucune expression ne renvoient à une réalité urbaine spécifique dans l'imaginaire social. Les expressions utilisées par la communauté scientifique ne renvoient à aucune image, à aucune réalité sociale spontanée pour la population. La seule évocation du terme *résidences fermées* ou d'une de ses variantes aux habitants français ne suffit pas à leur rendre compte de cet objet. Il faut le définir, l'expliquer pour qu'alors ils puissent se le figurer.

Nommer une réalité n'est ainsi pas un acte neutre mais un acte qui renvoie irrémédiablement à un imaginaire sociale. « Assumer la sémantisation de l'objet » (Althusser, 1994) constituera alors notre matériau primordial pour rendre compte de la vie sociale habitante, celle qui se déploie dans les espaces résidentiels fermés nantais et dans les *condomínios fechados* recifenses, aussi différents soient-ils.

Si l'imaginaire est le moteur de la vie sociale habitante, la parole en est le vecteur. Les mots et les discours des habitants seront notre matière première, notre lieu d'investigation, parce qu'il en est une « discursivité primordiale du vécu » (Ricœur, 1993). Les mots font parties des lieux (Sansot, 1986) et les recueillir offre la possibilité de les qualifier au travers de ceux qui les habitent. La compréhension géographique, parce que spatiale, du phénomène qui nous intéresse, en sera enrichi par la parole, vecteur de l'imaginaire habitant. « L'énonciation

excède le seul cadre linguistique, tout acte linguistique est toujours déjà acte social et, donc, spatial » (Bourdieu, 1982).

Nous recueillerons pour ce faire les discours d'existence, forme d'expression de la parole habitante. Ce sont les mots que les individus mettent sur leur lieu de vie et leur habitat. Ce discours est inévitablement empreint d'existence, de vécu, d'expérience et de ressenti sur le quotidien, l'habitat, le quartier, la ville, le soi et les autres, le soi avec les autres.

### 3.1.2. Émergence du discours d'existence

#### a. Les entretiens semi-directifs

Le choix de la méthode s'est alors porté sur la réalisation d'entretiens avec les résidants. Cet outil est apparu le plus percutant pour faire émerger le discours d'existence. La forme idéale de l'émergence du discours d'existence serait l'entretien sans questions. En effet, le fait de poser une question restreint obligatoirement les réponses possibles. L'idéal serait une « écoute initiale complète et totale des témoignages pour ce qu'ils ont à nous apprendre, avant que nous soyons tentés de les « faire parler » (Paillé et Mucchielli, 2008). Pour accéder à une source d'informations pertinente, il ne s'agit pas de récolter des réponses, mais bien des commentaires, un récit sur l'espace habité. La personne entretenue doit devenir pensive pour mieux parler de son rapport à l'habiter. Pensive de la même manière que l'être l'est devant le feu (Bachelard, 1938). Nous ne cherchons pas à recueillir un discours rationalisé de la manière d'habiter, mais plutôt une énonciation de celle-ci, une évocation, un récit. Toutefois, à la différence des récits de vie suscités par des disciplines telles que la sociologie ou l'ethnologie (Gaulejac et Lévy, 2000), c'est par le biais d'un sujet – l'espace habité – que nous tenterons de faire émerger la parole habitante par le recueil des discours d'existence des habitants.

La réponse à une question est le contraire même du discours d'existence, en ce sens que la question posée détourne le centre d'intérêt des personnes entretenues. « Quand on pose une question, on n'obtient qu'une réponse » (Blanchet et Gotman, 2005), ce qui est le contraire de nos préoccupations. La question dérange, force et violente la personne soumise à un questionnaire. Le mieux serait, alors, de procéder à des entretiens sans questions. Mais, comment dans ce cas susciter la parole de l'habitant ?

Le parti pris, ici, a été d'élaborer quelques questions, les plus larges possibles, permettant d'engager la parole sur quelques thèmes dont l'intérêt était *1 L'homme habite en poète*

remarqué pour l'étude. Une fois la parole suscitée, quelques questions de relance ont été posées pour approfondir le discours d'existence. Une question de relance permet de reprendre la dernière phrase de la personne entretenue et de la reformuler sous forme de question. On préserve ainsi les termes personnels de l'enquêté et on le dérive le moins possible de ses centres d'intérêt. Les entretiens réalisés ont été, alors, semi directifs, ce qui a permis le compromis entre le respect du discours des habitants et les intérêts de l'étude.

Plusieurs types de questions ont été posés. Les premières relèvent de l'image et de la représentation que se font les habitants de leur lieu de vie. Le flou que provoquent ces vocables a donc offert la possibilité de laisser ouverte la question le plus largement possible, et ce en début d'entretien. Ces questions initiales ont permis de faire émerger la parole des personnes entretenues et de leur faire comprendre que ce qui comptait était d'abord leurs propres ressentiments et leurs commentaires personnels. Puis, dans un second temps, nous avons posé une série de questions relevant du sentiment d'appartenance et d'appropriation de la résidence : sentiment sur le règlement intérieur, l'organisation générale, l'enclosure et les équipements de sécurisation. Leur rapport et leurs pratiques des aménités de loisirs ont aussi été abordés. Ensuite, viennent des questions sur les situations personnelles, par le biais notamment de l'emploi et des temps libres. Quelques variantes existent entre les différentes grilles d'entretien en fonction du contexte, peu entre Nantes et Recife, mais principalement entre les résidences et les rues fermées. Dans ce cas, les différences portent surtout sur le processus de fermeture et sur la manière dont les décisions sont prises en ce sens entre résidents.

Les entretiens ont été enregistrés à l'aide d'un dictaphone, puis retranscrits mot pour mot à l'écrit. À Recife, les entretiens ont été réalisés et analysés en portugais. Seuls, les extraits d'entretiens présentés pour cette thèse ont été traduits.

#### b. Redondances et paradoxes

La retranscription totale des entretiens est fondamentale, car elle préserve l'enquêteur de conserver les seules informations qui lui paraissent pertinentes sur le moment. La retranscription des entretiens devient alors un dossier épais, relativement vague et flou. La lecture puis la relecture attentive de ces textes fait apparaître petit à petit une substance de plus en plus pertinente. L'image est le médium par excellence, nous l'avons vu, et la parole recueillie relève bien de l'imaginaire. L'image n'est pas le reflet de la réalité, elle n'est pas non plus une présentation de la réalité. L'image n'est ni subjective, ni objective, elle est à mi chemin. Elle est une sorte de troisième voie entre des objets souvent contradictoires : le concret et l'abstrait, le

corps et l'esprit, l'individu et le collectif. L'image permet le va-et-vient entre le matériel et l'idéal, du fait de sa double capacité à matérialiser une idée et à idéaliser l'environnement, le matériel immédiat. Les figures de l'habiter dévoilées (chapitre 4) relèvent de l'imaginaire, tant la substance des discours d'existence recueillis est empreinte de ce va-et-vient entre le matériel et l'idéal.

Afin de révéler au mieux la richesse de la parole habitante, il ne s'agit pas de mettre en exergue une certaine rationalité ou une certaine cohérence, mais au contraire ce sont les contradictions et les répétitions qui sont à dévoiler. En effet, à la lecture des entretiens retranscrits, les redondances sont nombreuses et elles traversent les limites de chaque entretien. Il en va de même pour les contradictions, inhérentes à l'homme, et qu'il faut donc admettre ensemble.

L'analyse des entretiens se fait, alors, dans un ensemble. La totalité des discours recueillis dans un des espaces résidentiels prospectés est analysée comme si ce n'était qu'une personne. On prend l'ensemble des textes pour comprendre les contradictions et les redondances de l'échantillon entretenu, et non entretien par entretien. À la lecture attentive, nous repérons les idées, les formules et les vocables qui se répètent. Nous procédons de la même manière pour les contradictions qui émergent. Les nombreuses citations relevées sont découpées, elles permettent ensuite de mettre en place une typologie par idée, par image, par figure de l'habiter.

Le matériau, ainsi recueilli, est d'une grande richesse. L'exploitation que nous en ferons ne pourra pas embrasser l'ensemble des connaissances potentielles que ces textes peuvent offrir. Ce matériau pourrait devenir le lieu d'investigation d'autres disciplines, travaillant sur d'autres sujets. Ces discours habitant recueillis, parce qu'ils évoquent et racontent des choses très diverses sur le quotidien, la vie ordinaire et les liens sociaux, pourraient être réappropriés par d'autres pour appréhender d'autres thèmes que celui qui nous intéresse ici.

### c. Rencontrer les habitants

Nous avons donc effectué 57 entretiens de résidents, 27 à Nantes et 30 à Recife, auquel il faut ajouter deux entretiens (plus factuels que discursifs) avec le gardien-régisseur de la résidence Le Newton à Carquefou (agglomération nantaise) et le président du syndicat du Domaine de la Guylhomné à Nantes. Les entretiens ont une durée comprise entre 35 et 45 minutes, quelques-uns ont été plus courts (un quart d'heure) et d'autres ont été exceptionnellement plus longs, jusqu'à 1 h 40. Ils se sont en grande majorité déroulés au domicile de la personne entretenue, qui nous recevait dans le salon. Deux fois seulement, il n'a pas pu en être ainsi. Pour des questions d'horaires, une dame à Recife nous a reçus sur son lieu de travail et

une autre fois, une dame à Nantes n'a pas souhaité nous faire entrer. Nous avons donc réalisé l'entretien dehors, sur le trottoir. Dans ce dernier cas, la confiance nécessaire au bon déroulement de l'entretien a mis plus de temps à s'installer. Toutefois après quelques minutes, un climat serein a permis à la personne de se livrer et de se raconter, malgré ces mauvaises conditions.

Rencontrer les résidants n'est pas, de prime abord, un exercice aisé quand ils vivent dans des espaces clos et /ou sécurisés. Nous avons donc utilisé plusieurs procédés. En France, nous avons essentiellement fait du porte-à-porte, mais outre les rues privées accessibles aux piétons où nous avons réalisé sept entretiens, il a fallu pour les résidences closes réussir à y pénétrer et avoir l'autorisation d'y réaliser des entretiens. Au Domaine de la Guylhomné à Nantes, la prise de contact s'est faite par l'intermédiaire du gardien. Il nous a dit ne pas pouvoir prendre de décisions « n'étant qu'un employé », selon ses propres mots. Ainsi, il ne se considérait pas en droit d'autoriser la réalisation d'entretiens auprès des résidants. En revanche, il nous a orientés vers le président du conseil syndical qui nous a autorisé à nous présenter auprès des résidants en son nom. Pour commencer, il nous a dirigés vers sa belle-mère, résidante de la tour. Puis, le contact avec les autres habitants s'est effectué soit par le porte-à-porte, soit par les relations de voisinage des personnes entretenues. Nous avons ainsi rencontré dix résidants, dont le président du conseil syndical. Au Newton à Carquefou, pour pouvoir nous entretenir avec des habitants, il nous a fallu demander une autorisation auprès du directeur commercial de l'agence Monné Decroix de l'agglomération nantaise. Après avoir présenté notre projet, il a donné son accord et a prévenu le gardien-régisseur qui a affiché notre passage dans les cages d'escalier. Nous avons donc rencontré le gardien-régisseur qui nous a transmis les codes d'entrée et de sortie, nous autorisant à circuler à notre guise au sein de la résidence. Puis, le contact avec les résidants s'est effectué principalement par le porte-à-porte. Nous nous sommes entretenus avec dix résidants, plus le gardien-régisseur.

À Recife, cette approche ne pouvait fonctionner. En effet, même si les employés sont nombreux dans les complexes résidentiels recifenses, ils n'ont aucune légitimité pour autoriser ou non la tenue d'entretiens. Il était plus judicieux d'activer des réseaux de connaissances pour rencontrer directement des résidants. Au Clube de Campo Alvorada, à Camaragibe (RMR), nous avons pris rendez-vous avec une amie d'un professeur rencontré à l'université (UFPE). Nous lui avons expliqué notre projet et elle a accepté de contacter et de convenir de rendez-vous avec neuf autres résidants permanents. Quelques semaines plus tard, nous sommes alors retournés sur place où les dix entretiens souhaités ont été réalisés dans la journée. Dans les tours et les rues fermées des quartiers de Boa Viagem et de Casa Forte, nous avons, de

la même manière, activé plusieurs réseaux de connaissances pour rencontrer des habitants. En revanche, nous avons préféré multiplier ces personnes ressources afin d'éviter de ne rencontrer que des personnes issues d'un même réseau. Dans un cas seulement, à l'*Edifício Freguesia de Casa Forte*, nous avons été introduits par un employé. C'est le responsable de l'entretien et de la sécurité, supérieur hiérarchique des employés du complexe – donc suffisamment légitime –, qui nous a aidés à rencontrer des habitants et nous a autorisés à réaliser les entretiens.

#### d. Les limites d'une approche

La grande richesse des informations récoltées à l'aide de la méthode des entretiens semi-directifs n'exclut pas un certain nombre de limites, qu'il est important de signaler afin d'empêcher tous malentendus sur l'universalité des conclusions.

La méthode présente des limites inhérentes aux entretiens eux-mêmes. On remarque, tout d'abord, un discours relevant d'idées toutes faites, de lieux communs, des sortes de clichés que tout le monde répète, jalonnant le discours sans réellement l'enrichir. Outre la facilité de ne pas avoir à penser par soi-même et la difficulté de se livrer à une personne inconnue, ces pensées toutes faites démontrent surtout la crainte qu'ont les individus de ne pas penser *comme il faut*. La peur de se tromper est assez vive de la part de l'enquêté. Ces premières observations montrent que nous n'avons pas pu ou pas réussi à nous prémunir totalement des difficultés à faire émerger le discours d'existence. Ceci justifie d'autant plus le fait de limiter le nombre des questions au cours de l'entretien. L'expression « soumettre à la question » pour évoquer la torture (Alleg, 1958) prend tout son sens. La crainte est grande de ne pas penser comme la majorité, de se *tromper*. À la suite d'une question posée, certaines personnes répondent : « Il faut dire quoi ? ». Des sociologues ont mis en exergue cette « loi sociale » qui fait apparaître chez les individus des comportements de mimétisme ou de conformisme (Tarde, 1890 ; Bourdieu, 1979), desquels il est difficile de s'extraire.

Ces types de réaction face à un entretien peuvent relever aussi de la volonté de *faire plaisir* à l'enquêteur. La personne entretenue répond ce qu'elle pense que l'enquêteur recherche. En ce sens, la place de l'enquêteur est primordiale dans ce type d'approche. Ses réactions et ses comportements influent inévitablement sur l'entretien réalisé. Pour minimiser cette influence, l'enquêteur doit préserver une posture de retrait, être le plus discret possible, tout en étant suffisamment présent pour stimuler la parole et gagner la confiance de l'enquêté. C'est un juste équilibre à trouver pour respecter le mieux possible la parole habitante authentique. Mais l'enquêteur est inévitablement là, par sa simple présence, son niveau d'attention, ses gestes. Il

fait ainsi partie intégrante de la méthode et ne peut s'en extraire totalement. Cette prise de conscience est quasiment épistémologique, elle intègre celui qui produit la connaissance à la production de la connaissance elle-même. Le contexte social, culturel, référentiel auquel appartient l'enquêteur est également constitutif de la méthode. Certains pourront y voir le moyen de faillir à la construction scientifique positiviste ; nous y verrons plutôt le relativisme de la quête du savoir. L'enquêteur doit donc être très attentif à sa posture et faire preuve d'empathie et d'humilité vis-à-vis des personnes avec lesquelles il s'entretient. L'enquêteur se plonge dans une réalité qui n'est pas la sienne (Paillé et Mucchielli, 2008) et doit pouvoir être pleinement ouvert ainsi qu'à l'écoute de l'individu. Évidemment, les réalités de terrain ne permettent pas à chaque fois la réunion de toutes les conditions optimales à la tenue d'un entretien idéal. Mais, dans l'ensemble, nous estimons que les entretiens ont été riches en discours d'existence, source importante d'enseignements. Les personnes entretenues ont, en majorité, *joué le jeu*, se prêtant volontiers à cet entretien en se dévoilant et se racontant.

De la même manière, l'analyse des entretiens connaît ce même écueil. Les discours recueillis passent au crible du chercheur, dénaturant forcément le propos initial et authentique de l'habitant. Il n'est pas aisé de passer du sensible, du vécu, de l'histoire quotidienne et ordinaire aux concepts, aux enseignements, à la parole scientifique « inexacte et nocive » (Sansot, 1996) quand elle veut parler à la place et pour les habitants. Elle décrit alors une réalité quelque peu biaisée. En ce sens, la lecture en entier des entretiens (cf. annexe) est aussi conseillée, tant le matériau est riche et intéressant. L'analyse qui suit et que nous proposons sera inévitablement partielle.

Le nombre d'entretiens réalisés, 57 à Nantes et Recife, peut aussi apparaître comme une autre limite de notre démonstration. Même si nous estimons qu'ils offrent un matériau suffisamment conséquent pour mettre en évidence des figures de l'habiter, nous sommes aussi conscients que ces entretiens ne suffisent pas à embrasser l'ampleur du phénomène. En revanche, nous doutons de la nécessité d'en réaliser d'avantages dans les ensembles résidentiels prospectés. En effet, les redondances et les paradoxes du discours apparaissent après un assez petit nombre d'entretien et le discours se sature relativement rapidement. En outre, plus cette expérience sera reproduite dans d'autres complexes, plus l'analyse en sera approfondie en embrassant une plus grande diversité de situations.

Il nous paraît pertinent, alors, d'insister sur la nécessité de contextualiser ces entretiens. Ils ne représentent en aucun cas la globalité des processus de fermeture de l'habitat contemporain. Leur analyse prétend mettre en évidence des figures propres aux seuls es-

paces prospectés. En revanche, la diversité des contextes étudiés offrent un panel relativement conséquent des processus en cours, même si l'analyse globale des redondances et des paradoxes du discours ne doit pas faire oublier les particularismes spécifiques à chaque espace résidentiel observé.

## 3.2. Mise en contexte

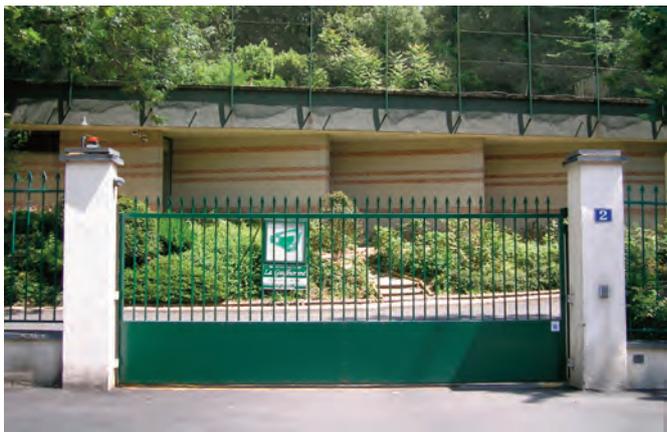
Les entretiens ont été effectués pour une part dans certains quartiers prospectés pour l'analyse des formes de la fermeture (chapitre 2), à savoir Procé-Bastille à Nantes et Casa Forte-Poço da Panela et Boa Viagem à Recife, tant ces quartiers sont, nous semble-t-il, représentatifs du phénomène étudié. Les entretiens ont été réalisés dans plusieurs tours et rues fermées. D'autre part, trois complexes résidentiels ont été investis pour notre enquête : le Domaine de la Guylhomné dans le quartier Procé à Nantes, Le Newton à Carquefou, commune périurbaine de l'agglomération nantaise, et le Clube de Campo Alvorada, sur le plateau d'Aldeia à Camaragibe, *município* de la RMR. Le choix de ces deux dernières résidences nous permet d'élargir le panel d'espaces étudiés.

### 3.2.1. Les complexes résidentiels étudiés

#### a. Le Domaine de la Guylhomné

Le Domaine de la Guylhomné se situe au 2 rue Albert Thomas à Nantes (quartier Procé). La résidence se trouve dans une ancienne propriété. Le château d'antan est aujourd'hui détruit et laisse place à un parc de presque deux hectares au sein duquel a été réalisé, entre 1967 et 1968, une opération immobilière d'envergure : environ 150 logements (du T1 ou T7), répartis en une tour de 12 étages et un bâtiment de 10 étages. À l'entrée de la résidence, juste derrière le portail, un bâtiment abrite la piscine couverte et, sur le toit, est aménagé un court de tennis. Au première étage de la tour, se trouve une salle de réception pour les résidents, réceptions qui ne peuvent, selon le règlement intérieur, dépasser 22 heures.

Le terrain de la résidence a dès l'origine était cerclé par un mur, correspondant à celui de l'ancienne propriété. Ce mur avait des tailles différentes (entre un et trois mètres), mais l'installation de grilles ou de grillages a permis une uniformisation relative des hauteurs de l'enclosure (entre deux et trois mètres aujourd'hui). En revanche, avant 1994, il



37d. L'entrée principale avec derrière, le parc, la piscine couverte et le court de tennis



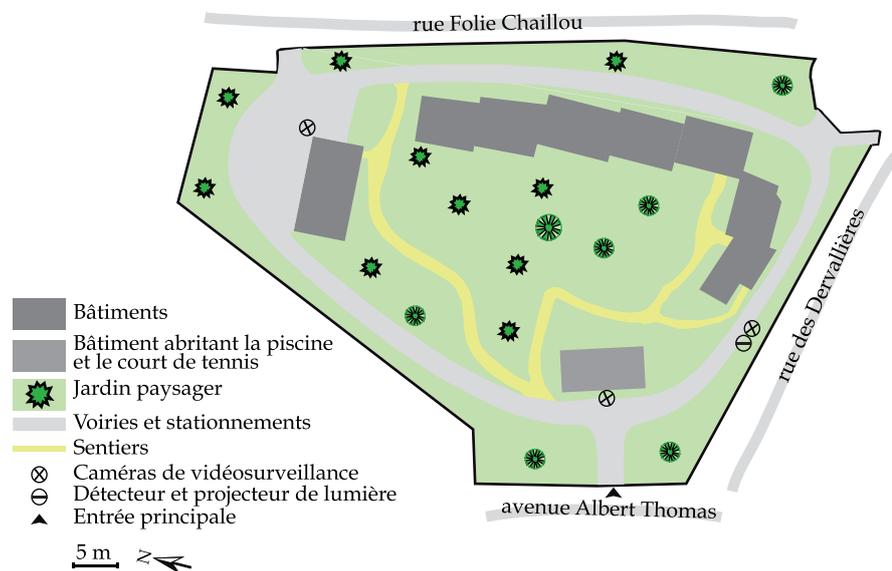
38d. Les bâtiments et le parc



39d. La piscine couverte, hors d'usage



40d. L'accès au court de tennis



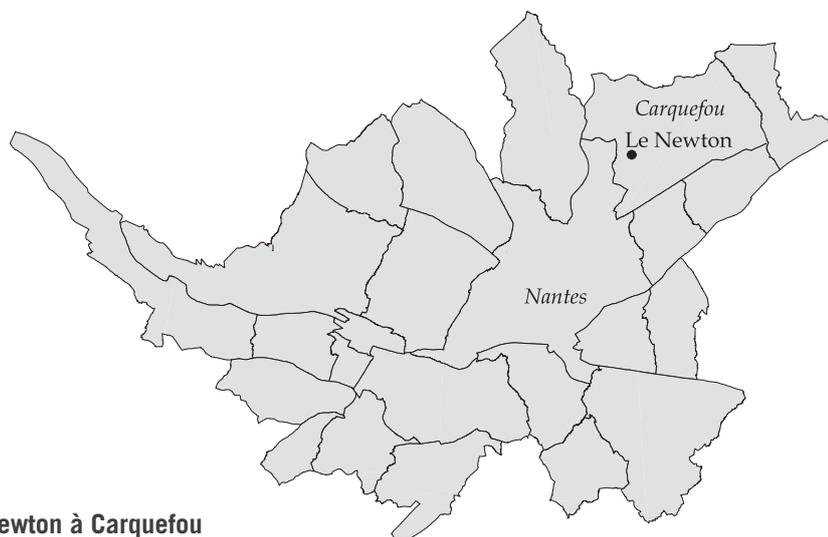
11a. Le Domaine de la Guylhomné

n'existait pas de portail automatique à l'entrée principale donnant sur le boulevard Albert Thomas. Un portail a donc été installé en 1994, mais celui-ci reste ouvert, pour des raisons de praticité, de 7 à 9 heures et de 17 à 19 heures en semaine en dehors des vacances scolaires. Par ailleurs, il existe deux autres entrées secondaires fermées en permanence (rue Folie Chaillou et rue des Dervallières), les seuls résidants disposant des clés.

Trois caméras de vidéosurveillance filment 24 heures sur 24 l'entrée principale, la piscine et une partie du parking la plus en vue de l'extérieur. Seul le président du conseil syndical de la copropriété est homologué à visionner les enregistrements. Ces caméras ont été installées suite à une décision prise en Assemblée générale des copropriétaires au début des années 2000. Auparavant, une société de sécurité effectuait une ronde deux fois par semaine. Mais au vu de l'inefficacité et du coût de l'opération, les propriétaires ont plutôt opté pour l'installation de caméras. Un détecteur de mouvement a parallèlement été installé, il projette une forte lumière en cas de passage inopportun la nuit.

Enfin, un gardien est présent sept heures par jour en semaine dans la résidence, remplaçant depuis une dizaine d'années, toujours pour des questions de budget, deux couples de gardien à plein temps qui officiaient auparavant.

Quatre-vingt-dix pour cent des résidants sont propriétaires de leur logement. Une bonne partie d'entre eux habite la résidence depuis sa construction, leur âge moyen est donc élevé. D'autre part, le prix d'acquisition d'un appartement étant particulièrement cher (5 000 euros au m<sup>2</sup> en mai 2007, sachant par ailleurs que les charges mensuelles s'élèvent pour un T4 à environ 400 euros), les résidants appartiennent en majorité aux catégories aisées. Nous



avons réalisé dix entretiens avec des résidants, en grande majorité des femmes (7 sur les 10). Une seule a 45 ans, quand les six autres ont entre 65 et 90 ans. Elles sont, ou ont été, femme au foyer, chef d'entreprise ou pharmacienne. Les trois hommes rencontrés ont entre 60 et 90 ans, tous retraités et étaient PDG ou dentiste.

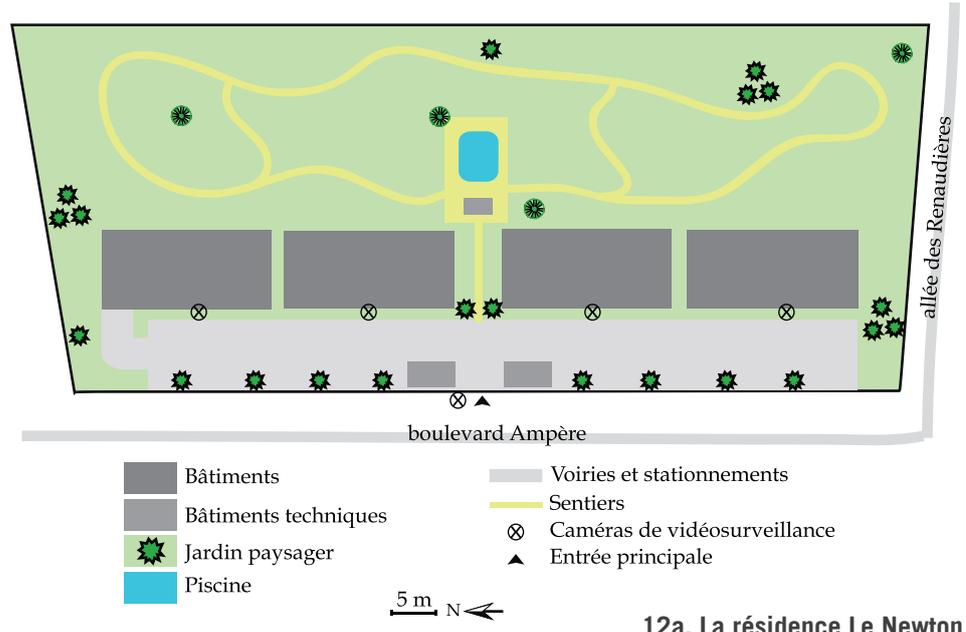
#### b. Le Newton à Carquefou

La résidence Le Newton se situe dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Fleuriaye à Carquefou, dans la banlieue nord de Nantes. Le Newton est le premier complexe à avoir été construit autour du parc de la Fleuriaye au sein de la ZAC du même nom. Dès 2000, les travaux sont entamés et les appartements sont déjà tous vendus. La commercialisation des logements s'effectue en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) auprès d'investisseurs qui exécutent un placement immobilier. Le complexe résidentiel Le Newton regroupe quatre petits collectifs (R+2), soit 90 logements du type 1 jusqu'au type 4, au sein d'un parc paysager.

Au sein du complexe, il y a une piscine ouverte du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> septembre, réservée exclusivement aux résidants. Derrière les immeubles se trouve un parc paysager, où animaux domestiques, repas ou fêtes, sont interdits. Les locataires des appartements du rez-de-chaussée jouissent, quant à eux, d'un petit jardin privatif.

Un soin particulier est porté au traitement paysager et architectural de la résidence. La mise en scène d'un complexe de haut standing s'effectue par le biais de divers aménagements. La monumentalité du portail, avec les noms de la résidence et du promoteur gravés en lettres d'or, laisse entrevoir par une perspective travaillée l'allée menant à la piscine, ouverte sur le parc paysager. L'effet visuel est immédiat et attire l'œil du passant. Bordé de l'allée des Renaudières et du parc de La Fleuriaye, le complexe profite de la grandeur des vieux arbres et de l'image verdoyante du site. Le traitement paysager au sein du complexe présente un parc privé soigné et propre.

Contrairement aux règles d'urbanisme de la ZAC de la Fleuriaye (stipulant que l'enclosure des parcelles est interdite, sauf en présence d'un danger certain), la parcelle est



41d. L'entrée de la résidence Le Newton



42d. La clôture végétale et derrière les bâtiments

totallement close. Le promoteur, suite à des négociations avec les pouvoirs publics, a outrepassé ce règlement et l'enclosure de l'ensemble résidentiel est faite avec un grillage entouré de part et d'autre d'une haie végétale. L'entrée et la sortie de la résidence ne peuvent s'effectuer qu'au moyen d'un portail automatique pour les piétons et d'un autre, tout aussi automatique, pour les véhicules. Dans le premier cas, l'ouverture se fait avec un double digicode, un pour entrer, un autre pour sortir. En revanche, l'ouverture du large portail pour les véhicules est téléguidée par les résidants. Pour pénétrer au sein des immeubles, il faut passer un double sas ouvert par une clé pour les résidants et un interphone pour les visiteurs. De plus, des dispositifs de sécurisation et de surveillance sont installés. Au moins cinq caméras de vidéosurveillance permettent de visualiser à toute heure l'entrée principale du complexe, ainsi que les entrées de chaque immeuble. La visualisation se fait à l'aide des postes de télévision de chaque résidant sur un canal spécifique. Outre la vidéosurveillance, chaque appartement est muni d'un système d'alarme. La présence d'un gardien contribue aussi à la surveillance du complexe résidentiel. Au Newton, le gardien résidait sur place depuis l'ouverture, mais il a déménagé en novembre 2005 : il n'assure de fait une présence sur place que pendant ses heures de travail.

Les contraintes liées à la loi de défiscalisation, qui imposent un plafonnement des revenus pour les locataires, ainsi que la taille des appartements et le prix des loyers prouvent l'ouverture aux « classes moyennes » de ce complexe. Les loyers vont de 351 euros (charges comprises) pour un T1, à 883 euros (charges comprises) pour un T4 (louez.monnedecroix.fr, le 2 juillet 2008), ce qui correspond au prix du marché, voire en-deçà si l'on considère les aménités de loisirs dont bénéficient les habitants.

Les résidants sont majoritairement jeunes (entre 25 et 45 ans), la plupart étant en période de transition, soit à la suite de difficultés (désunion, chômage, etc.), soit en cours de réalisation de projets (construction de maison, création ou reprise d'entreprise, adoption, etc.). Les situations professionnelles sont relativement diverses : enseignante, commercial, jeune chercheur, chômeur, employée de banque, ingénieur chimiste, etc.

Les entretiens semi-directifs réalisés ont été effectués sur dix personnes différentes, cinq hommes et cinq femmes, dont les moyennes d'âge sont respectivement de 29 ans et 35,8 ans. Ces personnes étaient toutes locataires d'un appartement au sein de la résidence.



## 22b. Le Clube de Campo Alvorada à Camaragibe

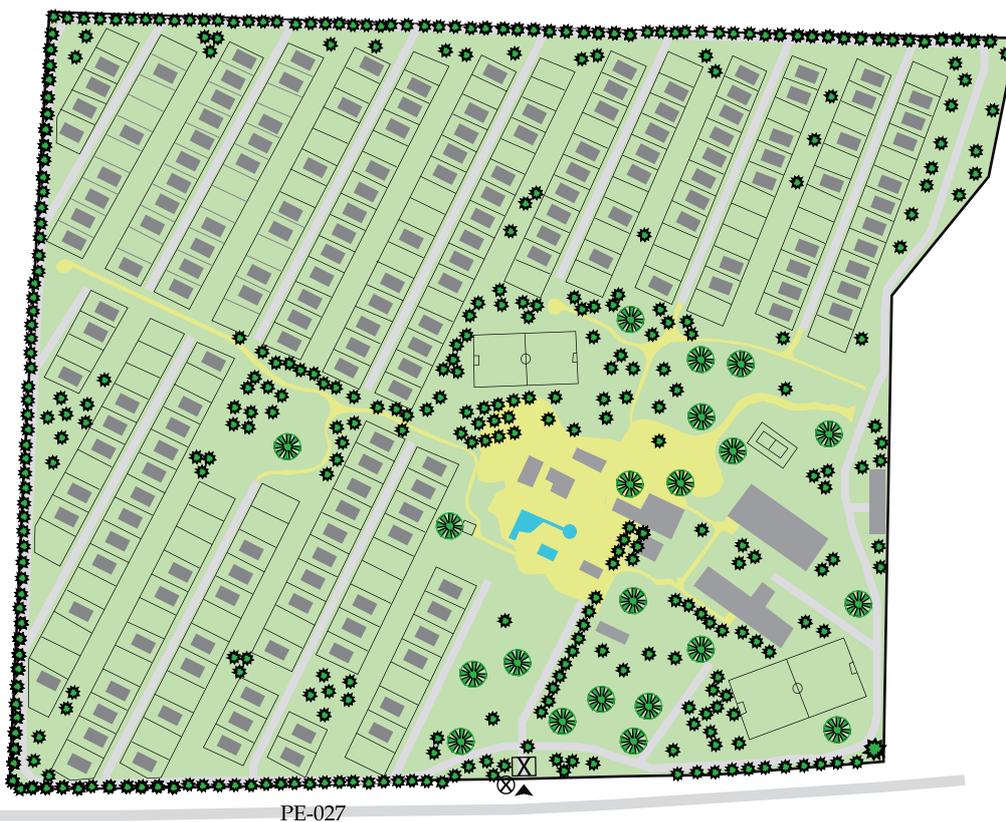
### c. Le Clube de Campo Alvorada

À moins de 20 kilomètres de Recife, Aldeia, point le plus haut de la commune de Camaragibe, s'étend le long d'une route au milieu de la *mata atlântica* verdoyante (forêt tropicale du littoral atlantique) et des anciens *engenhos*. Ces derniers sont des propriétés foncières destinées à la fabrication du sucre. Ils comprennent la plantation, les locaux de production, la résidence du propriétaire (*Casa Grande*) et les anciennes habitations des esclaves (*Senzala*). Dès les années 60, les premiers clubs de fin de semaine se construisent sur ce plateau pour offrir aux classes aisées de Recife un lieu récréatif, aéré et sélectif, alternative séduisante aux plages surpeuplées du littoral nordestin.

Aldeia, à l'ouest de la municipalité de Recife, est un espace valorisé par la bourgeoisie recifense. Dès le *xvi*<sup>e</sup> siècle, cette région a connu un fort développement de l'agro-industrie sucrière avec la construction de nombreux *engenhos*, maintenus jusqu'au milieu du *xx*<sup>e</sup> siècle. À cette époque, une communauté étrangère, et notamment nord-américaine, était très présente, ce qui a renforcé la valorisation du site aux yeux des classes aisées pernambucanaises.

En 1962, deux premiers clubs se construisent sur les sites de deux anciens *engenhos* et accueillent des familles de Recife pour les week-ends et les vacances. Ce sont le Sete Casuarinas (30 hectares) et le Clube de Campo Alvorada, étudié ici (25 hectares). Puis, en 1978, sur le territoire d'Aldeia, un couple d'Américains, John et Lígia Fryer, crée une école internationale pour assurer l'éducation de leurs enfants et, plus généralement, de la communauté nord américaine. La création de cette école privée et internationale, l'Escola Internacional de Aldeia, et ses activités de lobbying sera le point de départ d'investissements publics importants pour la construction d'une route et pour l'électrification du plateau. C'est à partir de cette époque que plusieurs membres de ces deux premiers clubs viennent s'installer à l'année profitant de l'installation d'infrastructures publiques de base, le club se chargeant du reste, à savoir l'apport en eau potable, la collecte des déchets, mais surtout l'installation d'équipements de loisirs.

Dès le début des années 80, d'autres résidences fermées (sous la forme de club ou de copropriété) se construisent, amplifiant ainsi l'installation d'*urbains* à Aldeia. Mais, l'explosion n'apparaît qu'à la fin des années 90 et se poursuit jusqu'à aujourd'hui avec la construction de 15 *condomínios fechados* entre 1998 et 2006. Aujourd'hui, les mutations des modes de vie, la démocratisation de l'automobile et l'amélioration des infrastructures permettent à une partie de la population de la capitale du Pernambouc de venir s'installer, au vert et au frais,



- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Maisons                                     |  | Sentiers et espace de loisirs |
|  | Bâtiments techniques ou d'usages collectifs |  | Voiries et stationnements     |
|  | Jardin paysager                             |  | Caméras de vidéosurveillance  |
|  | Piscine                                     |  | Guérite à double entrée       |
|   |   |  | Entrée principale             |

50 m 

13a. Le Clube de Campo Alvorada



43d. L'entrée du Clube de Campo Alvorada



44d. La chapelle

Associação de Sócios		Clube de Campo		Último dia para apreciação	
Titulo N°	244	sim	não		
Classe					
L 03					
Nome do requerente					
Mário Salustiano Costa Filho					
Endereço					
Rua do Socorro Ferreire de Silva					
Estado		País			
PE		Brasil			
Dados pessoais					
Data de nascimento		n° identidade		Orgão	
06/19/1956		1.464.949		SSP-PE	
				153.232.344-15	
Profissão					
Secretário Amaro Renato da Silva e Bernadete Pereira da Silva.					
Estado civil					
Solteira					
Endereço					
Rua		N°		Bairro	
Real Pompeia		428		Arruda	
Complemento		Cidade e estado		CEP	
Recife-PE				52120-050	
Fone		Fax		Celular	
3444-5421				9425-9775	
				E-mail	
Empresa					
Rua					
N°					
Bairro					
Cidade e estado					
CEP					
Cargo					
Fone					
Fax					
E-mail					
Nome					
Profissão					
Empresa em que trabalha					
Rua					
N°					
Bairro					
Cidade e estado					
Fone					
Nome					
DINAR SOUTO BARROS					
Titulo n°					
046					
Tempo de conhecimento com o candidato					
10 anos					
Razões da apresentação					
Trata-se de pessoa de boas qualidades e de conduta social impecável.					
Nome do Sôcio					
Antônio Santa Barros					
Assinatura					
José Souto Barros					
Nome					
Antônio Santa Barros					
Titulo n°					
Tempo de conhecimento com o candidato					
Razões da apresentação					
Trata-se de Sôcio de boas qualidades e de conduta social impecável.					
Assinatura					
José Souto Barros					

45d. Une fiche décrivant une future membre du club

145



46d. Les piscines



47d. Un des terrains de sport



48d. La route, à l'intérieur du club



49d. Un sentier, entre maisons et forêt

sur ces hauteurs. Selon la mairie de Camaragibe, environ 4 000 personnes résident à l'année dans les *condomínios fechados* d'Aldeia. Ce chiffre est sous-estimé car il ne prend en compte que les ensembles résidentiels structurés en *condomínio*, oubliant ainsi les clubs et les *conjuntos* (ensembles résidentiels n'ayant pas signé de contrat de copropriété formel, forme relativement courante au Brésil).

Il a été jugé opportun de s'intéresser à ce *country club*, dans le sens où il renvoie à la diversité des formes d'auto-enfermement résidentielles. L'Amérique latine connaît une explosion de ce type d'habitat, comme le montrent notamment les analyses les concernant dans l'arrière pays de Buenos Aires (Thuillier, 2001 ; Lacarrieu et Thuillier, 2004 ; Capron, 2006).

Le Clube de campo Alvorada, un des plus anciens sur ce plateau, compte 251 membres, soit 251 parcelles, 202 maisons construites, dont 50 sont déclarées en résidences principales. Le terrain du club est entièrement clos par une clôture barbelée d'environ 1,80 mètre, cachée par une haie végétale. L'entrée est imposante par la présence d'une guérite, d'une double voie d'entrée (pour membres et pour visiteurs) et d'une voie de sortie. Le contrôle des accès s'effectue par des gardiens postés dans cette guérite. Un interphone permet de s'identifier. Les gardiens prennent alors contact avec la personne visitée afin d'autoriser ou non l'entrée du visiteur. Des caméras de vidéosurveillance enregistrent le numéro d'immatriculation de chaque véhicule. Enfin, même si les membres du club ont une voie d'accès privilégiée, la barrière ne s'ouvre que s'ils ont été formellement reconnus par les gardiens en poste.

Une route fait le tour du club et dessert les impasses non bitumées donnant accès aux maisons. Divers sentiers parcourent la forêt pour déambuler dans le club et atteindre les équipements de loisirs. Les aménités et les équipements collectifs sont multiples : piscine, courts de tennis, terrain de football, de basketball, salle de gymnastique, bibliothèque, salle de projection et de conférence, sauna, salle de jeux, salle de billard, salle des fêtes, restaurant, chapelle, etc. La gestion du club est assurée par un président, élu par les chefs de famille. Ensuite, il existe un directeur par thème (par exemple : comptabilité, loisirs et fêtes ou encore entretien). Le club emploie 39 salariés, dont 22 pour la sécurité, les 17 autres étant chargés des tâches administratives, de l'animation et de l'entretien. Pour financer cette gestion, les charges mensuelles par membre s'élèvent au montant du salaire minimum, revalorisé chaque année, soit environ R\$ 420 en 2008 (environ 150 euros).

Enfin, pour être membre du club, il faut s'acquitter d'un titre d'une valeur de R\$ 36 000 (environ 12 500 euros, fin 2008), qui ouvre le droit de construire une maison sur un



50d. Le passage Félibien, à Nantes



51d. Le passage Leroy, à Nantes

terrain – lorsqu'un membre décide de vendre sa maison, il doit vendre aussi le titre de club – et offre l'accès total au club et à tous ses équipements. Il ne peut y avoir plus de membres que de parcelles disponibles. En revanche, tous les membres n'ont pas souhaité utiliser leur parcelle pour construire. Par ailleurs, il ne suffit pas de payer, il faut aussi être autorisé à acheter un titre. Pour cela, chaque nouvel acquéreur potentiel doit être coopté par deux membres et voit une fiche le décrivant affiché pendant un mois dans le club. Chaque membre peut accoler un avis défavorable qui rendra alors impossible l'adhésion au club du prétendant.

Nous nous sommes entretenus avec trois hommes et sept femmes, âgés de 40 à 70 ans (l'âge moyen étant de 55 ans), ce qui représente 10 % des ménages habitant à l'année au Clube de Campo. Leurs revenus varient entre R\$ 2 500 et R\$ 20 000, pour une moyenne de R\$ 8 350 (environ 3 000 euros en 2008), soit plus de 20 fois le salaire minimum brésilien, confirmant leur appartenance aux classes aisées. La moitié des habitants rencontrés est mariée, l'autre moitié étant composée de célibataires, de veufs ou de divorcés et seulement deux femmes ont des enfants (entre 14 et 17 ans) vivant dans le club. En revanche, la quasi-totalité des personnes avec lesquelles nous nous sommes entretenus disent recevoir régulièrement enfants, petits-enfants ou neveux au club.

### 3.2.2. Les rues fermées et les tours

Les quartiers dans lesquels nous nous sommes entretenus avec des résidents ont déjà été présentés (chapitre 2), nous n'y reviendrons donc pas. Nous présentons ici le profil des habitants que nous avons rencontré.

#### a. Les habitants interrogés des passages Leroy et Félibien à Nantes

Dans le quartier Procé-Bastille, nous cherchions à rencontrer des résidents de rues fermées. Nous nous sommes confronté à certaines difficultés et notamment des refus catégoriques dans les rues les plus prestigieuses comme le passage Louis L'Évêque ou le passage Saint-Yves. Il en a été de même dans le passage Leroy, mais nous avons quand même pu nous entretenir avec une résidente (septuagénaire, veuve et retraitée), la même qui n'a pas souhaité nous faire entrer chez elle. Cette expérience paraît tout à fait intéressante. L'impossibilité d'enquêter dans certains espaces montre bien à quel point le souci de tranquillité des résidents est grand, justifiant sûrement les modalités d'enclosure et de mise à l'écart. La grande majorité des



148

52d. Une rue du Condomínio Residencial Casa Forte, à Recife



53d. La rua Professora Maurina dos Santos, à Recife

entretiens ont donc été réalisés auprès de certains résidants du passage Félibien. Cette rue se compose de maisons moins prestigieuses et l'ambiance y est plus familiale. Les habitants appartiennent toutefois aux classes moyennes supérieures. Nous nous sommes entretenus avec quatre femmes et deux hommes dont la moyenne d'âge était de 59 ans, le plus jeune ayant 36 ans et la plus âgée 86. Les femmes sont toutes au foyer, leurs maris sont ou étaient enseignant de grandes écoles, agent commercial, consultant en restructuration ou conseiller sur les marchés financiers. L'un des deux hommes interrogés est au chômage et souhaite se reconvertir dans la communication événementielle et l'autre est commercial informatique. Tous les ménages rencontrés ont des enfants, vivant sur place ou non.

b. Les habitants interrogés des rues fermées et des tours recifenses

À Casa Forte-Poço da Panela, nous avons réalisé dix entretiens, dont quatre dans des rues fermées. Deux entretiens ont été conduits dans une impasse privée et fermée, la rua Professora Maurina dos Santos, donnant sur la rua Jorge Albuquerque ; un dans une impasse publique où les habitants effectuent un contrôle des accès et une surveillance, la rua Gil Carneira da Cunha ; un dans un ensemble de rues fermées en litige avec les autorités publiques sur le statut des voies, le Condomínio Residencial Casa Forte, entre la rua Soares de Azevedo et la estrada Real do Poço (chapitre 7). Ces personnes (trois femmes et un homme), d'une moyenne d'âge de 54 ans sont sociologue, ingénieur, enseignante et avocate, avec des salaires allant, selon les cas, entre R\$ 3 000 et R\$ 12 000.

Dans ce quartier, nous avons aussi réalisé six entretiens auprès de résidants des tours, dont cinq dans la plus haute de la zone, l'Edifício Freguesia de Casa Forte. Deux hommes et quatre femmes ont été rencontrés, d'une moyenne d'âge de 49 ans. Ils sont professeur d'université, médecin, ingénieur ou femme au foyer, avec des salaires mensuels allant de R\$ 8 000 à R\$ 30 000.

À Boa Viagem, nous avons rencontré dix habitants, huit femmes et deux hommes, dans plusieurs complexes du quartier. La moyenne d'âge s'élève à 56 ans et cinq sont retraités (anciens employés de banque, ingénieur ou dentiste). Les actifs sont avocat, chargé de mission à la mairie, représentant en matériau de construction, masseuse ou femme au foyer. Les salaires mensuels vont de R\$ 2 500 à R\$ 23 000. ■

## Les figures de l'habiter

**A** PARTIR d'entretiens semi-directifs auprès de 57 habitants (27 à Nantes et 30 à Recife), les discours d'existence ont été recueillis. Ces discours sont redondants, mais aussi empreints de paradoxes. En extrayant ce que les résidents racontent sans cesse, ce qui se répète et ce qui se contredit, les figures ainsi dévoilées tentent de rendre compte d'une manière d'habiter, exprimée par la parole habitante. D'un environnement privilégié, tranquille et apaisant, aux regards ambigus sur la fermeture et la sécurisation résidentielle, en passant par le rapport aux autres, les discours sont prolixes et offrent la possibilité d'établir des figures de l'habiter.

### 4.1. Un environnement privilégié, tranquille et apaisant

#### 4.1.1. La nature : beauté, calme et tranquillité

La redondance majeure des discours est constituée d'un éloge de la beauté de la nature, qui s'associe à un sentiment de calme et de tranquillité. Les habitants ont tous tenu des paroles prolixes sur ce bien-être qu'ils ressentent, lié incontestablement à un sentiment de proximité avec la nature. La verdure à Nantes, Carquefou, Aldeia et Casa Forte ou l'océan à Boa Viagem sont des éléments incontestables de leur plaisir d'habiter. Ils font soit référence à la qualité de l'espace résidentiel, soit à l'environnement immédiat, le quartier et les alentours. Les vocables principaux qui traduisent ce sentiment sont, la recherche de la *campagne* dans le cas français, et la référence aux villes de l'*interior* (la province) dans le cas brésilien. Derrière ces expressions, amplement répandues, il faut entendre un souhait de verdure, ou plus largement de nature, que les résidences fermées offrent fréquemment, que ce soit par les parcs dont elles sont dotées ou par l'environnement urbain, relativement vert ou maritime de certains quartiers. Au Newton, l'envie d'ambiance agreste s'exprime à travers la récurrence des termes *calme* et *tranquillité*, termes mis en relation avec le *cadre champêtre* de la résidence, en limite de front d'urbanisation, d'un bois et au cœur d'un espace technopolitain. Cette trilogie semble être une source de bien-être et constitue la qualité principale de la résidence. Au Domaine de la Guylhomné, le parc du complexe résidentiel couplé au parc municipal de Procé offre un cadre de vie verdoyant cher aux résidents. De la même manière, l'ambiance des rues fermées est plus calme et plus verte de par le faible passage de voitures et la présence des jardins particuliers. On retrouve ce même principe à Recife et notamment pour les tours et les rues fermées de Casa Forte, qui jouissent d'un quartier relativement calme et d'une place publique boisée pour les unes et de maisons de plain-pied avec jardins pour les autres. À Boa Viagem, c'est plutôt la proximité de la mer et du climat aéré que louent les habitants, source de contentement et d'apaisement largement apprécié.

Ce rapport à la nature passe principalement par la vue, celle que l'on a de chez soi ou la vue que l'on a en accédant au complexe résidentiel. C'est principalement la qualité esthétique de l'ensemble qui offre un plaisir quotidien aux habitants, qui profitent et jouissent d'une nature magnifiée par divers aménagements, mais aussi par la présence d'aménités. Certains équipements participent à ce sentiment de nature, notamment quand la résidence est dotée d'une piscine ou d'un court de tennis, aménités qui favorisent le plus l'imagination des habitants quant à leur impression de vivre au vert.

Ce sentiment de nature et cette proximité appréciée abondent dans les discours jusqu'à un enthousiasme parfois bucolique et champêtre détonnant souvent avec la petitesse de certains carrés de verdure ou l'environnement urbain de certains espaces résidentiels. À Boa Viagem, par exemple, le paradoxe est considérable. Le quartier est très urbanisé et mouvementé, deux artères (*l'avenida Eng. Domingos Ferreira* et *l'avenida Conselheiro Aguiar*) le traversent de part en part dans une agitation commerciale avérée. Pourtant, les habitants profitent et apprécient la plage, la mer et l'ouverture d'horizon dans une sorte d'osmose avec les éléments.

Ce rapport à la nature passe donc essentiellement par la vue. Mais d'autres sens sont également mis en avant, notamment l'ambiance sonore que les habitants évoquent pour qualifier positivement leur espace de vie. Ils décrivent les bruits des oiseaux, du vent ou des vagues qu'ils entendent quotidiennement. Ces sons participent aussi pleinement au sentiment de nature dont ils parlent, constitutif de leur plaisir d'habiter. La description des sons est faite aussi par la négative. En somme les sons désagréables ne s'entendent pas : il y a peu de voitures, la route est éloignée ou les appartements sont suffisamment hauts. Ces sons néfastes sont exclusivement caractérisés par le bruit des voitures, nuisance qui caractérise le mieux la ville rejetée. Les habitants vivent une sorte d'extra-territorialité sensorielle, ils n'entendent pas les sons désagréables, mais au contraire le vent, la mer ou les oiseaux. Il en va de même avec la vue. Ils profitent d'une vue sur un parc, un jardin ou la mer. Ils sont ici et ailleurs en même temps, s'évadant d'un point de vue sensoriel (l'ailleurs) pour mieux supporter d'avoir à vivre dans un univers urbain menaçant (l'ici). Ceci est d'autant plus vrai pour les habitants de Recife, et encore plus pour ceux de Boa Viagem, quartier où les inconvénients supposés de la ville sont les plus exacerbés (bruit, agitation, pollution, violence, etc.).

Dans tous les cas, le paysage, le décor, la qualité esthétique sont un plaisir de l'habiter assuré auquel s'associent le calme et la tranquillité, qualitatifs redondants dans les discours. L'environnement paisible est souvent rapporté à la présence de cette ambiance verte

ou maritime. Il est en effet un avantage certain que d'avoir un accès aisé aux commodités urbaines tout en vivant dans un environnement jugé calme et tranquille. Le privilège de l'emplacement de l'espace résidentiel dans la ville est largement évoqué. Le fait d'être en milieu urbain, d'en avoir tous les avantages, mais aussi d'avoir le privilège de s'en extraire, du fait principalement de la qualité paysagère du site est omniprésent. Les maux de la ville sont récusés au profit d'un besoin, d'une envie d'ambiance agreste ou, plus simplement, de verdure ou d'océan. Les atouts de la ville ne sont pas mis l'écart, ils sont considérés comme de véritables avantages, mais lorsque justement les habitants peuvent en réchapper facilement. L'ambivalence est explicite, car la ville, pour elle-même, est largement refusée, jugée bruyante, sale et agressive, même à Nantes.

Malgré ce privilège, les habitants nuancent dans certains cas leur propos en faisant parfois état d'un sentiment d'isolement spatial, d'une difficulté pratique d'accès aux commerces ou aux transports urbains, notamment au Newton, au Domaine de la Guylhomné et au Clube de Campo Alvorada, trois résidences éloignées des équipements et des services urbains centraux. Si parfois l'accès à la ville est perçu comme compliqué, le calme et la tranquillité vécue et perçue rétablissent tout de même l'équilibre. L'impression de nature et son ressenti sont d'autant plus fort que les habitants se sentent au calme. D'une manière générale, le vert ou la mer et le calme sont les éléments de la perception d'un bien-être, inestimable à chaque fois, devenant alors la qualité principale des espaces résidentiels.

Les espaces résidentiels sont jugés comme des *écrins* de sérénité dans le tumulte de la ville. Les discours portant sur la qualité paysagère ou le calme de l'espace sont d'autant plus forts que les discours sur les maux de la ville sont virulents.

#### Extraits d'entretiens

##### Les rues fermées à Nantes

*Pour la tranquillité, la verdure, pour le jardin, pour le calme.*

*Dans la rue, la notion de village. De reconstituer dans la ville un petit village, quelque chose à dimension humaine, tu vois. Et d'avoir la campagne à la ville.*

*Je me disais, ah vraiment, c'est superbe, ça faisait en ville la campagne quoi, le calme.*

*D'entendre les oiseaux chanter, on les entend tout le temps, il y a des tourterelles. On se réveille le*

*matin, on entend les oiseaux, et tout.*

*Ce qui est agréable, ce n'est pas de bruit, un environnement arboré.*

*C'est tout calme, qu'on est près du centre et comme je n'ai jamais conduit.*

##### Les rues fermées à Casa Forte

*En vérité, ce qui est agréable c'est cette tranquillité, si différente du reste de la ville.*

*Ce qui me plaît, c'est ce lieu si tranquille.*

*suite page suivante*

### Extraits d'entretiens (suite)

#### Le Domaine de la Guylhomné

*Les baies vitrées, le cadre, le cadre de verdure, d'être dans la verdure à Nantes.*

*D'avoir la Chézine à côté, le parc de Procé, d'être dans un environnement de verdure.*

*Le calme, la vue, la vie dans la verdure.*

*On est quand même un peu loin de la route. Ça fait un rideau anti-bruit en fait.*

*C'est surtout le cadre, l'agrément d'habiter dans un endroit où il n'y a pas de bruit.*

*Je crois vraiment que c'est une résidence agréable à vivre, on est quand même dans un cadre de verdure pratiquement dans le centre.*

#### Le Newton

*C'est calme et puis l'air est plus pur qu'à Nantes.*

*Tu n'es pas loin de la ville mais t'as l'impression d'être un peu à la campagne.*

*On pouvait être proche des commerces et en même temps être presque en pleine campagne.*

*On entend les petits oiseaux, on n'entend pas les voitures.*

*Au niveau du cadre, ben c'est super, moi j'ai besoin d'être à la campagne et de ce point de vue là, je suis content.*

*On a une piscine, on a des parcs, on n'est pas en ville.*

*Il y a le parc mais le parc c'est plutôt pour la vision.*

#### Le Clube de Campo Alvorada

*Ce que j'aime, c'est ça... le silence. C'est ce vent, cette odeur, sans pollution. Si elle vient jusque-là, il n'en vient que très peu, on ne sent presque rien. Et puis, cette tranquillité.*

*Ce que j'aime le plus c'est la nature, les plantes, les oiseaux, les petits singes, il en vient plus de quarante par jour.*

*Ce sont les animaux que j'aime, les plantes, le silence, cet air que l'on respire. Ça me fascine.*

*Je trouve qu'ici on travaille mieux, loin de la violence, loin de la pollution. Je vais même dire que l'on a une qualité de vie privilégiée. Je me sens très bien, très sereine.*

*Ah! J'aime cette tranquillité, ce silence, c'est exactement le contraire de ce que j'avais en centre-*

*ville. Là-bas, la rue était bruyante, tout était compliqué.*

#### Les tours de Boa Viagem

*J'ai une très belle vue, je peux voir la mer, la lune, le lever du soleil.*

*Dans le quartier, j'aime l'air de la mer.*

*Ce que j'aime ici, c'est la plage, je trouve la mer tellement belle, mystérieuse, c'est le pouvoir de l'univers !*

*L'immeuble a un accès à la plage, il est pratiquement sur la plage, alors il y a plus d'air, plus de lumière. Je sais que cette énergie me fait du bien, ça m'aide beaucoup.*

*C'est ce littoral, cette température de l'eau de mer, cette petite brise, c'est très relaxant.*

*Boa Viagem est le seul endroit chouette parce que tu es près de la plage, du centre, donc tu n'es pas trop contraint par les embouteillages.*

*Pour sa localisation, il est proche du shopping, du bus et de la plage.*

*Ici je trouve qu'il y a une énergie, une bonne ambiance.*

*Il y a la plage et puis... on n'est pas si loin du centre.*

*J'ai un peu la sensation d'être en dehors du monde ici, en dehors de la dynamique de la ville.*

#### Les tours de Casa Forte

*C'est tranquille ici, un quartier bien arboré, ça a un petit aspect tranquille.*

*Dans Recife ça a toujours été un quartier différent, très vert, beaucoup de végétation, un quartier très calme, très sympathique, un très bon quartier.*

*J'aime vivre dans un quartier comme ça, avec des petits immeubles, avec des maisons et ici c'est comme ça, on dirait une ville de province.*

*Je trouve que c'est tranquille, à cette heure c'est déjà silencieux, c'est peu agité, c'est super.*

*Ici c'est calme, on n'entend pas le bruit des voitures.*

*La température est super agréable, il ne fait pas chaud. Je ne suis pas très haut et il ne fait pas très chaud.*

#### 4.1.2. Un espace valorisant et rassurant

Le sentiment de l'environnement privilégié des espaces résidentiels renvoie évidemment à un espace qui valorise les habitants. Ce sentiment s'exprime de diverses manières en fonction des contextes. Dans les espaces résidentiels prospectés, que ce soit ceux de Procé à Nantes (le Domaine de la Guylhomné et les rues fermées) ou ceux de Casa Forte et de Boa Viagem à Recife, c'est la *bonne* localisation qui revient majoritairement dans les discours. Ces quartiers sont *chics* et valorisés. Les habitants insistent sur ce point pour justifier leur choix de logement, ainsi que leur plaisir d'habiter. La résidence ou le quartier sont connus et reconnus par les habitants, mais aussi par les autres, pour leur positionnement dans le haut de la hiérarchie socio-spatiale. Le quartier Procé est reconnu comme étant un quartier de *bonnes familles* et les habitants se sentent mis en valeur en y vivant. De la même manière, le fait de vivre à Casa Forte ou à Boa Viagem, quartiers caractérisés par « *a ideia do poder, de distinção, de privilégios*<sup>1</sup> » (Leitão, 2007) renvoie aux habitants une image valorisante d'eux-mêmes. Ils se sentent pleinement appartenir aux franges aisées et privilégiées de la société. On remarque donc un discours général, de nature distinctive, portant sur la qualité sociale du lieu.

Au Newton, en revanche, c'est un double processus qui est à l'œuvre de valorisation et de réassurance de l'habitant. Nous l'avons vu (chapitre 3), les résidents vivent majoritairement un tournant dans leur vie, soit parce qu'ils connaissent des difficultés personnelles (chômage, désunion, etc.), soit parce qu'ils mettent en œuvre un projet (achat ou construction immobilière, reprise d'entreprise, adoption, etc.). Ils insistent alors sur le caractère temporaire de leur présence dans la résidence, se positionnant au sein d'un véritable projet résidentiel où la résidence Le Newton est un tremplin. Plusieurs facteurs semblent entrer en ligne de compte dans ce double processus de valorisation et de réassurance personnelle. Ce dernier passe moins par une éventuelle *bonne* localisation sociale que par la configuration de la résidence et, notamment, par la présence d'équipements de loisirs, synonyme dans les discours d'un certain prestige social. L'aménagement de l'espace et les équipements fournissent les objets du désir en nourrissant le sentiment de vivre dans un endroit privilégié. Ce sentiment est d'autant plus fort que les résidents ont l'impression d'accéder à un habitat qui ne leur était pas dû. Pour beaucoup, leurs situations personnelles ne semblaient pas leur permettre d'espérer vivre au sein d'un tel complexe. La résidence leur offre un lieu agréable, une sorte de cocon pour se reconstruire, être au calme pour mieux *rebondir*. Les résidents semblent apprécier une certaine sécurité sociale et/ou psychologique. Le cadre verdoyant, la piscine et le traitement architectural du complexe participent pleinement de la quête d'un espace de vie rassurant, protecteur et valorisant.

<sup>1</sup> *L'idée du pouvoir, de la distinction, des privilèges*

**Les rues fermées à Nantes**

*Ce n'est pas donné aux plus pauvres.*

*Ce n'est pas comme dans les « quartiers » où on se dit...*

*On se rend compte que l'on est privilégié et quand les gens viennent, ils le disent tous, mais bon.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*La raison pour laquelle nous sommes ici, c'est parce que vieillissant, mon mari avait, je ne me souviens plus, avait plus de 75 ans, déjà âgé et déjà malade, parkinson dégénérait beaucoup, moi je n'étais pas non plus en bonne santé. C'est le confort et la présence de mes enfants. Je suis plus à l'aise...*

*La Guylhomné, je ne sais pas si vous connaissez, c'est habité uniquement par des gens qui ont des situations très bonnes.*

*C'est quand même tout près du parc Procé, c'est assez flatteur.*

**Les tours de Casa Forte**

*J'aime le quartier, parce que c'est valorisé.*

*Quand on arrive, il y a les caméras, on peut voir les gens dehors. C'est très chic.*

**Le Newton**

*On regardait, pff... Ces résidences-là, ça doit être que des propriétaires, ça doit ne pas être des locataires, parce que j'avais trouvé ça mignon.*

*Honnêtement quand j'ai vu l'annonce et quand j'ai vu résidence haut standing, piscine, espaces verts, quand j'ai appelé je pensais vraiment que c'était une blague, quoi. Ça pouvait pas exister et puis si, si.*

*Au début, quand je suis entré, je me suis dit « non, je ne pourrais jamais payer le loyer... »*

*J'ai fait le petit bourgeois en habitant ici, c'était rigolo quoi, la piscine et tout, c'était cool.*

*Dès qu'on parle de la résidence Le Newton, les gens disent « ha ben je connais quelqu'un ! C'est les appart' avec les toits en tuile et tout ! » C'est génial, tout le monde connaît.*

*Tous les gens qui sont venus ont trouvé ça super joli.*

*C'est un tout petit appartement, c'est un passage entre le moment où j'étais en couple, je suis célibataire, et où je reviendrais en couple avec une histoire sérieuse, avec des projets derrière. Je suis ici de passage.*

*Alors que là ça a plutôt été un palliatif, quelque chose qui a permis de faire passer un changement de vie de manière plus facile.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Mais de manière générale, tout le monde veut habiter à Boa Viagem. Tout le monde veut habiter face à la mer. Si vous demandez à n'importe qui, tout le monde dira ça.*

*On habite sur la partie de la plage la plus urbanisée où habitent les classes moyennes hautes, mais derrière il y a beaucoup de favelas.*

*Celui qui habite à Boa Viagem, de la classe aisée, n'a jamais idée de déménager.*

*C'est la localisation qui est bonne. C'est ce qui attire les gens pour acheter ici.*

*J'aime l'endroit, je le trouve très agréable, plaisant, près de la mer. Je trouve que c'est un endroit privilégié.*

Au Domaine de la Guylhomné à Nantes, on retrouve ce même type de fonctionnement où la vieillesse justifie largement le choix de la résidence. À l'inverse du Newton, les résidants se projettent plutôt dans une installation de long terme, mais l'ensemble immobilier leur offre le confort et l'assurance de ne pas être isolés quotidiennement. Ils sont contents de pouvoir vivre leurs vieux jours dans un espace rassurant et de qualité.

Dans tous les espaces résidentiels prospectés, la reconnaissance de l'autre, de celui de l'extérieur, participe donc de cette valorisation. La renommée de la résidence ou du quartier et les échos que les résidants en ont alimentent l'argumentation qui justifie la qualité de la résidence. Ainsi les équipements de loisirs, par le sentiment de pouvoir accéder à des aménités que l'on pensait réservées aux classes aisées (comme un parc ou une piscine), mais aussi par le regard extérieur qu'ils produisent, renvoient aux résidants une image valorisante d'eux-mêmes.

#### 4.1.3. À la recherche du paradis... perdu

Au-delà d'une simple appréciation du caractère agréable de l'espace résidentiel, valorisant et rassurant, les habitants parlent du bonheur d'avoir trouvé, voire retrouvé, le paradis. Il existe tout un discours sur le rêve, sur le lieu de vie idéalisé, source d'un immense plaisir. En cela, la présence éventuelle d'équipements de loisirs joue un grand rôle. Même si ces derniers sont majoritairement sous-utilisés (chapitre 5), nous y reviendrons, leur présence alimente un fantasme de l'habiter. L'image du loisir et du *farniente* est prégnante et alimente le rêve et le plaisir des vacances toute l'année. Cet aspect est très présent dans les discours recueillis, notamment au Newton et au Clube de Campo Alvorada, même si dans certaines tours recifenses, des habitants font parfois état d'un enthousiasme semblable. Plus la résidence est dotée en aménités, plus le discours évoquant un espace rêvé apparaît. Mais, à Recife, le marché immobilier est tellement dynamique que l'offre change très vite. Les grands projets du moment (Evolution Shopping Park – chapitre 1) offrent un nombre important d'aménités, rendant aux yeux des personnes interrogées leur logement quelque peu obsolète. En revanche, au Domaine de la Guylhomné, le discours est plus modéré quant à l'enthousiasme vis-à-vis des aménités. Les résidants sont majoritairement âgés et les pratiquent donc très peu, que ce soit la piscine ou le court de tennis. Mais, la « promesse du paradis » (Stroud, 1995), du lieu idéal, sécurisant et confortable pour ses vieux jours, marque fortement l'esprit habitant de la résidence.

Au Clube de Campo Alvorada, les discours sont prolixes et fervents quant à ce sentiment de paradis. À l'entrée du bâtiment qui abrite le secrétariat du club et la bibliothèque, est accrochée une petite céramique peinte sur laquelle est écrit : « *Là fora, a chuva, o*

**Les rues fermées à Nantes**

*Le seul truc qui est génial, c'est avec les enfants quand ils sortent de la voiture, on sait qu'il ne va pas y avoir une voiture qui arrive à toute vitesse.*

*Ça c'est super.*

*Nous, on avait vécu dans une petite ville, tous les deux, donc on avait envie que nos enfants puissent au moins avoir un espace extérieur.*

**Le Newton**

*C'est agréable, il manque juste un cocktail, une tahitienne qui nous ventile.*

*On se croirait en village vacances toute l'année.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Aujourd'hui, celui qui cherche à avoir des équipements de loisirs et toutes les options dans l'immeuble, c'est un père qui pense à ses enfants, parce que c'est eux qui les utilisent le plus.*

**Les tours de Casa Forte**

*Dans l'immeuble où j'étais, il y avait tout, piscine, terrain de sport, tout, mais ici c'est bien plus grand. Et puis ce qui m'a interpellé dans cet immeuble c'est une maison ancienne qui sert de salle des fêtes. Je trouve que c'est une richesse, je trouve que ça sort des standards, je trouve que c'est super joli, j'y ai déjà fait deux fêtes, c'était très beau.*

**Aldeia**

*Je trouve qu'ici c'est vraiment un paradis.*

*Je me sens comme au paradis, je suis au paradis sans avoir besoin de mourir.*

*Quand je suis arrivée ici, c'était une oasis.*

*Ici c'est un don de Dieu. Parce que quand on veut sortir, jouer, tout, on sort, mais quand on veut du calme, on reste ici.*

*C'est super pour les enfants parce que le club offre beaucoup de choses.*

*Il y a tout ces loisirs. Il y a un sauna, une salle de gym, il y a des fêtes. C'est super de vivre ici, c'est très bien, j'aime beaucoup.*

*Pour moi c'était mieux d'élever mes enfants ici. J'habitais à Olinda et ils vivaient prisonniers. Ici c'est très bien pour élever des enfants, j'ai beaucoup aimé.*

*J'aimais voir mes enfants libres, c'était super, ils aimaient beaucoup.*

*Ce que j'aime ici, Ave Maria ! C'est le calme, c'est apaisant. Vous pouvez sortir vous divertir, rester ici avec des amis, je trouve que c'est super, tout est bien.*



54d. Une céramique peinte, à l'entrée des bureaux du Clube de Campo Alvorada

*vento, o frio. Aqui, amor, paz e alegria*<sup>2</sup>». Ce petit écriteau est tout à fait représentatif et significatif de l'ensemble de la communication du club sur cette image d'îlot de paradis au milieu du chaos qui règne à l'extérieur. Le club serait un pays de cocagne où la végétation, les animaux, la nature en somme, y seraient libres et luxuriants pour le bien de ses membres. Il est vrai que deux zones de protection naturelle existent dans les documents d'aménagement et de planification municipaux. Ce zonage soumet donc le Clube de Campo Alvorada à ces deux législations (ZCA – *Zona de conservação ambiental*<sup>3</sup> et ZPUR – *Zona de proteção da urbanização restrita*<sup>4</sup>). Le rapport entre espace bâti et végétation est ainsi fortement réglementé, laissant une grande partie de l'espace à la forêt. Mais, ce sentiment de paradis ne s'arrête pas seulement à la qualité environnementale et paysagère du lieu. La présence d'aménités participe grandement au rêve d'habiter au paradis, dans le sens où tous ces aménagements appellent au plaisir, à la détente et au divertissement. Évidemment, du fait que ce soit un club, les structures mises en place restent des structures de vacances ou du moins de week-end. Les résidents permanents vivent donc au sein d'un espace de loisirs, alimentant un rêve d'habiter où le mythe des vacances toute l'année est mis en scène. Dans une moindre mesure, la mise en valeur de la piscine par l'aménagement des espaces extérieurs du Newton renvoie à la même idée. L'allée qui mène à la piscine est bordée de palmiers, aménagement qui joue fortement sur l'imaginaire habitant. Mais, au Clube de Campo Alvorada, cette impression de paradis s'exprime au-delà de la figure du village-vacances toute l'année. En effet, nous avons recueilli tout un discours sur le thème de la liberté. Les habitants évoquent le fait d'être libre de leurs journées, de leurs activités et de leurs mouvements.

Enfin, cette quête et cette impression de paradis relèvent aussi d'une envie de retrouver quelque chose de perdu, le souvenir d'une enfance agréable. L'impression de paradis perdu, enfin trouvé ou retrouvé, est amplifiée par le fait que les parents voient dans l'ensemble résidentiel le lieu idéal pour élever leurs enfants, soit en se rappelant la liberté de leur propre enfance, soit pour pouvoir leur offrir un cadre de vie agréable et naturel. Les résidents parlent donc de leurs enfants, du bonheur et du plaisir de les voir vivre et grandir dans un lieu jugé idyllique.

2 *Là-bas, dehors, la pluie, le vent, le froid. Ici, l'amour, la paix et la joie*  
 3 *Zone de protection environnementale*  
 4 *Zone de protection à urbanisation restreinte*

## 4.2. L'entre-soi et le rapport aux autres

L'entre-soi a été, ces dernières années, une des hypothèses majeures dans les études visant à comprendre l'essor des ensembles résidentiels fermés dans le monde (Willmott, 1996 ; Low, 2003 et 2005 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Callen et Le Goix, 2007). Mais, la présence de clôtures, barrières ou portails n'est pas forcément nécessaire pour établir un contrôle social du peuplement et mettre en place une vie communautaire effective. La seule agrégation de population homogène dans l'espace résidentiel suffit le plus souvent à la construction d'un entre-soi satisfaisant. Les travaux portant sur la grande bourgeoisie parisienne en témoignent (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 2003, 2007). La morphologie spécifique des enclaves résidentielles pourrait correspondre à cette quête des habitants où « l'*entre-soi*, les appariements électifs, apparaissent comme des moyens d'inspirer la confiance et de gérer le risque » (Ascher et Godard, 1999).

Faire communauté ou non est donc une question d'importance. Des motivations variées sous-tendent l'essor des enclaves résidentielles : la recherche de sécurité (Blakely et Snyder, 1997), de tranquillité (Charmes, 2005) ou encore la préservation du capital immobilier (Le Goix, 2002). Mais, l'existence d'une sociabilité particulière, d'un regroupement affinitaire ou idéologique est de prime abord une éventualité pertinente, notamment au regard de l'essor de certains types d'enclaves. Les *retirement communities* ou *active adults communities*, qui dès les années 50, ont proliféré aux États-Unis (Pihet 1999, 2002 et 2003) sont un bon exemple d'un regroupement basé sur la sélectivité générationnelle des résidents. Mais on peut faire communauté de plusieurs manières : un regroupement par le genre, la couleur de peau, la nationalité, le style de vie et, évidemment, la classe sociale.

Mais, est-ce que vivre dans un ensemble résidentiel clôturé et sécurisé relève à chaque fois d'un désir explicite d'entre-soi ? Au sein des discours d'existence recueillis à Nantes et à Recife, jamais n'est apparu le désir explicite d'entre-soi ou de faire communauté. Les évocations d'une sociabilité spécifique sont plus subtiles. Les habitants ont toutefois longtemps parlé du rapport à l'autre : le voisin certes, mais aussi plus généralement sur le rapport qu'ils entretiennent ou non avec ceux qui n'habitent pas la résidence.

#### 4.2.1. L'homogénéité et la bonne tenue : un environnement sûr

La quête explicite de l'entre-soi n'a pas été évoquée par les habitants qui tiennent plutôt un discours distinctif, entre eux et les autres, mais attribuent toutefois une qualité incontestable à leur environnement résidentiel en insistant parfois sur une certaine homogénéité. Cette dernière est le plus souvent sociale, mais parfois aussi générationnelle. Les habitants du Domaine de la Guylhomné, par exemple, apprécient la présence quasi majoritaire de personnes âgées, homogénéité qu'ils jugent rassurante.

D'une manière générale, l'homogénéité par l'âge ou le statut social est mise en avant pour présenter l'ambiance agréable des résidences. Cette homogénéité est le plus souvent garantie par un réseau d'amis pour la vente des appartements ou des maisons comme à Nantes, que ce soit dans les rues fermées ou au Domaine de la Guylhomné. Elle se révèle aussi parfois par quelques pratiques communes, mais très sporadiques, comme des parties de bridge ou des groupes de lecture entre voisins.

Néanmoins, le plus important est le fait de se sentir entre *gens bien*, garantie d'un environnement sûr. Il est sécurisant pour les habitants d'avoir confiance en son voisinage en cas de souci. Se sentir entouré d'un voisinage jugé *bon* semble être primordial. C'est l'effet miroir. Si les voisins sont des *gens bien* et que l'on fait partie de leur cercle résidentiel, c'est que l'on est soi-même quelqu'un de bien. Les résidents se reconnaissent en l'autre, le voisin, le cohabitant. Vivre dans un environnement social *chic* et privilégié renvoie à l'idée de la valorisation des habitants et permet aussi de garantir un espace social sûr, qui assure la préservation d'un certain nombre de valeurs culturelles communes. Le cadre rassurant, sécurisant et agréable des résidences passe par cette sensation d'être entre *gens bien*.

À Recife, l'homogénéité sociale au sein de l'espace résidentiel est très peu exprimée aussi frontalement. La raison en est qu'elle est la norme. L'habitat formel est principalement destiné aux classes moyennes et aisées, et les tours, que ce soit à Boa Viagem ou à Casa Forte, sont très standardisées. Nous l'avons vu (chapitre 2), les tailles de logements sont équivalentes dans les *condomínios* recifenses, forçant alors une homogénéité dans la taille des foyers. Toutefois, cette reconnaissance de l'autre comme étant son semblable s'exprime légèrement avec des références à une religion commune ou à un niveau social commun, garant encore d'une bonne sociabilité. La présence de la famille aussi, que ce soit dans la résidence ou dans le quartier, est jugée comme un atout majeur, ce qui est d'autant plus vrai à Casa Forte, quartier traditionnel des anciennes familles bourgeoises de Recife. Mais, plus qu'une quête, qu'un réel désir exprimé, les habitants commentent plutôt un fait établi.

En revanche, au Clube de Campo Alvorada, plus qu'ailleurs, cette homogénéité paraît primordiale, principalement pour assurer aux enfants un environnement de *qualité* où ils pourront nouer de *bonnes* amitiés. Cet entre-soi est apprécié notamment pour les enfants qui peuvent former des groupes soudés, en particulier au sein de l'Escola Internacional de Aldeia, dite l'*école américaine*, où la quasi-totalité des enfants habitant le club sont inscrits. L'homogénéité sociale permet aussi, comme l'espèrent les parents avec lesquels nous nous sommes entretenus, de préserver les adolescents d'éventuels problèmes d'alcool ou de drogue. Enfin, le sentiment et le besoin d'ordre, d'organisation, de discipline, passent aussi par cette homogénéité qui garantit, au vu des discours recueillis, un bon ordre social au sein du club (Chevalier et Carballo, 2004).

Au Newton, enfin, la bonne tenue s'exprime au travers d'un discours sur la propreté. L'entretien et la propreté du complexe assurent et conforte les habitants de vivre dans un cadre idéal, habité par des *gens civilisés*. En revanche, si les règles de la propreté sont bafouées, ce sont les rapports entre résidents qui en pâtissent. La propreté est ainsi le symbole de la bonne tenue et de la bonne sociabilité. « Le traitement physique de l'espace quotidien apparaît comme l'une des conditions nécessaires (sinon premières) au traitement social » (Segaud, 1992). La qualité de leur lieu d'habitation, décrite notamment par le biais de la propreté, met en valeur leur propre situation sociale et renvoie l'image d'un rapport sain à autrui. L'hygiène et la bonne tenue sont rarement dissociables ; ils renvoient à la même valeur morale où la propreté physique et visible est le miroir d'une bonne organisation sociale. L'aménagement de l'espace habité et sa bonne tenue sont donc indissociables de la qualité sociale symbolique, que l'imaginaire social entretient depuis plusieurs siècles (Corbin, 1982). En somme, la propreté distingue, « elle n'appartient pas à tous. Elle est le signe d'une bienséance partagée » (Vigarello, 1985). Au Newton, l'homogénéité vécue du complexe passe par l'expression de cette propreté. Les habitants ne se reconnaissent pas mutuellement comme appartenant à une même catégorie sociale bien définie, partageant un certain nombre de valeurs, mais ils jugent honorable la qualité sociale du complexe par le biais de la propreté. À l'inverse, lorsque les habitants constatent un manque d'hygiène au sein du complexe, c'est la bonne tenue sociale qui en est perturbée.

En somme, l'expression de l'homogénéité passe plutôt par l'expression d'une bonne tenue générale et le plaisir d'habiter avec des voisins *civilisés*. Mais, pour une grande majorité des paroles recueillies, le discours se fait plutôt par la négative, c'est-à-dire par un discours sur l'autre, le plus souvent accusateur et méfiant.

**Le Domaine de la Guylhomné**

*Il y a quand même la haute société nantaise qui habite certains quartiers et là nous sommes justement dans un quartier assez choisi dirons nous. La Guylhomné, je ne sais pas si vous connaissez, c'est habité uniquement par des gens qui ont des situations très bonnes. Il y a des médecins, des avocats, il y a beaucoup de médicaux ou des paras médicaux.*

*C'est quand même des immeubles d'une certaine classe, alors les habitants sont tous bien élevés, vous voyez ce que je veux dire ? On n'est pas en HLM.*

**Les rues fermées à Nantes**

*C'est quand même assez privilégié ici. C'est vrai le voisinage est très important. Ce n'est pas donné aux plus pauvres.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*Les gens d'ici sont assez simples, je veux dire d'un point de vue des revenus, je ne sais pas mais on a tous plus ou moins les mêmes types d'emploi.*

**Les tours de Casa Forte**

*Dans l'immeuble, ce que je préfère, c'est de vivre avec ma famille.*

*Je me sens bien, j'aime l'immeuble, les voisins, ce sont des personnes supers !*

*Nous sommes sept frères et sœurs, il y a aussi des cousins dans l'immeuble, des amis, alors on se sent très à l'aise.*

**Le Newton**

*Tout est propre c'est bien.*

*La propreté par la femme de ménage qui vient régulièrement nettoyer et le gardien-régisseur qui s'occupe de l'extérieur, qui tond la pelouse, les parterres de fleurs, ça c'est très important.*

*Il y avait une personne qui avait laissé ses ordures devant la porte du bas, là je n'avais pas trouvé ça très correct. Donc ça c'est un manque de respect par exemple.*

*C'est vraiment super bien, super propre.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Avant j'habitais Avenida Caxangá, c'est un quartier de classe moyenne basse, des gens plus simples. Je n'avais pas de groupes d'amis là bas, j'ai une exigence de personnes avec un meilleur niveau. Dans l'immeuble, on se réunit parfois pour prier le mardi, ici tout le monde est catholique.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*La communauté est semblable, tout le monde a le même idéal.*

*Et l'école, c'est une grande famille, la majorité des enfants est dans cette école.*

*J'ai élevé mes enfants ici, ils ont beaucoup d'amis ici maintenant, ils se retrouvent en bas, ils se respectent beaucoup. C'est génial. Ce sont des gens comme nous, alors il n'y a pas de problèmes de drogue, d'alcool, ils n'ont pas de mauvais comportements comme là dehors. Tous sont formés, de niveau universitaire au moins.*

#### 4.2.2. Un discours sur l'autre, accusateur et méfiant

Le discours est plus marqué par des propos distinctifs et des stigmates récurrents sur les autres, ceux de l'extérieur. Ce discours est assez négatif dans le sens où les habitants accusent ou se méfient de catégories de populations spécifiques. En France, ce sont majoritairement les jeunes qui sont visés, source de perturbations potentielles, desquels il faut se méfier. Au Domaine de la Guylhomné et dans les rues fermées, les discours en ce sens ont été relativement prolixes. Seuls les habitants du Newton ont peu fait référence aux jeunes, l'étant majoritairement eux-mêmes. Puis, ce sont les habitants des HLM qui sont présentés comme source de problèmes, faisant ainsi référence aux classes populaires. C'est notamment le quartier des Dervallières, quartier de logements sociaux le plus proche de l'espace prospecté qui est le plus souvent cité.

À Recife, les petits paradis que sont les espaces résidentiels fermés doivent être protégés de la décadence et de la pagaille extérieure. Sur ce thème, la référence à la favela a été redondante pour décrire les autres, l'extérieur. Depuis l'époque coloniale, la ville brésilienne connaît une profonde négation de la rue, de l'espace public (Leitão, 2005). La ville, le dehors est le théâtre et la propriété des pauvres, considérés comme appartenant aux classes dangereuses. Outre les aspects liés à l'insécurité et à la violence qui caractérisent le plus le discours sur l'extérieur, il y a une redondance de discours sur le jeune, pauvre et délinquant. Le discours peut être parfois violent, en évoquant le climat de guerre qui règne entre les riches et les pauvres, le dedans et le dehors en somme.

Dans les deux contextes, une méfiance, voire un racisme latent, transpire des paroles habitantes, comme une sorte de « pathologie de l'entre-soi » (Charmes, 2005) où pour faire front, pour s'identifier à un ensemble jugé socialement cohérent, les habitants discourent par la négative sur une altérité, parfois abstraite. En effet, une autre rhétorique émerge des discours, se référant à quelque chose de plus abstrait. Elle ne stigmatise aucune figure en particulier, mais use de termes mettant l'accent sur la distinction entre les résidents et les autres. Par des termes tels qu'*étranger* ou *intrus*, les habitants insistent sur la différenciation de l'espace, entre l'enceinte de la résidence et l'extérieur.

## Extraits d'entretiens

**Les rues fermées à Nantes**

*C'est désagréable, des étrangers qui s'infiltrent et qui ont eu le code et qui viennent se stationner alors qu'ils n'ont pas le droit.*

*Des emmerdes, on en a, les jeunes là, ils viennent. Ils viennent et ils vous démolissent les choses.*

*On n'aime pas... les jeunes qui viennent faire le chahut.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*Le plus désagréable, c'est quand même la piscine, parce que les jeunes appellent les jeunes. Il y a des rassemblements qui sont un peu exagérés.*

*Il y avait des gens qui tournaient, des visiteurs qui se baladaient pour des raisons... parce qu'on n'est quand même pas très loin du quartier des Deroallières, donc les Deroallières venaient faire un tour ici.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*Dans les quartiers où les gens ont... l'élite, quoi, n'arrive jamais à éloigner la pauvreté.*

*Nous sommes en guerre, les riches contre les pauvres.*

**Les tours de Casa Forte**

*Très souvent les pauvres deviennent délinquants et vont à la violence, volent et tout. Nous n'avons que Dieu pour nous protéger.*

*Je trouve que la marginalité... la marginalité est très grande, la pauvreté...*

**Les tours de Boa Viagem**

*Tous ces quartiers plus reculés, les gens ont des enfants à volonté. Ici, non, les gens en ont un, deux, voire trois mais pas plus...*

*À Boa Viagem, ce qui me dérange, ce sont les enfants des rues qui trainent aux feux. C'est nul parce que Boa Viagem est touristique du fait de la plage, je pense que la ville perd beaucoup en cachet avec ces enfants dans la rue.*

*J'aimerais qu'il y ait moins d'enfants mal élevés, ils sont tous comme ça. Je n'admets pas, j'aimerais qu'il y en ait moins.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Il n'y a pas de perturbations, pas de mendiants à la porte.*

### 4.2.3. Une cordiale ignorance

La bonne qualité du statut social et le sentiment d'être entre *gens bien* sont donc des éléments relativement bien appréciés par les habitants. Le fait de connaître, même un peu, ses voisins, d'être connus d'eux, de les reconnaître comme des semblables, d'échapper aussi à l'anonymat, paraissent être des facteurs rassurants. Mais cet entre-soi affiché s'arrête à ces quelques avantages énoncés. D'une manière assez paradoxale, les habitants font état d'une certaine déception quant à l'ambiance au sein des espaces résidentiels, et ce dans tous les cas étudiés. Malgré les fêtes organisées par le club, les rencontres festives sporadiques dans les rues fermées ou les quelques activités proposées, au Domaine de Guylhomné par exemple, l'osmose sociale est loin d'exister. Les habitants ont fait état d'un manque de sociabilité, de la difficulté de lier des contacts et des amitiés. La faiblesse des relations sociales émerge ainsi de l'abondant discours sur le rapport aux autres.

La déception est souvent assez vive et notamment dans les complexes qui proposent un certain nombre d'aménités comme au Newton, au Domaine de la Guylhomné, au Clube de Campo Alvorada ou encore dans l'*Edifício* Freguesia de Casa Forte. Certains résidants pensaient que la présence d'équipements aurait pu favoriser l'interconnaissance. C'est surtout la piscine qui est jugée comme un catalyseur potentiel en termes de sociabilité. Au Newton, par exemple, la piscine est certes bien perçue comme le seul lieu de rencontre possible, mais les relations éventuellement créées autour du bassin restent éphémères. Deux raisons au moins peuvent l'expliquer : l'ouverture limitée dans le temps de cet équipement (trois mois par an seulement) et l'absence de jeunes enfants dans la résidence, alors que ces derniers seraient pourtant susceptibles de jouer un rôle majeur en termes de sociabilité, par leur fréquentation de la piscine accompagnés de leurs parents. Les habitants évoquent aussi le *turn over* important des résidants, qui ne favorise pas les connaissances et ne leur laisse pas le temps de nouer des amitiés.

Cette déception est également évoquée au Clube de Campo Alvorada. Si, à première vue, le Clube peut sembler être un lieu de résidence où la sociabilité, la fraternité et les amitiés caractérisent les rapports humains entre les résidants, au quotidien il n'en est rien pour la plupart des habitants. À cela, plusieurs raisons. Tout d'abord, les habitants sont majoritairement intégrés à la société du travail. Ils s'absentent donc tous les jours pour travailler, le plus souvent à Recife. De manière générale, les habitants disent être peu présents au club la semaine et préfèrent se reposer chez eux le week-end. Les modes de vie contemporains, individualistes et urbains, ne favorisent pas une forte interconnaissance du voisinage. Ensuite, l'image d'un lieu où tout le monde se connaît et s'apprécie est fortement idéalisée, étant mise en scène par la structure même du club. Mais, il n'existe pas de communauté affinitaire, malgré les ca-

**Les rues fermées à Nantes**

*Ils partent le matin, ils rentrent le soir. Oh, certains sont favorisés, ils ont des jardins mais la plupart ne sont pas très grands. Ils ont plutôt des propriétés en bordure de mer. Ils s'en vont tous les week-ends. Ici, aux vacances, vous ne voyez plus un enfant.*

*Je crois qu'ils vivent pour eux, mais comme le week-end ça se vide, la semaine ils travaillent beaucoup.*

*Je regrette parce qu'il y en a qui viennent habiter et qui ne sont pas polis, qui ne disent même pas bonjour. Ils ne se présentent pas, moi je n'ai pas connu ça.*

*On peut discuter, rencontrer les voisins, il y a un côté résidentiel, chacun chez soi mais il y a une âme un peu de village.*

*Il faut vraiment une volonté... les gens vivent ici un petit peu... ce qu'ils veulent avant tout, c'est la tranquillité.*

*On se réunit dans le passage, on sort les tables, ma foi, c'est très sympa, mais ça s'arrête là.*

*Ça explique aussi pourquoi on est distant des uns des autres. Pour être bien avec tout le monde je pense qu'il faut garder ses distances.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*C'est un peu froid comme relation. Mes voisins je n'ai jamais vu leurs visages. On est ensemble, on prend l'ascenseur, m'enfin...*

*La seule chose, c'est ma fille qui l'avait initiée, c'était une galette des rois l'année dernière, en 11 ans... que dis-je en 11 ans, depuis longtemps, il n'y avait rien. Uniquement la tour était conviée. Chacun dans son coin.*

*On est individuel, chacun dans son appartement. On se fait un signe de tête quand on se croise, mais ça manque de chaleur et de convivialité.*

*On n'est pas fourré... on est un peu distant, mais c'est normal.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*J'ai beaucoup de mal avec la mentalité de certains voisins. Une mentalité très individualiste.*

*On communique beaucoup, on se voit, mais on ne va jamais les uns chez les autres.*

*J'aime beaucoup mes voisins, c'est amical, on reste là sur la terrasse...*

**Les tours de Casa Forte**

*Je connais quelques voisins, on se fréquente un peu, les autres que de vu, « bonjour », « bonsoir », mais on fréquente quelques personnes. Ma voisine est même la marraine de mon plus jeune fils.*

*Oui, on fréquente certaines personnes, on se parle pendant les réunions de copropriété, on reste discuter un peu, mais pas tout le monde, il y a bien trop de monde.*

*Non, je n'ai tissé aucun lien mais j'ai une relation cordiale avec tout le monde, je n'ai de problème avec personne.*

*C'est comme ça... on reste un peu isolé, mais bon de toute façon, c'est une bonne communauté.*

*La convivialité sociale est faible, très faible.*

**Le Newton**

*Ben ici, c'est que des gens qui travaillent, on ne se voit pas. Moi, je ne vois personne.*

*Le type qui a très peu de capacité relationnelle, il peut vivre ici quinze ans sans avoir de camarades de résidence.*

*Je n'ai vraiment pas de connaissance ici.*

*Je ne connais personne.*

*C'est vrai qu'au début quand je suis arrivé ici et que j'ai vu la piscine, je me suis dit ben au moins les rencontres vont être faciles, ça doit créer des liens, que les gens vont se rencontrer, etc. Je croyais qu'il y aurait plus d'ambiance, de gens qui se voient ensemble, mais en fait, je ne suis pas sûr. Ils se voient l'été à la piscine et après ils s'ignorent. L'été c'est cool, il y a de la vie parce qu'il y a la*

suite page suivante

**Extraits d'entretiens (suite)**

*piscine, mais l'hiver c'est mortel.*

*La seule approche sociale que l'on ait c'est la piscine. Et puis le garage, mais le garage les gens ne s'arrêtent pas.*

*Les gens qui étaient là depuis le début, beaucoup sont repartis. Et du coup l'ambiance ne s'est pas renouvelée comme à l'époque où tout le monde était entré en même temps.*

*Il y a un roulement c'est impressionnant, tous les week-ends il y a un camion de déménagement.*

*Ça reste des lieux où les gens dorment, mais ils ne vivent pas réellement quoi.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Je n'aime pas les copropriétés, c'est contraignant. Tu croises dans l'ascenseur des gens que tu ne veux pas voir.*

*J'ai une bonne relation avec mes voisins d'une manière générale. Mais personne ne vient se rendre visite, peut-être qu'on devrait plus le faire.*

*Mais bon, le quotidien, les choses de la vie... ce n'est pas simple de se rencontrer, s'intégrer.*

*Non, je ne connais personne, il n'y a pas beaucoup d'amitié, ni de bienveillance.*

*Les relations sont cordiales dans l'immeuble, les gens sont très bien élevés, mais personne n'est intime. Les gens se respectent, sont bien élevés, on se salue quand on entre ou sort, mais ce n'est pas une copropriété où on fait des fêtes de voisins. Il n'y a pas de conflits non plus d'ailleurs. Je pense que c'est assez fermé en ce sens.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Je ne veux pas forcer, mais j'aimerais avoir des gens plus proches. Je me sens seule.*

*Je ne connais personne ici, je parle un peu avec un monsieur qui a une maison un peu plus loin.*

*Je suis comme ça, plutôt réservée. Mais, ici, on ne fait pas des amitiés facilement.*

*Je vais à la salle de gym, j'adore me muscler, j'ai le temps pour le faire et puis avec un côté plus social, il y a la piscine qui est collective, le sauna aussi, on a des lieux pour faire des rencontres, échanger.*

*On sympathise, mais on n'est jamais les uns chez les autres, mais on est toujours bien accueillis.*

*Il y a une chose particulière dans ce club, c'est que la majorité des habitants, pas tous, mais la majorité dort ici et travaille ailleurs, je pense que ça aide beaucoup dans les relations, parce que peut-être que si nous devions nous voir plus, ça causerait des problèmes.*

*Je pense que c'est très individualiste. C'est nul parce que les gens vivent dans le même espace et je pense qu'il pourrait y avoir un travail mieux fait sur les espaces collectifs. Mais, les gens restent très individualistes, très fermés.*

*Le seul moyen de se rencontrer c'est en se promenant, on se dit « bonjour », « bonsoir », c'est tout.*

*C'est comme dans un immeuble, on ne connaît pas ces voisins.*

ractéristiques particulières du lieu. Les modes de sociabilité ne sont pas très différents que ce qui a pu être décrit dans d'autres contextes d'habitat plus *classiques*, à savoir une cordiale ignorance. Les principes d'une sociabilité réticulaire, où les habitants connaissent une vie sociale parfois éloignée physiquement de leur lieu d'habitation (Ascher et Godard, 1999), ne font pas défaut au Clube de Campo Alvorada.

Au Domaine de Guyllhomné, les habitants expliquent et justifient cette cordiale ignorance entre les résidants par leur statut social qui ne favorise pas une bonne convivialité. En somme, selon eux, les gens aisés ne savent pas et ne veulent pas mettre en place une entente sociale importante qui nécessiterait spontanéité et simplicité. Il en va de même dans certaines rues fermées à Nantes et certains immeubles de Recife. Malgré cela, deux rues fermées, une à Nantes (le passage Félibien), une autre à Recife (*rua* Professora Maurina dos Santos) semblent plus conviviales et plus ouvertes que les autres.

Le *turn over* des résidences, les manières de vivre et de concevoir son espace de vie ou le manque d'initiative sont autant de raisons justifiant la déficience de liens sociaux de proximité. D'autant que cette cohabitation n'est pas exempte de conflits. En effet, partager son espace de vie n'est pas toujours chose facile. Les habitants ne choisissent pas leur voisinage. Même au Clube de Campo Alvorada où une sélection est officiellement opérée par le biais d'un système de cooptation, la réalité est en fait toute autre. Lorsqu'une nouvelle personne souhaite devenir membre du club, elle doit trouver deux soutiens parmi les membres, et sa fiche, nous l'avons vu (chapitre 3), est accrochée pendant un mois pour permettre aux *sócios* de donner leur avis sur la *qualité* de ce prétendant. Mais, en réalité les résidants qui souhaitent vendre leur maison n'y parviennent pas toujours aisément et se chargent de trouver des parrains pour les prétendants, auprès de voisins serviables. De plus, personne ne s'intéresse ou n'ose accoler une remarque négative au profil affiché. Le système de cooptation est donc, dans ce cas, tout à fait factice. En somme, les habitants de tous les espaces résidentiels étudiés ici ne *choisissent* pas leurs voisins. Les conflits peuvent être alors assez importants. Les habitants évoquent principalement des tensions au sujet de l'usage des aménités et des équipements. Par exemple, les usagers des piscines ou des terrains de sport peuvent être bruyants et perturber la tranquillité des autres résidants.

Dans les rues privées, les conflits se cristallisent surtout autour des places de stationnement avec des débats sur la légitimité ou non de certains résidants à garer toutes leurs voitures, notamment quand il y en a deux ou trois par ménage.

La cohabitation de modes de vie divers peut aussi entraîner des différends. Les *sócios* à Alvorada ne vivent pas le lieu de la même façon. Les conflits d'intérêts sont très nombreux, du fait même de l'existence de deux types d'usagers : les habitants permanents et les membres qui n'en profitent que pendant les week-ends et les vacances. Les pratiques et les usages du lieu diffèrent et les plaintes, souvent d'habitants à temps plein, se multiplient quant au *manque de respect* de ceux qui ne viennent que pour profiter et se divertir. De plus, des problèmes d'incivilités, souvent infantiles ou juvéniles, sont soulignés, remettant ainsi en cause le calme, la tranquillité et la bonne tenue rêvée. Certains se plaignent du bruit excessif des fêtes, de la conduite dangereuse ou trop rapide de jeunes sans permis dans le club, ou encore de petites dégradations des équipements collectifs.

Au Domaine de la Guylhomné, les personnes âgées se plaignent aussi des perturbations qu'entraînent les aménités dont ils ne se servent pas, perturbations provoquées selon eux par les plus jeunes, enfants et petits-enfants de certains résidants. Dans certaines rues fermées de Recife, les litiges viennent du processus de fermeture qui ne fait pas à chaque fois l'unanimité. Au Newton et dans les tours de Recife, en revanche, les conflits sont moins forts et ne relèvent que de petites perturbations liées à une cohabitation, tels que des nuisances sonores. Dans ces deux cas, les habitants ne se sentent pas du tout investis d'un destin commun, parce qu'ils ne vont pas rester habiter au Newton et parce que l'anonymat de la vie en ville prend largement le dessus sur la responsabilité collective du complexe pour les tours à Recife.

Cette cordiale ignorance a été racontée par la quasi-totalité des résidants de tous les espaces résidentiels prospectés. Les habitants disent se connaître, au moins de vue, être polis et aimables entre eux, mais les liens s'arrêtent majoritairement à cela. É. Charmes (2005), reprenant une expression de M. Baumgartner (1988), parle de « minimalisme moral » pour décrire cette harmonie sociale superficielle, où la non confrontation et l'évitement sont nécessaires pour éviter des dérapages, tels que de véritables conflits ouverts qui nuiraient à la tranquillité du lieu. Ceci est d'ailleurs évoqué par certains habitants qui disent aussi ne pas être trop intimes dans le but de se soustraire à des conflits potentiels.

#### 4.2.4. Une communauté... d'intérêts ?

Alors même qu'il n'existe pas de communauté affinitaire, la cordiale ignorance induite par le « minimalisme moral » observé dans chaque espace résidentiel relève aussi pour bonne part du sentiment d'être responsable collectivement d'un espace commun. Ceci a

**Les rues fermées à Nantes**

*Le fait d'être responsable du passage, c'est qu'on se sent plus à l'écoute des gens, t'as envie que ça se passe bien.*

*Mais il y a une association, donc ça oblige à se réunir.*

*On est beaucoup plus sensible et attentif finalement que dans un endroit public.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*On cherchait une maison dans une impasse parce que comme ça, on peut exercer collectivement un contrôle, de qui entre et qui sort... du mouvement de la rue, quoi.*

*C'est public mais on a fait une association ensemble, on se cotise et on paye un vigile, qui surveille là devant.*

*On a mis le portail parce que sinon des gens de l'extérieur venaient se garer, on n'avait plus de places pour nous.*

**Les tours de Casa Forte**

*J'aurais adoré une maison, mais une copropriété c'est facile de s'en occuper. Tu sors, tu fermes la porte, tu donnes la clé au gardien et tu pars. Dans une maison, c'est difficile de partir, il faut que quelqu'un surveille, le jour mais aussi la nuit. C'est beaucoup de travail et les coûts ne sont pas rationalisés, comme ici, dans une tour.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Je fonctionne comme les animaux. Dans le monde animal, ils vont par bande, par meute pour se protéger.*

*Si je pouvais, ce serait vraiment l'idéal, j'aurais une maison à moi, à la plage, au bord de l'eau avec un chien, la liberté et l'intimité. Mais aujourd'hui c'est inaccessible financièrement pour beaucoup de gens, il y a la question de la sécurité aussi. Dans un appartement, tu pars et quand tu reviens tu es plus sûr qu'il n'y ait aucun problème.*

*Habiter dans une copropriété, ça donne une certaine sécurité, en appartement, plus que dans une maison. Je n'aimerais pas vivre dans une maison ici, non vraiment. Ce n'est pas assez sécurisé, pour avoir une bonne structure de sécurité, c'est très cher. La sécurité collective est plus accessible.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Par exemple, j'adore vivre en maison, mais à Recife, ce n'est pas possible, je ne vais pas vivre en maison, je vais habiter en appartement.*

*Une maison isolée, non, je n'aurais pas aimé, c'est dangereux. Une maison isolée, vous devez avoir des vigiles, des gens pour s'en occuper, avoir des équipements. Ici vous avez une équipe de vigiles, des gens qui s'occupent du lieu, alors mon choix fut celui-ci. Une maison isolée, je n'aurais pas pu, une copropriété ou un club, mais j'ai trouvé le lieu que je cherchais.*

été principalement vérifié dans les rues fermées, que ce soit à Nantes ou à Recife. En général, les habitants ont créé une association pour gérer l'espace privé ou privatisé (dans le cas des rues publiques fermées). Certains se sentent donc particulièrement responsables de l'espace commun et ont le souci de faire en sorte que tout se passe pour le mieux. Cette responsabilité collective les pousse à entretenir des relations sociales cordiales et aimables pour le bien général.

Le Domaine de la Guylhomné présente encore un cas différent. La plupart des résidants (majoritairement des veuves âgées) ne prennent pas part aux décisions, en revanche un groupe de résidants (quelques hommes) tient le conseil syndical et se charge de l'ensemble des prises de décisions. Ces derniers se sentent très investis dans la résidence et tiennent d'ailleurs un discours assez paternaliste à ce propos. Ils ne sont que quelques-uns alors à se sentir responsable du lieu, influant sur les relations entre les résidants par une mise à l'écart, parfois volontaire, de certains.

La gestion peut vraiment être un vecteur pour amorcer ou désamorcer un processus de communauté entre les habitants. Quand un organisme extérieur se charge de la gestion du complexe résidentiel, les liens entre les résidants sont beaucoup plus faibles qu'ailleurs ou, en tout cas, cela ne favorise pas un sentiment d'appartenance à un espace commun. C'est le cas au Newton où les résidants sont locataires et dont la gestion du complexe est à la charge du groupe Monné Decroix. Les copropriétaires sont absents physiquement, ayant réalisé un placement financier défiscalisé sans avoir adossé l'habit du copropriétaire, et ont octroyé un mandat de gestion locative au groupe Monné Decroix. Le Clube de Campo Alvorada connaît, en un sens, le même phénomène, avec un Directoire tenu par quelques hommes. La majorité des membres ne se sent pas capable ou pas en droit d'influer sur les décisions (chapitre 7).

Dans les tours de Boa Viagem et de Casa Forte, ce manque d'implication collective est d'autant plus vrai que la plupart des résidants ne sait même pas comment les décisions sont prises, ni par qui. Très peu d'entre eux participent aux réunions de copropriété.

Mais les habitants expriment aussi, outre le sentiment d'une responsabilité collective d'un espace commun, le fait qu'ils ont des intérêts communs justifiant leur réunion et, au-delà, la fermeture de l'espace. Au Clube de Campo, les résidants entretenus disent tous aimer vivre dans une maison, à la campagne, chose qui leur paraît impossible de manière individuelle. C'est bien la réunion de plusieurs personnes qui leur permet d'accéder à une protection collective et plus généralement à des services et des équipements auxquels ils ne pourraient pas accéder individuellement, faute de moyens. Il en va de même dans les rues fermées recifenses.

En ce qui concerne les tours de Casa Forte et de Boa Viagem, la même raison est évoquée, tout en vivant dans un immeuble. Les résidants préféreraient vivre dans une maison, mais la réunion d'habitants au sein d'une tour offre une sécurité, un confort et des équipements qu'ils ne pourraient s'offrir en vivant dans une maison individuelle. À Nantes, le même principe est à l'œuvre. Dans les rues fermées, l'accent est mis sur le privilège de pouvoir garantir et de protéger sa place de stationnement, source de confort au quotidien. À la Guylhomné et au Newton, le prestige de vivre dans un complexe résidentiel équipé en aménités à l'esthétique soignée relève du même processus.

#### 4.2.5. Au fils du temps...

Il y a parfois un sérieux décalage entre le rêve d'habiter et la réalité, source de déception. Les discours habitants témoignent d'une désillusion qui apparaît au fil du temps. Les déceptions vis-à-vis d'une faible sociabilité sont assez fortes dans chaque espace résidentiel étudié. Habiter le paradis, les résidants y ont beaucoup fait référence, mais au fur et à mesure du temps et des discours, l'impossibilité de vivre dans un *lieu de vacances* toute l'année se fait ressentir. En effet, la pratique et l'utilisation des équipements de loisirs sont très limitées et le quotidien laisse peu de place à l'allégresse et aux festivités. Habiter un *village vacances* n'est pas aisé quand la vie ordinaire est rythmée par le travail et les obligations quotidiennes. La magie des vacances perd aussi de son prestige quand on y vit à l'année, le *décor* devient coutumier, laissant les habitants un peu désappointés. Ceci a surtout été remarqué au Newton et au Clube de Campo Alvorada où l'attente des résidants était assez forte en la matière. Au final, la vie y est à peu près la même qu'ailleurs.

Mais, d'une manière générale, la déception quant à l'utilisation des équipements est ressentie aussi dans les tours recifenses. Les habitants sont fiers d'avoir accès à une piscine, une salle de fitness ou à un terrain de sport, mais le caractère collectif de ces équipements les trouble. Ils n'ont pas l'habitude de partager leur intimité. Le *churrasco*<sup>5</sup> est un exemple emblématique. C'est un moment de convivialité familiale et amicale très important pour beaucoup de recifenses. Nombreuses tours en sont équipées, souvent au bord de la piscine. Mais, certains habitants racontent qu'au final, ils s'en servent très peu parce qu'ils ne souhaitent pas partager ce moment avec des *inconnus*, en l'occurrence leurs voisins.

Les habitants se rendent compte de ces petites choses du quotidien, qu'ils n'avaient pas imaginé avant leur installation. Ils pensaient même en général que la vie dans un tel complexe serait idéale, agréable et hédoniste.

**Les rues fermées à Nantes**

*Il y a une population qui a beaucoup, beaucoup changé et puis il y a des locataires. Il n'y avait pas tellement de locataires quand on est arrivé. Maintenant il y a tout le temps des locataires qui sont odieux.*

*Jusqu'à maintenant c'était calme, mais je vous dis, il va arriver un changement de population, je vous dis, ça a déjà beaucoup changé.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*J'aurais préféré quelque chose de plus vivant, c'est comme ça, que l'on puisse discuter un peu, papoter.*

*Les oiseaux, les écureuils, c'est joli m'enfin, il n'y a pas grand monde et puis les gens sont chez eux.*

**Les tours de Casa Forte**

*Il y a eu des nouveaux arrivants, certains déménagent, d'autres arrivent. Alors, on ne se connaît pas, "bonjour", "bonsoir", c'est tout. Les anciens, on les connaît.*

**Le Newton**

*Et aujourd'hui il y a beaucoup de gens qui partent, de gens qui rentrent. Et bon du coup, il y a plus cet esprit où tout le monde était entré en même temps.*

**Les tours de Boa Viagem**

*J'aime pas les appartements à louer dans mon immeuble, le turn over est trop important, les gens ne viennent que pour trois mois, ils ne prennent pas soin de l'immeuble. Je préférerais qu'il n'y ait que des propriétaires, ce serait bien différent.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Vers la fin de semaine, je commence à être tendu, je perds le plaisir et la volonté d'être ici. Il y vient trop de gens, ils arrivent en voiture, avec la musique à fond, ça me stresse vraiment !*

*Quand les enfants étaient petits, c'était super, ils aimaient beaucoup. Maintenant qu'ils sont adolescents, ils veulent sortir le soir, ils commencent à trouver ça un peu nul.*

*Je n'ai pas beaucoup le temps d'aller à la salle de gym, je fais parfois une petite marche dans le club, le matin ou à la tombée de la nuit.*

Au fil du temps, un autre problème surgit, quand les enfants deviennent adolescents au Clube de Campo Alvorada. Le paradis de l'enfance peut devenir, avec l'âge, une prison dorée. Les observations ont confirmé le discours habitant à ce sujet. En juillet 2008, 27 titres de club (avec maison) étaient à vendre, dont sept parmi les résidences principales. La première cause avancée pour justifier la vente est la déprime adolescente (6 annonces sur 7) selon le bureau administratif du club. Le Clube de Campo est assez éloigné de la ville de Recife et les transports en commun peu efficaces. Les adolescents se sentent alors prisonniers de ce qu'ils avaient pourtant adoré quand ils étaient enfants. Ce phénomène n'a été observé que dans ce cas. En effet, les autres espaces résidentiels étudiés se situent dans la ville-centre, excepté Le Newton où ne vit aucun adolescent. En revanche, dans ce dernier cas, l'isolement spatial est parfois évoqué par les résidents, qui malgré le calme apprécié, regrettent l'agitation urbaine.

Au Clube de Campo Alvorada, une autre désillusion se fait ressentir, et notamment chez les femmes, vis-à-vis de ce sentiment d'isolement que certaines peuvent connaître. Les amitiés sont rares, le club est à moitié vide durant la semaine. Elles ont par ailleurs le sentiment d'être peu entendues et encore moins consultées quant aux décisions du club, ce qui accroît leur sentiment de solitude. Les travaux de l'équipe de G. Capron (2006) montrent que le sentiment d'enfermement et que l'homogénéité sociale ont tendance à devenir pesant chez certaines femmes, qui oscillent entre l'asphyxie et l'isolement : « elles n'auraient jamais pensé qu'elles pourraient vivre un enfer doré ». Dans notre cas, l'isolement, et notamment l'isolement spatial, la superficialité des relations et le manque d'amitié véritable sont la première source d'insatisfaction. De manière moins marquée, cette désillusion principalement féminine a aussi été observée au Domaine de la Guylhomné et dans les rues fermées nantaises, où les veuves âgées et les femmes au foyer souffrent d'un certain isolement.

Dans ces deux derniers cas, le temps qui passe entraîne une déception liée aux changements de population. Les personnes âgées sont les plus disertes sur cette question et regrettent une *bonne tenue*, une sociabilité sincère et polie passée. Les plus jeunes et les locataires sont les plus visés par ces reproches et sont, selon certaines, la cause de la dégradation de l'espace résidentiel.

### 4.3. Regards ambigus sur la fermeture et la sécurisation

Les discours sur l'insécurité et le rapport des habitants à la question de la fermeture des espaces résidentiels varient grandement entre les deux villes, Nantes et Recife. Dans cette dernière, l'expérience urbaine et de l'habiter sont empreintes d'une peur quotidienne très prégnante. Les habitants sont terrifiés et cette terreur transpire abondamment au sein des discours recueillis. À Nantes, du fait d'une vie sociale plus paisible, les habitants sont plus distants vis-à-vis de cette question, voire parfois indifférents. Mais, même si le niveau d'intensité des propos tenus sur la sécurité est très divers d'une ville à l'autre, trois figures émergent conjointement. Le fatalisme, la chimère et le rejet sont les attitudes récurrentes, paradoxales, mais simultanées dans les discours d'existence. Ces trois figures caractérisent un rapport ambigu vis-à-vis de la fermeture et de la sécurisation de l'habitat.

#### 4.3.1. Le fatalisme

Le discours sur la fermeture de l'espace résidentiel, et plus particulièrement sur l'appréciation de la présence d'équipements de fermeture, est relativement divers et paradoxal. Chaque résidence, parce que les habitants y sont différents, a un discours dominant assez spécifique.

À Recife, les habitants, tous terrorisés et empreints d'une peur générale, apprécient de manière unanime ces dispositifs. Selon eux, au vu de la situation, il serait inconcevable de ne pas posséder de système de sécurisation de l'habitat. Ils font référence à la situation de violence de la ville de Recife mais, dans un discours plus abstrait, ils se réfèrent aussi à un état général du pays et du monde qui justifie cette manière d'habiter.

Il ne faut pas négliger aussi l'inévitable effet de mimétisme. La sécurisation des complexes résidentiels entraîne inévitablement un même mouvement de sécurisation. Autrement dit, un complexe résidentiel non fermé et non sécurisé dans le paysage urbain recifense serait unimaginable, dans le sens où il serait le seul. Les habitants ne peuvent pas se sentir les seuls vulnérables, sans protection. Une surenchère des équipements de la fermeture s'observe alors (chapitre 6), avec une standardisation massive des formes de l'habiter.

Les habitants ont aussi peu de maîtrise de l'environnement construit dans lequel ils habitent. Le marché de l'immobilier produit des complexes résidentiels standardisés

**Le Domaine de la Guylhomné**

*On est obligé de le faire, mais je crois que c'est comme partout, ce n'est pas seulement ici.*

*Avant c'était plus ouvert, maintenant tout est fermé, bloqué. Je ne sais pas si vous vous êtes promené dans la résidence, mais les parkings et tout, tout est clos, à clé, il faut vraiment... ils ont tout verrouillé. C'est qu'il y avait peut être besoin. Voilà.*

*On est obligé de suivre l'air du temps, on ne peut pas dire autre chose. C'est comme ça.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*La mairie ne me donne pas la sécurité, l'État ne me donne pas la sécurité, l'Union Fédérale ne me donne pas la sécurité. Il faut que j'assure ma propre sécurité.*

**Les tours de Casa Forte**

*Oh, ça fait vingt ans, que l'insécurité grandit doucement.*

*Pour le moment, il ne s'est jamais rien passé mais ça pourrait arriver.*

*Si on enlevait le mur, les gens viendraient ici.*

*Bien sur que tout est nécessaire, c'est pour notre sécurité. Pour notre sécurité et puis pour administrer l'immeuble, la propreté et puis pour que tout fonctionne correctement. Faut aussi surveiller le va-et-vient des gens qui entrent et sortent.*

*Ce serait le chaos sinon, on a besoin de tout ça pour que tout fonctionne bien.*

*Aujourd'hui, c'est dangereux partout.*

**Le Newton**

*Je sais que l'on peut visualiser les caméras sur la télévision, ça c'est génial.*

*Ici, c'est vraiment sécurisé et aujourd'hui je trouve que c'est hyper important de se sentir à l'aise, de ne pas être tout le temps stressé à regarder par la fenêtre pour voir si quelqu'un n'est pas en train de vous forcer votre voiture.*

**Les tours de Boa Viagem**

*On est au courant de toutes les agressions du quartier, on entend parler de tout, ce n'est pas rassurant. Sur la plage et puis plus derrière, au coin de la rue partout ça arrive...*

*Tout le monde parle de sécurité, ça préoccupe tout le monde.*

*Je pense que la violence est partout, même aux États-Unis, même en Chine, je ne sais pas trop ce qu'il se passe. Le monde est à moitié fou.*

*Il y a toujours un vigile qui reste en bas, c'est obligé, on ne peut pas faire autrement, on doit en avoir un.*

*On a même été obligé de mettre des caméras.*

*Faire des améliorations pour plus de sécurité, c'est toujours à l'ordre du jour.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*On a besoin d'un système de surveillance pour que des gens de l'extérieur ne soient pas tentés d'envahir le club.*

*Mais on vit ici, dans ce pays, dans la ville et tout, toujours comme ça, avec la peur.*

où la sécurité totale de l'espace fait partie de l'argument marketing. Alors même qu'ils apprécient et jugent nécessaire la présence de ces équipements, les discours sont marqués par une forte dose de fatalisme.

À Nantes, l'appréciation positive de la fermeture est moins unanime et les discours sont plus divers à ce sujet. Toutefois, dans les rues fermées, les résidants sont dans l'ensemble satisfaits de la présence d'un contrôle des accès qui leur garantit, outre le prestige et le calme, une place de stationnement. Ils sont majoritairement propriétaires et dans le passage Félibien, par exemple, ils ont pour la plupart d'entre eux participé au processus de ré-enclosure il y a moins de quinze ans. Même si certains n'étaient pas favorables à la pose d'une barrière, de peur de vivre dans une « sorte de ghetto » selon leurs mots, ils sont finalement contents d'avoir rallié l'avis général au vu des avantages. En revanche, le passage Leroy n'a jamais été ouvert et les résidants profitent et apprécient une fermeture qui leur offre de nombreux avantages. Les inconvénients, que sont notamment les surcoûts importants d'entretien du passage, sont dus au statut privé de la voie et non à sa fermeture. Autant alors garder les avantages du contrôle des accès.

Quant aux résidants interrogés dans les deux complexes résidentiels nantais, ils semblent accepter sans coup férir la fermeture et le contrôle des accès. Au Newton, les résidants ne sont pas réellement en mesure de peser sur les choix conceptuels des nouveaux espaces habités. Au Domaine de la Guylhomné, nombre de résidants s'impliquent très peu dans la gestion de leur copropriété, abandonnant ainsi à une minorité de copropriétaires et au syndic le réel pouvoir décisionnel. Ajoutons que dans ce cas, la bonne tenue et la bonne sociabilité n'ont pas besoin d'être garanties par une fermeture physique de l'espace résidentiel. En effet, la localisation, le prix du mètre carré et le faible taux de locataire suffisent à l'homogénéisation sociale des habitants.

De fait, la tonalité dominante en termes de discours relatif à la sécurisation et au contrôle des accès est empreinte de fatalisme. En clair, les habitants ont peu d'avis sur la question et n'ont, pour la plupart, pas pris part aux discussions. Lorsqu'ils émettent une opinion, celle-ci se résume la plupart du temps à l'expression suivante : la sécurisation des espaces est un mouvement général considéré comme normal, voire parfois nécessaire.

D'une manière générale, que ce soit à Recife ou à Nantes, la présence d'équipements au sein des complexes résidentiels est un bon alibi pour justifier la fermeture. Pour garantir l'exclusivité de leur usage, il est nécessaire de procéder à l'enclosure de l'espace

résidentiel. Ce point rejoint la communauté d'intérêts que forment les résidants. De la place de stationnement à la piscine, fermer semble être le seul moyen de protéger, d'autant qu'en cas d'accidents ce sont les copropriétaires qui sont responsables. C'est pour cette raison que les complexes avec piscine (équipement le plus potentiellement dangereux) sont en général enclos.

Ainsi, les habitants tiennent, en premier lieu, un discours relativement favorable aux équipements de fermeture et de sécurisation de l'espace résidentiel dans le sens où ils s'intègrent à un mouvement général, en référence à une situation globale d'insécurité. Mais, dans les deux contextes, cette sécurisation est rarement le critère premier dans leur choix du logement. À Recife, parce que cette sécurisation est inévitable et, à Nantes, parce que les habitants ne pensent à cette question qu'une fois le processus en marche.

#### 4.3.2. La chimère

Quelle que soit l'appréciation portée par les résidants interrogés sur la fermeture, le contrôle des accès et la sécurisation de leur résidence, les discours tenus aussi bien à Recife qu'à Nantes témoignent de l'absence d'illusion sur l'efficacité des dispositifs de sécurisation pour prévenir des actes délictueux. Les récits alimentent la remise en cause de l'efficacité d'une protection physique, qui passe aussi par le constat des limites inhérentes aux dispositifs de sécurité, voire à l'évocation de leurs dysfonctionnements. À Recife, les employés sont parfois jugés trop laxistes et pas assez attentifs ; à Nantes c'est l'efficacité des dispositifs sécuritaires qui est remise en cause. De plus, au Newton, de nombreux doutes sont émis quant à l'efficacité de ce qui est perçu comme une mise en scène d'un appareillage sécuritaire, que les habitants considèrent comme un gadget commercial du groupe Monné Decroix. D'ailleurs, ils ne se gênent pas pour rappeler les nombreux dysfonctionnements de ces dispositifs, liés selon eux à leur mauvais entretien par les gestionnaires. Toutefois, cet état déficient des équipements de sécurité ne génère pas d'inquiétude, dans la mesure où ils sont perçus comme des gadgets à l'efficacité limitée.

L'aspect chimérique de la fermeture et de la sécurisation est alors évoqué par l'ensemble des résidants. Ce discours sans illusion sur l'efficacité réelle de la clôture et du contrôle des accès tenu par les résidants rejoint le discours de certains promoteurs, français notamment (Madoré et Vuailat, 2009). Ces derniers évoquent l'aspect psychologique de la sécurisation mise en œuvre : à défaut d'offrir une garantie absolue ou même relative face aux actes délictueux, ces dispositifs rassurent les habitants. Peu importe en fait de savoir si réellement la clôture et le contrôle des accès sont bien dissuasifs en termes de délits, l'important est d'en être convaincu.

**Les rues fermées à Nantes**

*Mais à mon avis en termes de cambriolage ou quoi, c'est partout pareil, je pense que ça ne change rien.*

*Faut mettre des barrières avec un code et maintenant tout le monde connaît le code parce qu'on ne l'a jamais changé, 8078A. Voilà le code tout le monde le connaît, tout le monde des voisins, on trouve encore beaucoup de voitures qui ne sont pas du passage.*

*Je sais que l'on rentrerait comme dans un moulin, il y a eu des cambriolages et les gens rentrent par les jardins en général.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*La caméra c'est plus dissuasif qu'autre chose, après le gardiennage, c'est vrai que le gardien, la sécurité je ne sais pas s'il s'en inquiète. Vous savez n'importe qui peut entrer. La grille est fermée mais le code on est obligé de le changer, il y a des gens qui viennent et puis l'interphone n'a pas de branchement avec la grille d'entrée.*

*C'est un petit peu illusoire de vouloir fermer.*

*Ça ne sera jamais un château fort, si les gens veulent vandaliser, ils le feront. Mais bon. Ça évite le simple curieux, celui qui veut entrer, il entre. Ce n'est pas très compliqué d'entrer. Les simples badauds, de faire un tour en voiture la nuit, ça non. Ça limite, ça limite un peu.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*Le portail inhibe un peu.*

**Les tours de Casa Forte**

*Les vigiles, je trouve qu'ils ne sont pas très attentifs, on doit appuyer sur un bouton pour qu'ils nous laissent sortir ou entrer, mais ne font pas attention à l'écran.*

*Il y a un vrai problème de discipline des vigiles, ils sont trop nombreux alors ils discutent entre eux. Les gens entrent et sortent, ils ne sont pas assez attentifs.*

*Tout Recife est dangereux, il n'existe aucun endroit sûr.*

*Malgré tout, je pense que tous les immeubles ont des failles, ils ne peuvent être sécurisés à 100 %,*

*ils apportent le maximum, mais il y a toujours des failles, toutes les règles ne sont pas suivies au pied de la lettre alors parfois entrent des gens qui ne devraient pas.*

**Le Newton**

*C'est fermé sans être fermé, n'importe qui peut entrer.*

*Ils disent que c'est des résidences sécurisées, si t'as des barbelés autour c'est pour que personne ne rentre et force est de constater qu'il suffit que quelqu'un ait ouvert, tu rentres et puis voilà.*

*C'est censé être sécurisé, mais la sécurité sur la porte ça ne sert pas à grand-chose parce que de toute façon elle est souvent ouverte, ça ne sert pas à grand-chose...*

*Je sais qu'il y en a une (caméra) qui ne marche pas. Elle doit être dans le hall normalement et puis là elle ne marche pas. Je crois qu'elle n'a jamais dû marcher.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Ils vont mettre des caméras devant chaque appartement. Le portier peut voir tous les recoins de l'immeuble. Mais, ça ne veut rien dire, le bandit s'il veut entrer, il peut, il suffit qu'il pointe son arme sur toi et il rentre avec toi.*

*La guérite et le portier apporte une certaine tranquillité, c'est un plus mais ça ne résout rien.*

*Je pense que la guérite et les vigiles sont importants. Je ne pense pas que ça va éviter les agressions, parce que si quelqu'un veut s'introduire et agresser, il le fera, rien n'empêche une agression. Je ne crois pas que toute cette technologie empêche, si c'était le cas, les banques ne seraient jamais cambriolées.*

*Il commence à y avoir ici des bandits comme à São Paulo ou Rio, des gens qui entrent bien habillés, le portier ouvre parce qu'il pense que c'est un docteur ou quelque chose comme ça.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Le club est très grand. Et je vois bien que les employés ne sont pas absolument exigeants sur les entrées et les sorties des gens.*

À Recife, la fatalité de l'enclosure et de la sécurisation ne fait toutefois pas oublier aux habitants interrogés son caractère chimérique. Ils racontent que malgré ces dispositifs, les agressions et les violences ne cessent pas, même à l'intérieur des complexes. Ils se rendent bien compte également que le problème a tendance à se déplacer avec la surenchère sécuritaire des ensembles résidentiels : plus les résidences sont fortifiées, plus la violence augmente dans la rue.

À Nantes, les habitants estiment, tout au plus, que ces dispositifs sont de nature à se protéger des petites incivilités, comme l'utilisation des places de parking par des non résidants ou les déjections canines dans le parc. En guise d'illustration, et pour l'anecdote, les auteurs de deux actes d'incivilités ont pu être identifiés depuis l'installation de la vidéosurveillance au Domaine de la Guylhomné : les fautifs n'étaient pas extérieurs à la résidence ! E.J. Blakely et M.G. Snyder (1997), dans leur enquête sur les *gated communities* étatsuniennes, avaient déjà souligné que la protection face à la délinquance, qui était l'un des moteurs du développement de cette forme d'habitat fermé, était toute relative, ne serait-ce que par le développement d'une petite criminalité de la part des adolescents inoccupés vivant à l'intérieur de ces ensembles.

Cet aspect chimérique exprimé semble alors montrer la force du fatalisme et de la nécessité de se rallier à un mouvement global de sécurisation. Ce manque d'illusion signifie aussi que la fermeture de l'espace résidentiel renvoie également à un désir d'appropriation de l'espace privé, à une meilleure définition du statut des espaces qui permet de garantir une tranquillité quotidienne.

### 4.3.3. Le rejet

Une troisième posture vis-à-vis de la fermeture et de la sécurisation émerge des discours recueillis, caractérisée par une certaine forme de mise à distance, voire d'un rejet pur et simple. Évidemment, cette posture a été principalement remarquée dans les cas nantais étudiés.

L'inefficacité, la surenchère et le sentiment de la non maîtrise par les habitants de leur environnement résidentiel sont autant de facteurs poussant au rejet des dispositifs de sécurisation. Mais, paradoxalement (parce qu'en un sens, ces dispositifs les valorisent aussi), les habitants contestent la mauvaise image que cette fermeture renvoie parfois d'eux-mêmes. Ils racontent les moqueries desquels ils sont les sujets, notamment au Newton. Ils déclarent être l'objet de railleries de la part des personnes extérieures, qui évoquent l'univers carcéral pour décrire leur espace résidentiel. Les habitants rejettent aussi la figure de l'élitisme

et du *ghetto doré* dont ils craignent qu'on ne les affuble. Ce sentiment est relativement présent dans tous les discours recueillis dans le contexte nantais. Ils ont le sentiment que ces dispositifs donnent une image déplaisante d'eux-mêmes.

Des voix s'élèvent aussi sur le manque de praticité quotidienne qu'imposent la fermeture et les dispositifs de sécurisation de l'espace. Au Domaine de la Guylhomné, les résidants sont majoritairement âgés et ils se plaignent du nombre croissant de clés et de codes à devoir retenir. Au Newton, la fermeture semble poser certains problèmes aux enfants qui, oubliant leurs clés, ne peuvent entrer dans la résidence. D'une manière générale l'imposition d'un (voire de deux) contrôle des accès avant de pouvoir pénétrer dans le complexe résidentiel complique également la réception d'invités.

Le sentiment de trop-plein s'exprime. L'abondance de l'artillerie sécuritaire dérange, en termes de pratique et d'utilisation quotidienne. Le souhait d'une plus grande liberté est évoqué très explicitement. D'autant que, au Domaine de la Guylhomné ou au Newton, les habitants s'interrogent sur la réelle nécessité de tous ces équipements au vu de la tranquillité de l'environnement urbain.

En revanche, à Recife, le rejet est quasiment inexistant. Malgré cela, quelques voix s'expriment à ce sujet, en insistant à chaque fois sur leur position minoritaire, notamment dans les discussions de copropriété. En général, la mise à distance vis-à-vis de leur éventuel cautionnement porte plutôt sur l'impression d'une surenchère peu efficace et très coûteuse. D'autres, sans rejeter ces dispositifs, souvent par fatalisme, regrettent et s'attristent des conséquences, à savoir le sentiment d'enfermement. ■

**Le Domaine de la Guylhomné**

*C'est vrai que maintenant on se retrouve avec des portes, des clés, des codes, c'est vrai que ça devient complètement fou quand on a plusieurs codes en tête.*

*On a tout fait, c'est à un point que l'on ne peut plus entrer, ni sortir si on a oublié ses clés, c'est épouvantable.*

*Bon, il y a eu un ou deux malheurs en quarante ans mais pas plus et là tout d'un coup c'est vraiment une astreinte.*

*On descend les poubelles, il faut les poser, il faut sortir sa clé, ouvrir la porte, poser la poubelle, refermer la porte, en ouvrir une autre. Non, pour moi, c'est une contrainte. Il y a des tas de gens qui sont un peu contre d'ailleurs.*

*C'est un peu exagéré, voilà, la sécurité est un peu exagérée.*

*Et puis, le fait que ce soit fermé, il y a un petit côté ghetto, c'est vrai hein...*

*Le fait que ce soit fermé, qu'il y ai un petit côté ghetto, je ne crois pas que ce soit bon d'abord et ce n'est pas forcément rassurant non plus.*

**Les rues fermées à Casa Forte**

*Personnellement, je suis contre la fermeture de la rue. Je suis contre le fait qu'une rue publique soit fermée, même au nom de la violence.*

*Je suis fonctionnaire avec un salaire gelé. Je ne veux pas d'une dépense de plus.*

**Les tours de Casa Forte**

*Aujourd'hui ce n'est pas comme avant où on laissait les enfants jouer dans la rue, aujourd'hui ils doivent rester vraiment prisonniers.*

*Tout ça, ça force à rester vivre chez soi. Ça s'est inversé, on est quasiment prisonnier dans sa maison et le bandit est seul dans la rue.*

**Le Newton**

*On est souvent comparé à vivre aux Baumettes ou à la Santé.*

*Tous nos copains qui sont venus nous ont dit – mais t'es dans une prison, c'est quoi ce truc là – le bip, deux clés pour ouvrir, pour entrer, l'alarme, on se voit à la télé quand on rentre. Tout ça c'est des trucs qui font trop quoi.*

*C'est ce côté ultra sécurisant que j'aimerais voir changer. Que les gens puissent entrer plus facilement et que nous puissions en sortir plus aisément sans passer par des sas*

*C'est l'esprit portail et tout ça, ça c'est Monné Decroix, c'est eux qui ont créé cette image là.*

*L'esprit que Monné Decroix a fait le truc fermé là, bon j'ai eu du mal à m'y adapter.*

*Quand je suis arrivé ici, résidence fermée, les caméras, tout ça, je n'aime pas trop.*

*Je ne suis pas du tout d'accord avec ce genre de fonctionnement, c'est assez... C'est trop sécuritaire, on est dans le sécuritaire un peu trop quoi. Il y a un côté, oui, enfermement qui est très pesant.*

*Il faut les bips, on n'a pas le choix, c'était contraignant, enfin bon, ça permet aux gens d'en sourire, parfois d'en rire.*

**Les tours de Boa Viagem**

*Je suis plutôt minoritaire parce que quand ils ont voulu installer les caméras, je n'étais pas d'accord. Je trouve qu'on perd de l'intimité. Si je rentre dans l'ascenseur, le gardien voit avec qui je suis, il sait où je descends, il sait qui entre chez moi, je trouve que c'est une invasion de mon intimité.*



## Vivre la ville : images et pratiques

**E**N TENTANT d'apporter des éléments de compréhension à la manière d'habiter des résidents d'ensembles résidentiels fermés, nous ne pouvons faire l'économie d'une analyse sur leurs rapports à la ville, les images et les pratiques qui forgent et modèlent leur vie sociale habitante. Nous tenterons alors de dessiner la ville des habitants interrogés. Des images aux pratiques, du complexe résidentiel à l'espace urbain, nous présentons ici une esquisse des images et du rapport à la ville des habitants. Mais l'analyse qui suit n'a pas vocation à rendre compte de manière exhaustive de l'ensemble des pratiques ; elle s'appuie sur les seules déclarations des individus à l'occasion de l'entretien, d'autant que ce n'était pas le sujet principal de la discussion. Toutefois, en nous parlant de leur vie, les résidents ont raconté leurs habitudes, les différents espaces dont ils usent régulièrement, voire quotidiennement. Il nous a donc semblé intéressant de les mettre en avant, tant ces déclarations dessinent malgré tout la ville à vivre des habitants interrogés.

### 5.1. Les pratiques au sein de l'espace résidentiel

Les équipements au sein des *condomínios fechados* et des résidences fermées sont un argument marketing de premier ordre. Les habitants interrogés en ont parlé et nous dévoilent l'aspect un tant soit peu factice de leur installation.

Dans un premier temps, certains résidents témoignent d'une certaine pratique de ces équipements, principalement de la piscine, à Nantes et à Recife. La plupart du temps, ce sont les enfants qui en profitent le plus. Au Domaine de la Guylhomné, ce sont les enfants et les petits-enfants des résidents qui en jouissent les week-ends et pendant les vacances, n'habitant pas eux-mêmes sur place. D'une manière générale, les adultes qui évoquent ce point, au Newton en particulier, disent se servir de la piscine de manière plus improvisée, à l'occasion, donc assez rarement.

L'autre équipement relativement utilisé est la salle de réception (Domaine de la Guylhomné) ou le *salão de festa* dans tous les *condomínios* recifenses prospectés. Dans l'*Edifício* Freguesia de Casa Forte, ce *salão* se situe dans l'ancienne maison (d'architecture coloniale), qui pour des raisons de protection du patrimoine, n'a pu être détruite pendant l'opération immobilière d'envergure. La conservation de cette maison apporte ainsi une dimension prestigieuse à l'ensemble résidentiel. Les habitants l'apprécient fortement et aiment s'en servir pour recevoir famille et amis. Ces salles de réception accueillent en général des fêtes familiales, comme un baptême, un mariage ou un anniversaire. Certains y reçoivent les membres de leur club, notamment de bridge ou de charité au Domaine de la Guylhomné, clubs à chaque fois extérieurs à la résidence.

### 5.1.1. Des équipements sous-utilisés

Mais, dans la majorité des discours, les habitants déclarent ne pas se servir des équipements. Quand les enfants grandissent, plus aucun membre de la famille ne les utilise. De plus, les habitants les considèrent dans l'ensemble peu praticables : la piscine n'est ouverte que trois mois par an au Newton (l'été, quand beaucoup de résidents partent en vacances) ; ailleurs, elles sont considérées comme trop petites (dans les *condomínios verticais* de Recife). Ils ne peuvent donc pas y nager. Dans la plupart des complexes, il est aussi difficile de venir avec des amis extérieurs à la résidence, ce qui freine bon nombre de résidents à les utiliser. Les terrains, de football ou de tennis, ne sont, la plupart du temps, pas à la taille réglementaire. Les habitants susceptibles de pratiquer un de ces sports n'apprécient guère l'utilisation de ces équipements, jugés trop petits.

Un autre point, déjà évoqué plus haut pour le moment convivial du *churrasco* (chapitre 4), met en évidence le fait que, le plus souvent, les résidents ne souhaitent pas partager des moments qu'ils considèrent intimes (en famille ou entre amis) avec des inconnus (les voisins). Les gens se disent plus à l'aise chez eux et sont donc assez réticents à organiser des fêtes dans les salles collectives prévues à cet effet. Même si les piscines et les salles de réception sont les équipements les plus utilisés, leur usage reste toutefois minimale. Certains équipements sont aussi accaparés par un petit groupe de personne, ce qui empêche tacitement d'autres résidents d'y venir. La salle de billard au Clube de Campo Alvorada, par exemple, est exclusivement utilisée par un groupe d'hommes. Les résidents interrogés disent alors ne jamais s'en servir, se sentant mal à l'aise dans une ambiance jugée trop fermée.

Une étude sur le « comportement général » des résidents de *condomínios* du Bairro Jardins d'Aracaju (SE, Brésil) dans les espaces de loisirs (*area de lazer*) avait déjà mis en exergue cette sous-utilisation des aménités dans les complexes immobiliers (Silva, 2003).

De plus, à Recife, beaucoup de *condomínios* ont des emplacements prévus pour des aménités que la copropriété doit mettre en service une fois celle-ci constituée. La plupart du temps, les saunas et les salles de gymnastique ne sont jamais équipés, pour des raisons de coûts mais aussi de sous-utilisation programmée. Les habitants les considèrent comme des gadgets des promoteurs. Ce même sentiment existe à Nantes où certains habitants rejettent complètement l'existence de ces aménités, les considérant comme de simples colifichets, pourtant onéreux. Il existe aussi beaucoup de dysfonctionnements. Les équipements sont cassés ou les piscines fermées pour raisons sanitaires ou de mises aux normes (pendant que nous enquêtons au Domaine de la Guylhomné, la piscine était fermée depuis quatre mois, ce qui a sûrement influé le discours habitant<sup>1</sup>).

## Extraits d'entretiens

**Le Newton**

*Ben souvent l'été, on va à la plage quand c'est les périodes de vacances et puis la semaine des fois on n'y pense pas ou quand il fait beau on va faire un tour ailleurs.*

*Le jardin, je dois t'avouer que je n'y suis jamais allé. Ça doit être bien quand tu as un chien pour le promener, non, et puis je ne suis pas face au jardin, donc, je n'ai aucun intérêt à aller derrière quoi.*

*Le jardin, non, on ne l'a jamais utilisé, pourquoi ? je ne sais même pas.*

**Casa Forte**

*L'utilisation de l'espace de loisirs de la copropriété, on l'utilise très peu. C'était les enfants qui l'utilisaient à l'époque, ils s'en servaient beaucoup. Nous ne nous en sommes jamais servi en vingt ans.*

*On se sent plus à l'aise chez nous. Je ne m'en sers jamais. La salle de gym, là, jamais... ils ont mis en bas de quoi faire de la musculation, mais je ne m'en sers pas. J'ai un vélo d'appartement chez moi. Comme j'en ai déjà un chez moi, je ne vais pas descendre en faire en bas.*

**Boa Viagem**

*Je n'ai pas l'habitude de me servir des équipements collectifs, plutôt tout le temps chez moi ou dans la maison d'un oncle ou d'un ami. Je ne me sers jamais des services, mais c'est bien qu'il y en ait. C'est bien parce que beaucoup de monde visite l'immeuble pour louer.*

*Je ne me sers pas des équipements parce que je suis célibataire, je n'ai pas d'enfants, ce sont les enfants qui s'en servent.*

*Il y a une salle des fêtes mais elle ne fonctionne pas. Peut-être une fois pour un anniversaire, mais vous savez, aujourd'hui, tout le monde travaille, personne n'a le temps pour discuter, vivre ensemble. Ils ont restauré la salle des fêtes, elle est grande et belle, mais quand on se réunit, on va plutôt au restaurant avec la famille.*

*Je les utilise beaucoup moins que j'imaginai quand j'ai acheté. Ici, il y a la possibilité d'avoir beaucoup d'options, mais comme c'est collectif...*

*Il y a un barbecue sur la terrasse mais je n'aime pas, je préfère faire des barbecues avec plus d'intimité, parce que là avec des inconnus, je ne me sens pas à l'aise.*

**Clube de Campo Alvorada**

*Je ne vais pas à la salle de billard, c'est très fermé... que pour les hommes.*

*Je pense qu'il manque beaucoup des choses en loisirs. Ils font beaucoup actuellement pour les enfants et les gens commencent à se mélanger, à se rencontrer via les enfants, mais pour les adultes, ils n'y a pas grand-chose.*

*Je n'ai pas beaucoup le temps d'aller à la salle de gym, je fais parfois une petite marche dans le club, le matin ou à la tombée de la nuit.*

**Domaine de la Guyllhomné**

*Moi, j'ai fait beaucoup de tennis, mais travaillant beaucoup, j'ai eu peu l'occasion, mais ça c'est propre à ma situation professionnelle. Ça n'a rien à voir avec le fait qu'il y ait un tennis, au contraire j'aurais été très contente de pouvoir y aller plus souvent.*

*Alors le tennis, non, parce que je ne joue plus, mais mes petits enfants y sont allés mais il est trop court. Je ne sais pas si vous êtes une joueuse de tennis ? Il a pas tout à fait la longueur réglementaire donc les bons joueurs... vous savez des garçons de 15, 16 ans, ça tape bien dans les balles, ça ne leur plaisait pas.*

*Pour moi la piscine, il faudrait la démolir. Quant au tennis, c'est très bien d'avoir un tennis, à condition d'avoir du recul mais là, il n'y a pas 2 mètres de recul donc ce n'est pas la peine d'avoir un tennis. C'est un machin pour jouer à la balle.*

*Ça ne répond pas [à mes attentes]... c'était très agréable, mais c'est une très grande pièce [la salle de réception] pas très bien installée.*

*Le tennis, je ne joue plus depuis 2000, je me suis fait mal à l'épaule et puis on vieillit en plus. Ça c'était un truc qui m'intéressait parce que j'en faisais beaucoup et puis bon, j'ai dû arrêter.*

**I** Deux ans après, en 2010, la piscine du Domaine de la Guyllhomné était toujours fermée et hors d'usage.

Au sein des copropriétés, les équipements sont parfois source de conflits et de confusion, quant à leur gestion et au prix induit, jugé exorbitant. Ces observations confirment les analyses relatant la diffusion d'un mode de sociabilité dans le voisinage, basé à la fois sur le « minimalisme moral » et la mise à distance des voisins (Charmes, 2005). En effet, en France, les habitants préféreraient une gestion publique des biens collectifs, ne serait-ce que parce que cette gestion est potentiellement source de conflits entre voisins.

En somme, la vieillesse, la maladie, le travail, le quotidien, les coûts et la difficile gestion collective sont autant de justifications exprimées par les habitants pour expliquer cette sous-utilisation. Pourtant, la présence d'aménités alimente encore le rêve d'habiter, dans cette même dimension toujours paradoxale du discours recueilli. À Recife et à Nantes, les publicités des programmes immobiliers vantent toujours plus d'aménités dans les nouveaux complexes et les paroles habitantes sont parfois empreintes du rabattage des annonceurs.

### 5.1.2. Des loisirs pratiqués hors résidence

Comme pour confirmer cette sous-utilisation, les habitants ont généralement déclaré pratiquer un sport ou avoir des loisirs en dehors de la résidence. Au Newton, les résidents disent apprécier la commune de Carquefou pour ses équipements publics (parcs et piscine) et ses clubs municipaux. Au Domaine de la Gylhomné, les habitants ont des activités à l'extérieur de la résidence, souvent dans des clubs de bridge, de tennis, de lecture ou de randonnées. Ils déclarent aussi aller souvent au parc municipal de Procé, bien plus que le parc (pourtant assez grand) de la résidence. À Recife, et même au Clube de Campo Alvorada où les équipements sont de taille importante, les habitants affirment avoir leurs activités sportives ou de loisirs à l'extérieur des complexes résidentiels. Ils pratiquent en général de la musculation et de la gymnastique dans des *academias*<sup>2</sup> en ville, les préférant aux installations de la résidence et ce, souvent pour des questions de mauvaise ou d'absence d'ambiance, mais aussi sûrement par gêne d'exhiber son corps aux voisins. À Boa Viagem, les résidents, eux, vont souvent courir sur le front de mer.

La pratique sportive ou de loisirs hors résidence infirme les hypothèses du repli de la vie sociale au sein de ces complexes résidentiels. En revanche, ces comportements n'empêchent pas le fait que les habitants pratiquent potentiellement ces activités au sein d'autres espaces protégés. Qu'en est-il alors du rapport à la ville des habitants ? Pour apporter des éléments de réponse, les images et les pratiques habitantes, liées et se façonnant mutuellement, nous permettent de dessiner la ville à vivre.

**Le Newton**

*Il y a une piscine à Carquefou qui est très bien. Je crois que c'est 90 centimes l'entrée, c'est quand même pas cher !*

*Mais bon Carquefou, pour nous c'est l'idéal, il y a toutes les infrastructures qu'il faut, ils vont faire un nouveau complexe sportif, pour moi c'est vraiment ma vie, vu que je suis hyper sportif, c'est vraiment la ville idéale.*

**Casa Forte**

*Je n'utilise pas la salle de gym, je vais dans un club, c'est trop petit ici.*

**Clube de Campo Alvorada**

*Je fais du fitness à Aldeia, parce qu'ici au Club, tu es toute seule, alors j'en fais pas, c'est nul. L'ambiance d'un club de fitness, c'est motivant.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*Il fait du bridge mais c'est en dehors de la résidence.*

*De toute façon je fais partie d'un club extérieur, donc c'est très bien comme ça. C'est tout aussi bien. Comme c'est couvert où je joue, c'est toute l'année.*

## 5.2. Les images de la ville

Une hypothèse récurrente des réflexions sur les enclaves résidentielles questionne la relation entre le développement de la ville dite « affinitaire », « à la carte » (Ascher, 1995) ou « au choix » (Chalas, 2000) et l'essor de cette forme résidentielle. En somme, ce mode d'habiter induit-il une manière d'habiter spécifique ? Cette figure majeure de la ville « affinitaire » caractérise les villes contemporaines par le fait que ses habitants choisissent leur lieu de vie et leur espace de pratiques citadines en fonction de critères relevant de l'affinité sociale. Les structures de la ville postmoderne offrent la possibilité de choisir ses lieux de vie. À l'inverse de la ville d'hier, la ville contemporaine ne « contraint » plus ses habitants à une vie sociale habitante au sein d'un seul quartier. Les réseaux sociaux et les pratiques urbaines peuvent s'extraire des contraintes de l'espace et du temps. « Des îlots aux réseaux » (Capron, 2006), telle est ainsi la structure de cette ville où le développement des infrastructures permettant la mobilité individuelle accroît les choix potentiels. Cette structure serait d'autant plus accrue par une manière postfordiste de fabriquer la ville. Les chercheurs anglo-saxons Marvin et Graham développent la thèse du « *splintering urbanism* » (2001). Elle s'appuie sur l'idée que les réformes engagées accroissent la fragmentation spatiale. Les territoires se spécialisent et, de fait, la cohésion socio-spatiale s'amenuise. Certains territoires s'enclavent par le biais de stratégies de contournement, le *bypass*. En effet, la recherche de la rentabilité préférera certains territoires ouverts à l'économie mondiale et en délaissera d'autres, jugés moins concurrentiels. La ville devient alors « archipel », tout comme à une autre échelle, les villes intégrées aux flux du système-monde sont les îles d'un autre archipel (Veltz, 1999). C'est ainsi que les pratiques habitantes et les formes de la ville se forment l'une et l'autre, favorisant alors la fragmentation des territoires. C'est à l'aune de ce contexte urbano-sociétal renouvelé que nous tenterons de dessiner la ville à vivre des habitants.

À partir des paroles habitantes, le discours sur la ville relève tout à fait de l'imaginaire, avec les mêmes ressorts, de la redondance aux paradoxes. En effet, malgré les différences importantes de contextes, qu'elles soient entre les différents espaces résidentiels étudiés (en milieu urbain dense, en banlieue, en zone périphérique, etc.), mais aussi entre les deux villes, les habitants racontent une ville, leur ville dont on peut esquisser quelques grands traits communs. Évidemment, en fonction d'où parle l'habitant, le discours varie, mais sans pour autant rendre impossible l'ébauche d'une image où plusieurs figures coexistent.

Dans un premier temps, les habitants tiennent tous un discours sur la ville, sur l'extérieur, qui détermine et justifie leur manière d'habiter. Les paroles habitantes portent en premier lieu sur la ville en tant qu'*objet* abstrait, mais qui se concrétise très vite à mesure que le discours d'existence s'intensifie. L'abstrait, le concept se raccroche vite au concret, au matériel, au tangible, tant les habitants parlent d'eux et de leur vie. Ils nomment donc la ville en se référant à des espaces spécifiques qui en disent long sur l'image et le rapport qu'ils entretiennent avec l'espace urbain.

### 5.2.1. La ville à vivre et la ville à fuir

Des quartiers types sont ainsi évoqués dans tous les discours recueillis et, à chaque fois, une nette dichotomie marque fortement les *bons* et les *mauvais* quartiers. Au Clube de Campo Alvorada, les habitants parlent tout d'abord de Recife, ville mère de la RMR. D'une manière assez évidente, la ville principale de la métropole est la référence quand ils évoquent la ville, habitant eux dans une commune périphérique, Camaragibe. Ils parlent donc de Recife quand ils qualifient de manière abstraite leur rapport à la ville. Mais, lorsqu'ils se racontent, l'espace se précise et se découpe entre des quartiers où ils peuvent éventuellement se projeter et des quartiers qu'ils rejettent. Les espaces éventuellement vivables sont Boa Viagem ou les quartiers de la Zona Norte, tels que Casa Forte (dans sa définition populaire, à savoir le regroupement des quartiers de Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro et Apipucos), mais aussi les quartiers plus centraux, comme Graças ou Espinheiro. À l'inverse, la *mauvaise* ville que les habitants rejettent est, dans le discours abstrait, tout ce qui est à l'extérieur du club, le dehors et de manière plus concrète, c'est la figure de la favela qui est la plus récurrente.

Les habitants de Recife, qu'ils habitent Boa Viagem ou Casa Forte, parlent directement de quartiers précis pour évoquer leur rapport à la ville. Les habitants de Boa Viagem décrivent la ville *vivable* par leur propre quartier et celui de Casa Forte. Ce sont ces deux espaces où la vie en ville est possible, quartiers où les habitants peuvent éventuellement se projeter. Les images sont fortes et récurrentes : Casa Forte est, selon eux, le quartier des familles traditionnelles recifenses et Boa Viagem représente la rupture avec ce système de valeurs, par l'image d'un quartier moderne et libéral. Encore une fois, la dichotomie est forte dans cette représentation urbaine. En effet, en dehors de ces deux quartiers, la ville n'est plus vivable et la figure de la favela est, une fois encore, omniprésente. À Casa Forte, en revanche, Boa Viagem est évoqué, mais à la marge et le regard des habitants est généralement autocentré sur leur propre quartier. Vert, calme et familial, Casa Forte semble être le lieu par excellence pour habiter à Recife.

Et, une fois de plus, le reste de la ville se caractérise par des espaces pensés comme difficiles, voire impossibles à pratiquer ou à habiter.

Cette dualité, entre la ville à vivre et la ville à fuir, émerge aussi des discours recueillis à Nantes. En revanche, elle s'exprime de manière plus abstraite en citant peu de quartiers précis. D'une manière générale, les espaces valorisés ne sont pas mentionnés en dehors du centre-ville. Le découpage de l'image de la ville est plutôt fait par la mise à l'écart de certains quartiers à éviter. Ce sont les cités de logements sociaux qui marquent la figure de la ville à fuir. Les habitants parlent des « cités HLM » ou « des quartiers » pour faire référence à la ville à laquelle ils ne veulent pas être associés. Au Newton, les habitants insistent assez sur ce point, se sentant relativement vulnérables à ce sujet. Accéder à un logement dans cette résidence est vécue comme une véritable aubaine, car l'autre solution aurait pu être le logement social, signe d'échec social à leurs yeux. Les habitants du Domaine de la Guylhomné et des rues fermées évoquent aussi ces quartiers, comme référence à la *mauvaise* ville dont ils souhaitent se distinguer. Au contraire, la ville vivable, valorisée et appréciée est plus abstraite, sauf quand ils évoquent le centre-ville. Dans tous les discours, cet espace représente la ville par excellence. Ce quartier plaît aux résidents qui y voient un espace agréable, mais *hors de prix* et inaccessible. Même les familles aisées regrettent de ne pas avoir pu trouver de logement à leur taille.

### 5.2.2. Les mots de la ville

Au-delà des discours qui qualifient différents espaces et qui mettent en relation la vie en ville et la mobilité, un discours plus vague décrit la ville. Cette description est empreinte d'ambivalence où se répondent des qualificatifs négatifs et positifs.

Dans les deux villes, le bruit et la pollution sont les deux redondances majeures du discours qui désignent la ville. S'ajoutent à Recife, la peur et l'insécurité comme figure première de l'image urbaine. Mais, elle est aussi, au regard des habitants, sale, compliquée, désordonnée, impersonnelle et pauvre. En revanche, quand la ville est qualifiée positivement, c'est le terme de *vivant* qui revient le plus et ce, dans les deux villes. Ce vocable est d'autant plus utilisé qu'il permet de distinguer du reste de la ville l'espace résidentiel, jugé parfois trop calme avec une vie sociale peu dynamique (notamment au Domaine de la Guylhomné, au Newton et au Clube de Campo Alvorada). À Recife, ce sont les habitants de Boa Viagem qui tiennent un discours plus prolixe sur les qualités de la ville. Elle est belle, festive, moderne et propre. Boa Viagem est aussi perçu comme un lieu d'indépendance et de liberté, mais éloigné des préoccu-

**Le Newton**

*J'avais envie d'être en banlieue pour la qualité de vie. Le centre-ville c'est un petit peu hors de prix si on veut être tranquille.*

**Casa Forte**

*J'aime le rythme de Casa Forte. C'est un quartier plus lent. On trouve ça plus calme, Espinheiro est plus agité.*

*On voulait vraiment habiter ici et pas Boa Viagem, on n'aime pas ce quartier, c'est bien trop commercial.*

*C'est plus tranquille que de vivre à Boa Viagem.*

**Boa Viagem**

*Je trouve que la zone nord est très tranquille, mais il manque cette joie qu'il y a près de la mer. Ça c'est très important pour moi qui vis seule. Il y a du mouvement, de la vie, quand tu te réveilles à six heures du matin, il y a déjà des gens qui passent, se promènent, même le soir, il y a toujours de la vie.*

*Dans le quartier, j'aime l'air de la mer et puis le remblai.*

*C'est un endroit privilégié parce que malgré les difficultés dues à la sécurité, au trafic automobile, aux favelas derrière, c'est un bon quartier de la ville de Recife.*

*J'ai la sensation qu'ici, c'est plus moderne, plus joyeux, il y a la plage, je pense qu'il y a de meilleures ondes, là-bas en ville, je trouve qu'il y a encore toute cette influence de Recife, de la Casa Grande e Senzala, conservateur, bourgeois, [...] c'est subjectif, ça me paraît être le vieux Recife, plus conservateur, plus traditionnel. Ici, j'ai une sensation de liberté, de rupture.*

*C'est plus neuf, plus propre, j'ai la sensation que les équipements du quartier, les restaurants, sont mieux à Boa Viagem, les boutiques, il y a les meilleurs commerces ici.*

*C'est sale ! La plage est sale, même quand ils nettoient ils poussent les ordures plus loin, c'est toujours sale. Je n'aime pas ça.*

*La ville est très pauvre. Dans le Rio Grande do Norte, le Paraíba, les villes sont propres, belles, bien aménagées, Recife c'est un malheur.*

*Toutes ces favelas, c'est horrible, horrible, horrible !!!*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Et puis on a ce club, là à côté, c'est une horreur le samedi, le dimanche et les jours fériés, on dirait une favela et c'est juste à côté !*

*J'ai choisi d'habiter ici parce que j'étais saturé de la ville. Je ne voulais pas vivre à Boa Viagem parce qu'il y a un vrai problème de trafic et je pense que déjà à cette époque la violence commençait.*

*Ah ! J'aime cette tranquillité, ce silence, c'est exactement le contraire de ce que j'avais en centre-ville. Là-bas, la rue était bruyante, tout était compliqué. Là-bas, on n'est jamais sûr quand tu sors dans la rue.*

**Le Domaine de la Guylhomné**

*Moi je préférerais le plein centre parce que c'était plus vivant, mais mon mari trouvait qu'il y avait du bruit la nuit, alors qu'ici, c'est vrai, c'est plus calme.*

*J'ai longtemps cherché en centre-ville, je n'ai jamais trouvé quelque chose de correct pour une famille. J'ai eu du mal à trouver suffisamment grand et quand je trouvais grand, c'était très moche. Ici, voilà, il y avait la taille, quatre chambres et dans une super résidence.*

*Et puis il y a personne, heureusement qu'il y a l'école à côté, ça met un peu de vie. Autrement... Parce qu'on n'est quand même pas très loin du quartier des Dervallières...*

pations collectives (des potentielles actions politiques par exemple) comme des quartiers plus anciens, tels que le centre de la ville.

L'image de la ville est ainsi ambivalente, rejetée et appréciée, les habitants passent sans cesse de l'une à l'autre. Cette ambiguïté se retrouve de la même manière dans la dichotomie entre la ville à vivre et la ville à fuir.

### 5.3. Les pratiques habitantes

Outre les images de la ville, les habitants ont évoqué leurs pratiques de l'espace urbain. De chaque groupe de discours recueilli, ensemble résidentiel par ensemble résidentiel, nous avons établi une figure type des pratiques évoquées. À Recife, nous avons regroupé les discours des habitants de Boa Viagem, puis ceux de Casa Forte (associant ainsi les paroles habitantes des rues fermées et des *condomínios verticais*) et enfin ceux du Clube de Campo Alvorada. Trois figures types ont ainsi pu être élaborées. À Nantes, deux figures types ont été réalisées : d'une part, les discours recueillis au Domaine de la Guylhomné associés à ceux recueillis dans les rues fermées, créant ainsi un ensemble spatial cohérent (le quartier Procé-Bastille) et, d'autre part, les discours recueillis au Newton à Carquefou. Chaque schéma présenté ici représente les figures types obtenues. Nous avons opéré de la même manière que pour les figures de l'habiter (chapitre 4), en relevant les redondances et les paradoxes du discours, qui une fois isolés, esquissent les traits principaux des pratiques habitantes.

Dans les cas recifenses, les figures types sont plus simples à dessiner parce qu'elles sont plus tranchées. Les habitants pratiquent quotidiennement certains lieux et évitent d'autres de manière tout à fait volontaire et consciente. À Nantes, ces pratiques sont plus diffuses et le discours moins net. Les stratégies de contournement sont sûrement plus inconscientes mais l'espace urbain est aussi beaucoup moins fragmenté, laissant alors la possibilité de pratiquer divers espaces par des catégories de populations spécifiques. En somme, certaines populations qui ne pratiquent des espaces que s'ils les considèrent socialement acceptables, ont un choix plus important au sein de l'espace urbain nantais.

Aussi, de tous les discours recueillis, à Recife comme à Nantes, la ville est à chaque fois mise en relation avec la mobilité. Le rapport des habitants à la ville passe inévitablement par la capacité ou non de se mouvoir. La référence au trafic automobile est récurrente et l'accès rapide à divers lieux est, à l'inverse, estimé. Au Newton, les habitants apprécient la

proximité du périphérique, de la même manière que les habitants du Clube de Campo Alvorada profitent de la voie rapide allant à Recife. Mais les discours sont paradoxaux et la plupart des habitants se plaignent de la circulation et des embouteillages qui perturbent leur vie urbaine. Le choix de localisation de leur logement est souvent en partie justifié par ce facteur et leur image de la ville fréquemment induite par la possible mobilité. À Recife, cette mobilité est parfois mise en relation avec la violence, dans le sens où cette dernière implique une réticence à se mouvoir par crainte d'être agressé en chemin, une impossibilité en somme de vivre la ville. À Nantes, la praticité du tramway est regrettée par les habitants qui se sentent éloignés du réseau, principalement ceux du Newton (mais pas exclusivement), réseau qui continue d'alimenter le prestige du centre-ville. La mobilité est donc constitutive du rapport à l'espace et influe fortement sur l'image de la ville, celle que l'on peut vivre ou non.

### 5.3.1. D'espaces protégés en espaces protégés dans la *Região Metropolitana do Recife*

Un premier point, répondant largement aux images de la ville des habitants de Recife, est la potentielle pratique des seuls quartiers de Casa Forte ou de Boa Viagem. Les habitants de Casa Forte disent aller dans ces deux quartiers, même s'ils préfèrent et restent plus volontiers dans le leur. Ce dernier est de plus en plus doté en infrastructures, rattrapant ainsi son retard par rapport à Boa Viagem, le rendant alors moins dépendant d'autres espaces. Malgré tout, le Shopping Recife (centre commercial de Boa Viagem) est le plus grand de la ville (le quatrième plus grand centre d'achat du Brésil) et les habitants de Casa Forte y vont parfois. Boa Viagem est aussi mieux doté en structures de santé, obligeant les habitants plus éloignés à faire le déplacement. En revanche, les habitants de Boa Viagem, même s'ils reconnaissent le quartier de Casa Forte comme étant l'autre espace potentiellement vivable et praticable de Recife, n'y effectuent pas de déplacements réguliers. Les espaces vécus restent donc majoritairement au sein de ce quartier.

En ce sens, la pratique des centres commerciaux de la ville est significative. Les trois principaux sont le Shopping Recife (à Boa Viagem, construit en 1980), le Shopping Plaza (à Casa Forte, construit en 1998) et le Shopping Tacaruna (à Santo Amaro, quartier au nord-ouest du centre-ville, construit en 1997). Les habitants de Boa Viagem disent n'aller qu'au Shopping Recife, alors que les habitants de Casa Forte déclarent aller aux trois. Les *shopping malls* de Recife sont les lieux principaux de la pratique de la ville selon les habitants interrogés. Ils déclarent y aller très souvent que ce soit pour faire des courses, régler leurs affaires administratives, payer leurs factures, aller au restaurant, au cinéma ou simplement pour se promener.

23b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés à Boa Viagem



193

La ville à vivre

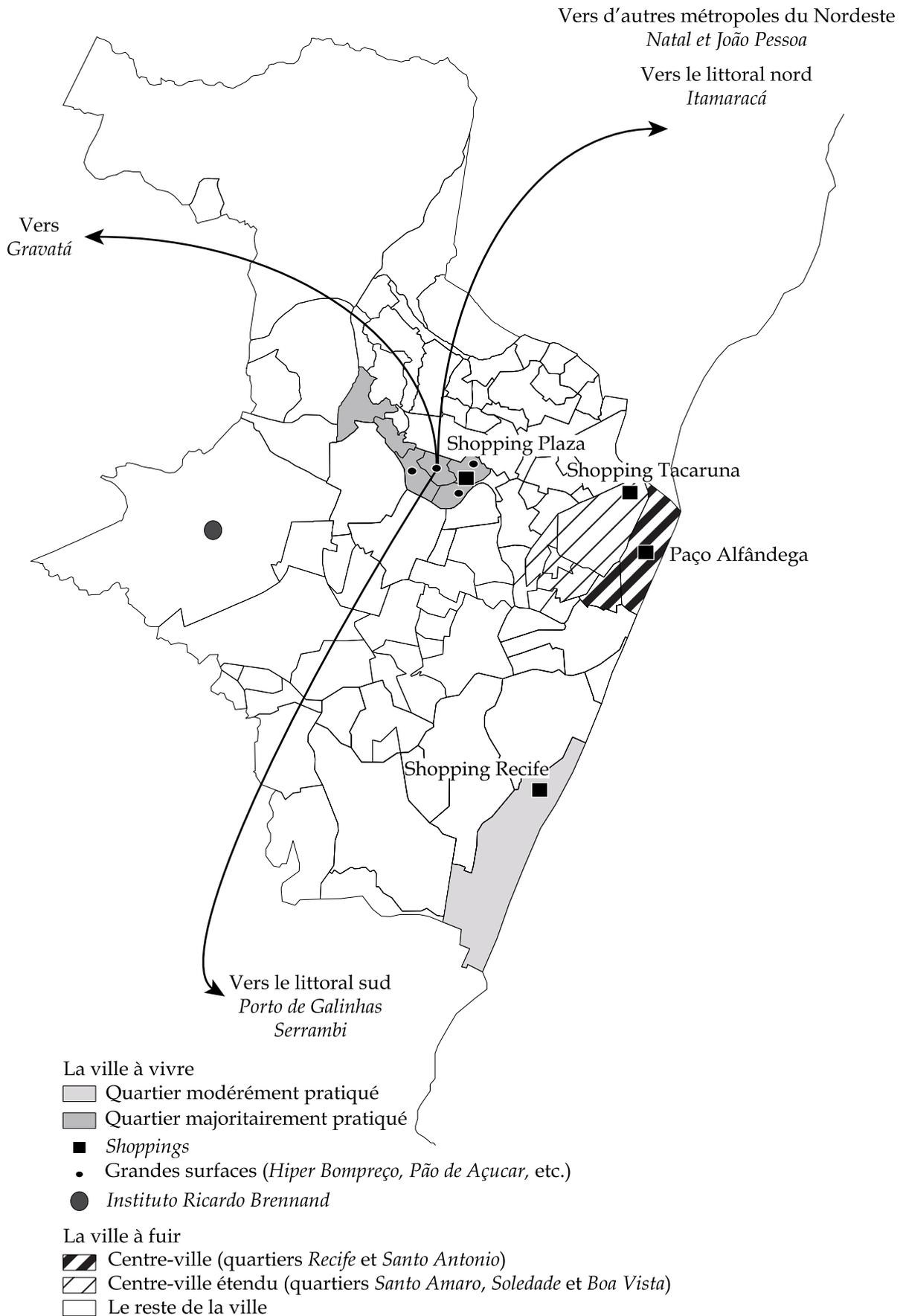
- Quartier majoritairement pratiqué
- Le remblai et la plage de Boa Viagem
- *Shoppings*
- Grandes surfaces (*Hiper Bompreço, Carrefour, Extra Bom, etc.*)

La ville à fuir

- ▨ Centre-ville (quartiers *Recife* et *Santo Antonio*)
- ▧ Centre-ville étendu (quartiers *Santo Amaro, Soledade* et *Boa Vista*)
- Le reste de la ville

24b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés à Casa Forte

194





— Limite du *município* de Camaragibe  
 - - - Principales voies express utilisées

La ville à vivre

- Quartier modérément pratiqué (Aldeia et 'Zona Norte')
- Quartier majoritairement pratiqué
- *Shoppings*
- Grandes surfaces (*Hiper Bompreço, Carrefour, Extra Bom, etc.*)

La ville à fuir

- ▨ Centre-ville (quartiers *Recife* et *Santo Antonio*)
- ▧ Centre-ville étendu (quartiers *Santo Amaro, Soledade* et *Boa Vista*)
- Le reste de la ville



55d. Le Paço Alfândega, dans le centre-ville de Recife



56d. Le Shopping Recife, avec au centre une publicité du programme immobilier Evolution Shopping Park



57d. Le centre-ville de Recife



58d. La plage de Boa Viagem et son remblai

Espaces de la nouvelle urbanité où la sécurité et la consommation font figure de fer de lance, les *shoppings* sont pour les habitants les référents urbains par excellence. Lieux rassurants, propres jusqu'à l'asepsie, climatisés et socialement homogènes, ces espaces sont donc l'opposé de la ville ouverte recifense, vécue comme pauvre et sale. Ce point confirme donc les thèses d'une manière d'habiter la ville contemporaine où les habitants les plus aisés vont d'espaces protégés en espaces protégés. La stratégie du contournement des espaces socialement inadéquats est la règle quotidienne quant aux pratiques urbaines. Cette différenciation sociale est claire et affichée. Sur le site Internet du Shopping Plaza de Casa Forte, cette phrase qui décrit les usagers du lieu comme des « *consumidores de alto nível sócio-cultural, predominantemente das classes A et B* » insiste sur l'homogénéité sociale.

Le lien entre les enclaves résidentielles et les centres commerciaux a été plusieurs fois établi. Ces deux formes urbaines sont le symbole d'une nouvelle urbanité, caractérisée par la privatisation des espaces et l'exclusivité des usages (Davis et Monk, 2007). Au Brésil, l'essor des *shoppings* et des *condomínios fechados* a été relativement simultané dès les années 50 dans les principales villes du pays (Silva, 2003). Les centres commerciaux sont en somme les lieux de l'urbanité nouvelle (Ghorra-Gobin, 2000).

Un autre exemple marquant dans les discours recueillis confirme cette pratique quasi exclusive des *shoppings*. Dans le centre ancien de Recife, le Paço Alfândega est un ancien bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle, qui fût un couvent puis un bâtiment des douanes (d'où son nom, *alfândega*). Il a été réaménagé en 2003 en petit centre commercial, avec tout de même 80 boutiques de luxe, divers services (banques, société de transports publics, guichet d'université privée, etc.) et plus de 10 restaurants et fast-food. Ce Shopping est une des promenades dominicales favorites de nombreux habitants de Boa Viagem et de Casa Forte, alors qu'il est justement situé dans un des quartiers le plus honnis de la ville. En effet, l'évocation du centre-ville de Recife auprès des habitants interrogés provoque de vives réactions de rejet, voire de dégoût. Les habitants n'y vont pas (sauf au Paço Alfândega). Seuls les plus téméraires y font quelques achats sporadiques, pour des produits introuvables dans les centres de consommation contemporains ou à des prix bien plus avantageux. Les habitants regrettent, du moins dans les discours, la déliquescence de ce quartier, autrefois très beau architecturalement. Mais ils représentent trop fortement à leurs yeux la ville à fuir, agitée, sale, bruyante, dangereuse, mais aussi ancienne, à l'opposé d'une quête de modernité aseptisée et affichée.

Au Clube de Campo Alvorada, les habitants ne pratiquent pas du tout la commune de Camaragibe, excepté parfois le quartier d'Aldeia (où se trouve le club) pour son

petit supermarché de proximité. Par la voie express, ils sont relativement rapidement à Recife et vivent la ville de la même manière que les résidents de Casa Forte et de Boa Viagem. Cet espace est toutefois plus pratiqué par les résidents du club qui y viennent pour tous les équipements et services dont est doté le quartier. En revanche, les quatre *shoppings* de la ville sont utilisés et apparaissent une fois encore comme l'attrait principal de leur venue en ville.

Une habitante raconte aussi une de ses sorties de fin de semaine à l'*instituto* Ricardo Brennand. Cet institut se situe à Várzea, quartier périphérique de Recife. Il a été fondé par un riche héritier et se compose de plusieurs bâtiments imposants, abritant un auditorium, des bibliothèques, des musées et quelques boutiques, au milieu des premiers massifs de la *mãta atlântica*. Cette habitante nous conte donc sa sortie en famille dans ce lieu de culture en insistant sur la peur qu'ils ont eu en traversant en voiture les quartiers populaires de Várzea. Les lieux fréquentables, les lieux de la ville à vivre sont comme des îlots au milieu d'une ville à fuir, effrayante.

De toutes ces pratiques urbaines, la voiture est l'outil primordial et nécessaire. Aucun habitant n'imagine faire sans. Elle fait partie intégrante du rapport à l'espace. Seule une habitante du Clube de Campo Alvorada a dû vendre sa voiture pour des raisons financières, trouvant alors des alternatives, comme la livraison à domicile de ses provisions. Elle se sent tout de même d'autant plus isolée qu'elle est contrainte de limiter ses déplacements. C'est entre autres pour cette raison qu'elle cherche aujourd'hui à déménager pour revenir vivre à Recife.

En ce qui concerne les moments de détente, les vacances ou les week-ends, les habitants interrogés de la *Região Metropolitana do Recife* (RMR) déclarent sortir de l'aire urbaine et vont régulièrement sur les plages du littoral nord (Itamaracá) ou du littoral sud (Porto de Galinhas ou Serrambi) où ils possèdent des *maisons de plage*, que ce soit dans des structures semi-hôtelières ou dans des *condomínios fechados*. Les habitants du Clube de Campo Alvorada et de Casa Forte ne vont jamais à la plage de Boa Viagem, à la différence des habitants du quartier. Ces derniers la pratiquent souvent au quotidien (faire du sport sur le remblai qui longe la plage, prendre un bain de pied ou discuter entre amis le dimanche, etc.) mais vont plus volontiers sur le littoral sud pour *vivre pleinement la plage*. La plage urbaine de Boa Viagem est fortement appréciée par les résidents qui déplorent parfois le mélange social et la dangerosité du lieu (tant par la présence de requins dans l'eau que par l'éventualité d'une agression sur la terre ferme). Enfin, les habitants de la RMR interrogés vont aussi parfois à *la montagne*, le plus souvent à Gravatá, ville de l'Agreste pernamboucain, ou dans les autres métropoles du Nordeste, le plus souvent à Natal (Rio Grande do Norte) ou João Pessoa (Paraíba).

3 consommateurs de haut niveau socioculturel, majoritairement des classes A et B.

**Boa Viagem**

*J'habite Boa Viagem qui est une belle plage où on peut prendre un bain de mer, se promener sur le remblai au bord de l'eau, c'est urbanisé.*

*Le shopping, c'est plus tranquille en général... de hauts salaires, il y a de l'ambiance et de la sécurité. Je ne suis jamais allée dans le centre de Recife parce que j'ai peur d'être agressée et puis je n'ai rien à y faire.*

*Je sors très peu de chez moi, quand j'ai quelque chose à faire je vais au Shopping.*

*Les commerces sont bons, les coiffeurs aussi, il y a de bonnes salles de gym, il y a des églises, des médecins, des cliniques, donc on peut tout faire à Boa Viagem. Tout est tout près, rien n'est compliqué. Actuellement, le soir je m'organise plutôt des choses à la maison pour des questions de sécurité.*

*Le Shopping c'est bien pour se promener, mais c'est plus cher qu'en ville, vraiment plus cher.*

*Je vais à Gravatá en fin de semaine pour prendre l'air.*

*Je vais souvent me distraire au Shopping, c'est tout près et il y a un cinéma, on se promène à pied, sans voiture, en sécurité, mon appartement est à deux pas.*

*Ma vie se résume à ici, Boa Viagem, je fais tout par ici.*

*Quand je sors c'est pour aller à un match de foot, je vais au club et je rentre. Ce n'est pas dangereux parce que je peux faire entrer la voiture dans le club.*

*Je ne vais jamais dans le centre de Recife, c'est compliqué d'aller jusque là-bas et ma vie est ici.*

*C'est quand même commode d'être dans un quartier où il y a tout, le centre de Recife ne m'intéresse pas beaucoup.*

*Dans le centre, tu n'as pas le confort du Shopping, t'es dans la rue, sous le cagnard, exposé aux agressions, tu laisses ta voiture dans un endroit pas très sûr, mais bon il y a une grande différence de prix.*

*À Recife, c'est très confortable et sécurisant d'avoir une voiture avec l'air conditionné et de ne pas arriver transpirant, tout sale, en se prenant tous les gaz d'échappement des voitures.*

**Casa Forte**

*Le quartier manquait d'un cinéma, mais maintenant il y en a un, on a tout ici.*

*Je ne vais jamais dans le centre de Recife, Dieu m'en préserve. C'est horrible. Tout est très moche, sale et très violent aussi. Il y a des pickpockets, beaucoup de gens et ces bandes d'enfants en liberté. Il y a très longtemps que je ne suis pas allé dans le centre, mais de toute façon tout le monde va au Shopping, on se sent plus en sécurité.*

*Ici au Shopping Plaza, O hiper Bompreço et aussi, il y a un tout petit Shopping. Au Shopping Recife, j'y vais très rarement parce que c'est très loin. Un Shopping super agréable pour se promener, tranquillement, comme ça le dimanche c'est au Paço da Alfândega, là-bas dans le centre de Recife. C'est très agréable, mais les rues de là-bas, non, quasiment personne n'y va parce que tout est très...*

*Parfois, nous allons à Gravatá. Notre famille a une maison à Gravatá et mon mari est du Paraíba, de João Pessoa.*

*On voyage beaucoup, on va souvent à la plage, à la campagne.*

*Je vais beaucoup au Shopping Plaza, payer les factures, acheter des cadeaux.*

*Je ne vais pas dans le centre de Recife, je n'y vais plus. J'y allais beaucoup pour préparer la naissance de mon bébé, il y a beaucoup de choses là-bas. Mais c'est difficile d'y aller, je reste plutôt ici. Il y a le Shopping, des bars qu'on aime bien, de bons restaurants.*

*Le Plaza c'est celui que je préfère, il est tout près, pour nous c'est essentiel. Il y a un cinéma maintenant, de bons restaurants, des boutiques aussi, petit mais adapté, pour ce que l'on veut, c'est bien. Je ne vais pas dans le centre de Recife, ça ne m'intéresse pas, ce n'est pas attrayant et il n'y a que des marginaux, alors aucune chance !*

*On va à Porto de Galinhas, on a une maison de plage là-bas.*

**Le Clube de Campo Alvorada**

*Mais aujourd'hui ce qui me préoccupe c'est la violence là-bas (en ville). S'il y avait moins de violence, je pense que ça faciliterait nos déplacements.*

*C'est très rare quand je vais dans le centre de Recife, je reviens à chaque fois très irrité, à cause du bruit.*

**Extraits d'entretiens (suite)**

*Je vais très peu dans le centre de Camaragibe. C'est nul, je préfère aller en ville, à Recife. À Boa Viagem, principalement pour régler les affaires, payer les factures, les achats, les loisirs aussi, voir des gens.*

*Je vais toujours, soit au Shopping Recife, soit au Shopping Tacaruna ou au Plaza.*

*J'ai une voiture. Tous ici, nous avons une voiture.*

*Les cinq. On reste tous très indépendants. Pour aller d'ici à la région métropolitaine, à Recife, il faut une heure, une heure et demie de voyage. Ce*

*n'est pas pratique et puis il n'y a pas grand-chose alentour. Quand je ne pourrais plus conduire, je m'en irais.*

*C'est très rare que je fasse mes courses ici, je les fais à Recife. Au Hiper, à Carrefour ou autre.*

**5.3.2. Des pratiques relativement diversifiées dans l'agglomération nantaise**

À Nantes, les discours sur les pratiques urbaines ne sont pas de cet ordre. Tout d'abord, les habitants interrogés dans le quartier Procé-Bastille sont majoritairement âgés, de sorte que leurs usages de la ville restent très limités. Les sorties quotidiennes relèvent de l'approvisionnement qui s'effectue principalement par un réseau de petits commerçants des rues alentour et parfois par le déplacement jusqu'au centre commercial le plus proche, à savoir le supermarché Carrefour aux Dervallières, seul espace fréquentable de ce quartier populaire voisin. De la même manière qu'à Recife, cette grande surface fait figure d'isolat dans un quartier de la ville à fuir.

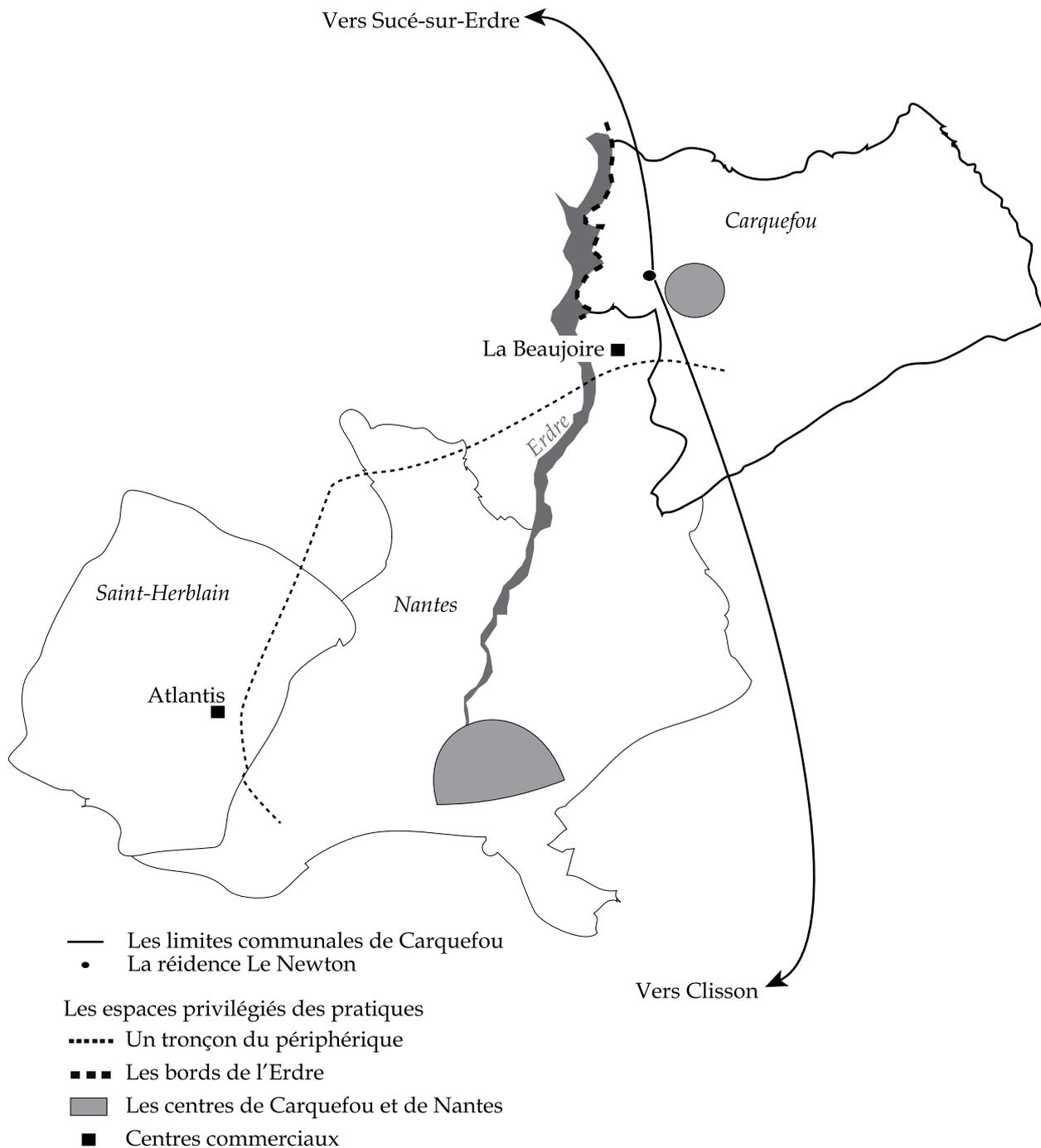
De manière plus sporadique et pour de plus gros achats, les habitants vont au grand centre commercial Atlantis de Saint-Herblain, l'équivalent des *shoppings* recifenses. Le marché Talensac, halles anciennes et prestigieuses sur la place du même nom au centre de Nantes, est aussi souvent cité par les habitants. En somme, les pratiques liées à l'approvisionnement sont relativement diverses par rapport aux cas recifenses. Des commerces de proximité aux grandes surfaces, des centres commerciaux au marché de plein air, les habitants semblent varier leurs lieux d'achat.

Une autre grande différence avec Recife est l'attrait des habitants pour le centre-ville de Nantes. Ce quartier semble jouer son véritable rôle de centralité et les résidents interrogés s'y réfèrent régulièrement pour décrire la ville à vivre. Espace d'achat, de promenade, de sorties culturelles, le centre-ville garde son prestige d'espace urbain à part entière. Les habitants les moins âgés des rues fermées ou du Domaine de la Guylhomné y vont à pied ou en vélo, quasiment quotidiennement. Le centre-ville joue un double rôle dans le panel des fonctionnalités urbaines ; les habitants y règlent leurs affaires administratives, y font des achats, mais y viennent aussi pour se promener le week-end en famille. Le parc de Procé reste également un lieu très pratiqué pour les activités sportives des plus jeunes ou pour les promenades quotidiennes des plus âgés.

Le Newton, situé en périphérie de l'agglomération nantaise, présente une figure type de pratique différente. Les habitants déclarent avoir des pratiques spatialement

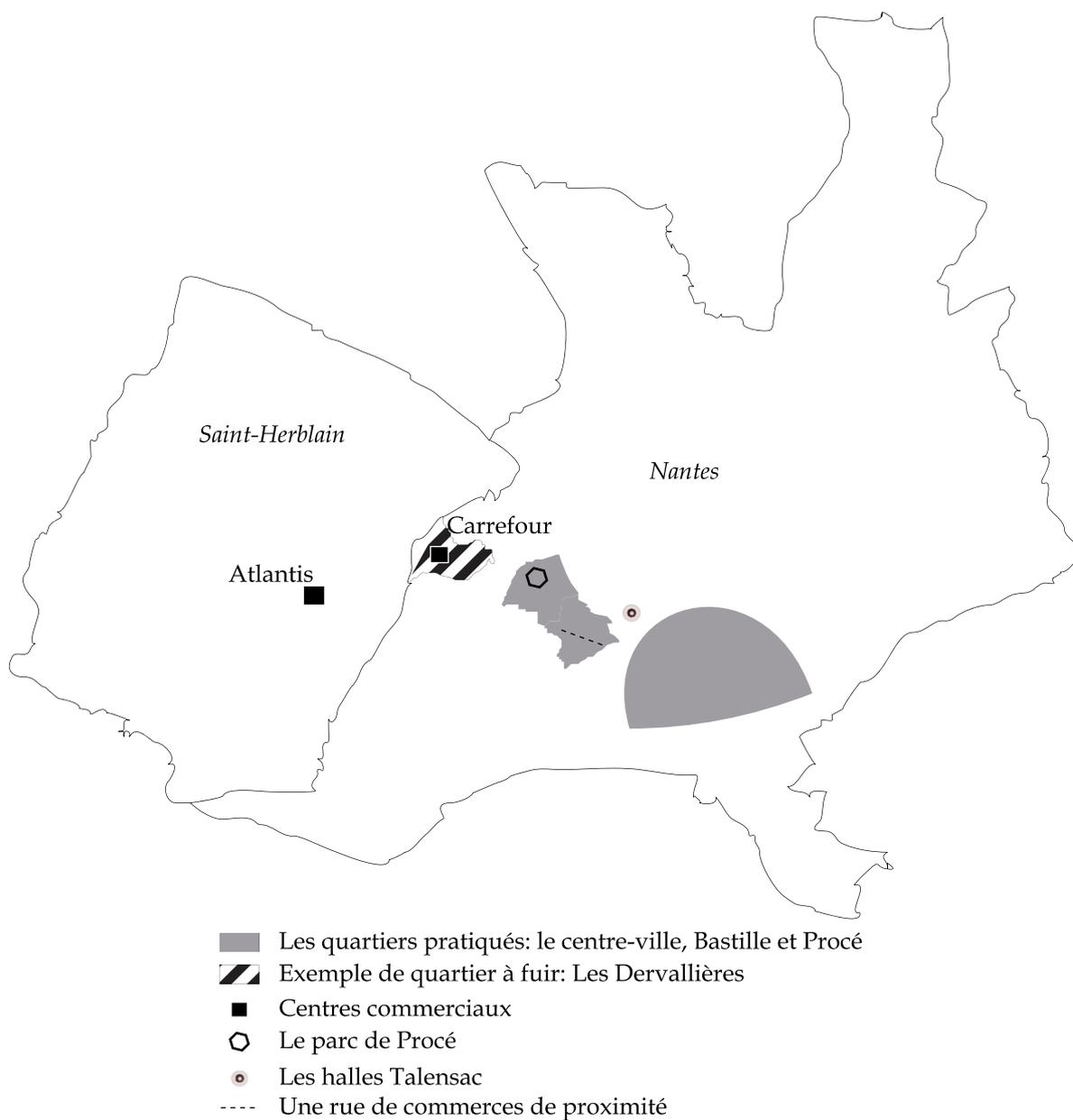
26b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés au Newton, à Carquefou

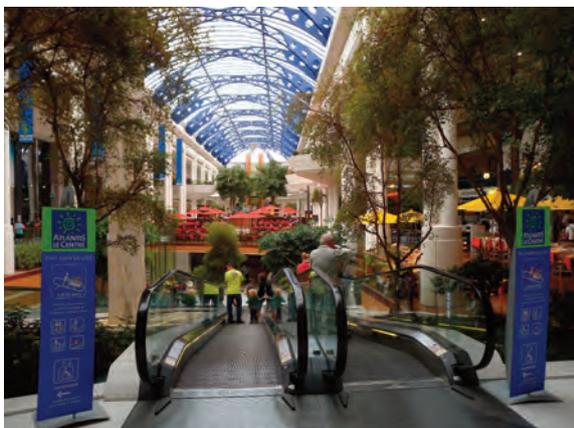
202



## 27b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés du quartier Procé-Bastille

203





59d. Le centre commercial Atlantis, à Saint-Herblain



61d. Une des entrées du parc de Procé, en face du Domaine de la Guyllomné



60d. Les halles de Talensac, à Nantes



62d. La Fnac et le multiplexe Gaumont, place du Commerce, dans le centre-ville de Nantes

périphériques, n'allant pas régulièrement dans le centre de Nantes. Que ce soit pour leur travail, leurs achats ou pour la majorité de leurs loisirs, ils semblent plutôt aller dans des communes autour de Nantes, telles que Carquefou, Sainte-Luce ou Saint-Herblain. Leurs pratiques sont polycentriques parce qu'elles se réfèrent à divers pôles de l'agglomération, tels que la Beaujoire (centre commercial, stade de football, etc.) ou Atlantis. Ces pôles qui dessinent la ville vécue des habitants du Newton sont reliés aux grands axes routiers de l'agglomération. Mais, le centre-ville de la commune de Carquefou est aussi largement pratiqué tant il répond à certains besoins quotidiens des résidents. Les commerces de proximité et les équipements sportifs sont les plus appréciés. Le centre-ville de Nantes garde toutefois un attrait remarquable aux yeux des habitants interrogés, comme lieu de culture, de promenades ou de sorties nocturnes occasionnelles. Les habitants déclarent aussi aller se promener dans des espaces de nature, comme les bords de l'Erdre ou dans des communes plus éloignées, au sud de Nantes, à Clisson ou au nord, à Sucé-sur-Erdre.

La majeure partie de ces pratiques énoncées se font en voiture, excepté certains résidents (les plus jeunes) du quartier Procé-Bastille qui marchent, utilisent les transports en commun ou Bicloo, le réseau d'emprunt de bicyclettes, mis en service par Nantes Métropole. D'une manière générale, la voiture apparaît tout à fait nécessaire, et d'autant plus au Newton qui est la résidence la plus isolée et la plus en retrait du réseau de transports en commun. Comme au Clube de Campo Alvorada, un résident du Newton n'a plus de permis de conduire, suite à une infraction. Il souffre alors d'un fort sentiment d'isolement et d'une privation de liberté. Il souhaite donc revenir vivre à Nantes, tout comme l'habitante du club Alvorada voulait déménager à Recife. ■

**Procé-Bastille**

*Oui il y a deux possibilités, le Marché Plus et le 8 à 8, il y avait des petites épiceries dans la rue des Dervallières mais qui ont fermé, pour mettre un sauna. Ce n'est pas très pratique un sauna pour les petites courses. Mais j'ai la chance d'avoir toujours mon mari qui conduit. Mon mari sort tous les jours en voiture, il est très content de faire les courses.*

*Le parc de Procé surtout, c'est mon poumon vert. Carrefour, quand je passe devant Atlantis je m'arrête mais tous les produits frais en principe... chez les petits récoltants.*

*D'être en face du parc pour les balades à pied.*

*Ah ben, je vais à Procé, sinon, je vais faire les courses à Marché Plus, ça nous suffit amplement. La boucherie est très bonne. Pour manger du poisson, on va dans les meilleurs commerçants de la rue Copernic. En voiture, parce que quand on est chargé...*

*Nous, on va beaucoup en centre-ville en vélo pour se balader, le shopping et tout. Pour les courses, on va beaucoup au Carrefour de Saint-Herblain. Moi, je vais au marché à Talensac. C'est tout.*

*À la Fnac, pour Noël et on mange au Quick. Moi demain, je vais à Talensac, faire mes courses. Je vais en grande surface en dehors. Et puis moi je n'aime pas marcher à pied, je vais jamais à pied. Donc je prends parfois le Bicloos quand il y a vraiment un truc, par exemple quand je vais à la piscine Gloriette, j'y vais en Bicloos, je vais des fois à la médiathèque.*

**Le Newton**

*Les bouchons et tout ça, je ne sais pas mais j'ai toujours vécu plus ou moins en ville et donc voilà, je n'ai pas envie de m'embêter avec des bouchons, trois quarts d'heure pour faire deux kilomètres. Je suis bien content d'avoir le périph' de suite, il n'est pas trop bouché en plus.*

*Ben le petit Super U, en bas qui est juste à côté et puis le tabac, la banque, voilà. J'y vais en voiture, même si ce n'est pas très loin.*

*Ben, ici, c'est quand je vais me balader sur les bords de l'Erdre. Je fais surtout de la balade, la marche. Et puis, le centre de Carquefou.*

*Mais bon ici, il n'y a pas tout, on est obligé de prendre la voiture pour tout.*

*Autrement, j'aime bien me balader quand il fait beau, j'aime bien marcher parce que j'adore la photo donc dans ces cas-là ces tous les petits coins qui ont un attrait particulier, ça peut être Sucé-sur-Erdre, j'aime bien Clisson, ça c'est plutôt dimanche après-midi, il fait beau et j'ai un moment où je n'ai rien à faire. Autrement, ben je suis une fille, alors les magasins, autrement tout ce qui est ciné, les trucs comme ça. Au ciné, je vais au Gaumont à Nantes.*

*Ben je vais au Port Breton, il y a l'Erdre avec une espèce de plage avec des bateaux, là j'y vais. Et puis je traîne dans les bars, de Nantes, des sites d'expo, le Lieu Unique, tout ça. Les Beaux-arts, tout ça.*

*À Leclerc, Leclerc et Carrefour. À Nantes, du côté de la Beaujoire.*

*Ben euh, ça peut être des balades aux alentours, beaucoup à pied. Autrement culturel, des cycles de conférences, des cinémas, je vais beaucoup au cinéma. Où ? Par le périph', on arrive sur la zone Atlantis, il y a de grands complexes là.*

*Donc sans voitures ce n'est pas possible, de toute manière, on ne peut pas vivre ici, si on n'a pas de voitures.*

*Par contre mon fils, il va à la garderie là, aux Souchais, là. À côté-là, c'est pratique.*



## Conclusion Partie II

207

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

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

Les complexes résidentiels, par leur localisation, leur architecture, leur aménagement et leur aménités sont le gage d'une mise en valeur sociale des résidents. Du prestige à la sécurité psychologique et/ou sociale, les habitants recherchent et apprécient le cadre résidentiel privilégié et sécurisant dont ils bénéficient. Par un effet miroir, les habitants se regardent au travers du prestige du cadre bâti, mais aussi du statut social (réel ou fantasmé) des autres habitants, leurs voisins. Mais, ce rapport aux autres dépasse ce premier aspect valorisant et les relations entre cohabitants oscillent, le plus souvent, entre préservation sociale et conflits. L'équilibre semble difficile à trouver et la cordiale ignorance ou le « minimalisme morale » s'avèrent garantir un juste milieu.

Les regards sur la fermeture et la sécurisation sont sûrement le point principal de dissemblance entre Nantes et Recife. Les recifenses sont terrifiés, quand les nantais sont plutôt distants vis-à-vis de ces questions, vivant dans un contexte urbano-social relativement apaisé. Malgré cela, la figure du fatalisme semble commune. Les habitants se réfèrent à une situation générale et mondiale pour justifier l'enfermement, ce qui induit un certain lâcher prise

quant aux processus de fermeture. La chimère aussi fait figure commune : très peu de résidants semblent se faire d'illusion sur l'efficacité des différents dispositifs sécuritaires.

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

# Partie III

## Les ressorts et la gestion du processus de fermeture résidentielle



Une sculpture, *rua dos Navegantes*, Recife



# Chapitre 6

## De l'imagerie à l'imaginaire : le marketing, la nature et la sécurité

211

**L**A DIFFUSION de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels est mue par des ressorts divers. Des imageries spécifiques jouent un rôle clé, moteur de cet essor. Le marketing, la nature et la sécurité sont, semble-t-il, trois forces que nous pouvons comprendre ensemble afin d'apporter quelques éléments de réponse sur le contexte favorable à cette fabrique de la ville contemporaine. Notre intérêt porte en premier lieu sur les imageries véhiculées par l'industrie de l'immobilier, ressort actif d'une manière d'habiter les villes contemporaines. Nous verrons ensuite comment les imageries de la nature et de la protection de l'environnement constituent des signaux, annonçant une nouvelle tendance dans la construction neuve, mais plus largement sur la généralisation de solutions privées à des défis d'intérêt général. Enfin, les stratégies et les comportements des promoteurs et des habitants vis-à-vis de la sécurité illustrent la prédominance des imageries et des paradoxes dans l'essor des ensembles résidentiels clos.

### 6.1. Marketing et promotion immobilière

La promotion immobilière joue bien entendu un rôle primordial dans la fabrique de la ville fermée, en tant qu'acteur majeur de la construction de logements, voire même plus largement dans la construction d'espaces urbains. Mieux comprendre les stratégies et les objectifs de ce secteur économique et son impact sur la diffusion des espaces résidentiels fermés nécessiterait une étude approfondie. Le sujet de notre thèse est autre, mais il paraît toutefois indispensable de présenter, même succinctement, le contexte du marché immobilier dans les deux villes étudiées.

#### 6.1.1. Portraits de la promotion immobilière

À partir de la même base de données présentée dans le chapitre 2, constituée par le recueil des publicités (228 programmes, 36 à Nantes et 192 à Recife), nous pouvons établir un portrait de la promotion immobilière active dans les deux villes en matière de production d'ensembles résidentiels fermés et sécurisés. La provenance des promoteurs dessine le visage des acteurs agissant sur la fabrique de l'espace urbain.

À Nantes, un tiers des protagonistes sont des entreprises toulousaines, confirmant ainsi le poids de cette ville comme pourvoyeur d'acteurs pour la diffusion d'ensembles clos (Madoré, 2003 ; Golovtchenko et Souchet, 2005), avec le groupe Fonta (trois programmes) et Monné Decroix (neuf programmes). Les promoteurs nantais (Ataraxia, Sogimmo et Atréalis) ou rennais (Groupe Arc et Lamotte), avec huit programmes chacun, font jeu égal avec Monné Decroix. Malgré cela, ces promoteurs régionaux, ensemble, dominent le marché,

Provenance des promoteurs	Effectif	%
Toulouse	12	33
Paris	7	19
Nantes	8	22
Rennes	8	22
Non connue	1	3
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>100</b>

20c. La provenance des promoteurs des complexes immobiliers recensés par le recueil des publicités dans l'agglomération nantaise

quand moins de 20 % des programmes sont le fait de promoteurs parisiens, comme Kaufman&Broad, Icade ou Arcade, venus conquérir le marché provincial au vu d'une pression concurrentielle importante dans la région capitale (Garat, 2009).

Ces entreprises de promotion immobilière sont le plus souvent affiliées à des groupes bancaires leur apportant la trésorerie et la stabilité financière nécessaire pour évoluer dans un environnement fortement concurrentiel. Par exemple, en 2007, Monné Decroix est racheté par le Crédit Agricole, devenant ainsi le groupe CA Monné Decroix. Le Groupe Arc est quant à lui affilié à La Banque de Bretagne (Groupe BNP-Paribas), au Crédit Agricole et au Crédit Foncier de France. Enfin, Ataraxia est une filiale du Crédit Mutuel LACO (Loire Atlantique Centre Ouest) et Bretagne (Compagnie financière du Crédit Mutuel).

À Recife, plus des deux tiers de la construction formelle d'ensembles résidentiels fermés est réalisée par des entreprises de la RMR, ayant leur siège social à Recife et plus sporadiquement à Olinda ou à Jaboatão dos Guararapes, deux communes limitrophes. On observe une multitude de promoteurs locaux ; nous en avons dénombré 47, avec toutefois des protagonistes de tailles diversifiées. Moura Dubeux Engenharia est incontestablement le leader local avec près de 15 % des programmes recensés. Mais, le marché recifense est aussi investi par des acteurs nationaux ou internationaux. Le plus zélé est le géant Queiroz Galvão, basé historiquement à Rio de Janeiro et aujourd'hui implanté dans toutes les grandes capitales brésiliennes (São Paulo, Brasília, Belo Horizonte, Fortaleza, etc.), ainsi que plus largement en Amérique latine (Pérou, Chili, Nicaragua, etc.) ou en Afrique (Angola et Lybie). Queiroz Galvão est le deuxième plus grand constructeur à Recife après Moura Dubeux, avec près de 9 % du marché. Outre ces quelques géants, on note une quantité de promoteurs investissant à Recife (72 recensés au total), provenant de différentes villes brésiliennes, voire portugaises.

La tendance du marché immobilier recifense semble être à des regroupements de plus en plus importants d'entreprises, notamment via des capitaux venant des États du sud du pays, plus riche, ou de l'étranger. Même si ce mouvement vers la constitution de grands acteurs maîtrisant le marché immobilier local, sous la forme « *empresarial-oligopolista*<sup>1</sup> » (Leal, 2008), tend à se confirmer, il n'efface pas encore complètement la profusion d'acteurs de poids moyens dans la construction de la ville.

Les entreprises immobilières de Recife sont pour la majorité d'entre elles regroupées au sein d'une association de défense de leurs intérêts, ADEMI-PE (*Associação Das Empresas do Mercado Imobiliário do Pernambuco*<sup>2</sup>), créée en 1975. Outre une activité de mise

**21c. La provenance des promoteurs des complexes immobiliers recensés par le recueil des publicités à Recife, Olinda et Jaboatão dos Guararapes**

Provenance des promoteurs	Effectif	%
Recife	133	69
Rio de Janeiro	18	9
Non connue	15	8
Portugal	5	3
Maceio	5	3
Brasília	4	2
Sao Paulo	3	2
Maceio et Recife	2	1
Jaboatao	2	1
Vitoria	1	1
Olinda	1	1
Aracaju	1	1
Fortaleza	1	1
Porto Alegre	1	1
<b>Total</b>	<b>192</b>	<b>100</b>

en réseau, cette association fonctionne comme une mutuelle où les membres peuvent recevoir des soutiens financiers sur certains programmes. Mais, elle exerce aussi, et surtout, une activité de lobbying auprès des institutions politiques, influant sur les décisions d'urbanisme, voire en y participant. En 1988, elle participe à l'écriture de la *Lei de Parcelamento do Solo*<sup>3</sup> de la mairie de Recife et en 1990, elle contribue à la construction du *Plano Director*<sup>4</sup> de la ville.

### 6.1.2. L'imagerie marketing

L'analyse de l'imagerie marketing n'est pas nouvelle dans les travaux sur les résidences fermées ou les *condomínios fechados*. Porteur de sens symbolique et social (Bonvalet, 1994), le logement « représente un noyau dur de l'identité contemporaine en tant que lieu de structuration de ses éléments les plus intimes » (Lévy, 1994). L'étude des images mises en avant par le marketing immobilier permet donc de recenser et de comprendre les valeurs véhiculées et de cerner les ressorts de la diffusion de ce type d'offre de logements.

L'analyse du langage publicitaire des nouveaux quartiers *chics* des environs de Delhi (Dupont, 2001) avait déjà mis en exergue la rhétorique de la ville rêvée et du changement de vie offert à une population aisée. Les différents vocables utilisés par les publicitaires insistaient sur la dimension prestigieuse d'un espace exclusif, prestigieux car destiné aux seules élites de la ville. Par les images diffusées, la modernité s'allie à une atmosphère bucolique, voire écologique. Les conclusions d'une étude portugaise (Ferreira, 2001) sont relativement similaires. Elles montrent que l'industrie immobilière use des références écologiques, vante un statut social et propose un autre mode de vie pour satisfaire les rêves des futurs acquéreurs. Enfin, à Recife, une étude analogue réalisée par C. Loureiro et L. Amorim (2005) montre comment les stratégies marketing alimentent le rêve de la maison idéale pour asseoir son statut social.

Pour nos travaux portant sur la diffusion d'une manière d'habiter, il nous a semblé pertinent d'enrichir ces premières analyses du marketing immobilier, dans l'espoir de dépeindre les paysages urbains en construction et les figures et valeurs véhiculées. En effet, l'activité frénétique du marché immobilier recifense impacte largement le paysage urbain. Les chantiers parsèment la ville et le battage marketing orne les murs, les nombreux panneaux publicitaires et les feuillets spécialisés des quoti-

<sup>1</sup> Sous la forme d'entreprise en situation d'oligo-monopole.

<sup>2</sup> Association des entreprises du marché immobilier du Pernambouc.

<sup>3</sup> Loi de parcellisation du sol.

<sup>4</sup> Plan directeur, équivalent du Plan Local d'Urbanisme (PLU) français.

diens locaux et nationaux. Dans une moindre mesure, certes, le marché immobilier nantais communique aussi sur les programmes résidentiels en construction. Tous les chantiers en cours se parent d'immenses panneaux publicitaires et l'affichage urbain n'est pas en reste. De plus, chaque année se tient, à la Cité des Congrès, une manifestation de promotion de l'activité immobilière dans la région, la Nantes Immo Parade. Organisée par le groupe de presse Ouest-France, quotidien régional, cette manifestation propose des expositions, des conférences et des stands, événement vitrine des entreprises du marché immobilier. La ville qui se construit ne se fait pas sans bruit.

#### a. Les slogans publicitaires

Les slogans publicitaires des programmes immobiliers fermés et/ou sécurisés identifiés à Nantes et à Recife ont été analysés. Les thèmes redondants sont assez similaires aux études antérieures présentées, mais aussi entre les deux villes, malgré quelques différences. Nous avons inventorié tous les thèmes qui apparaissaient dans les slogans, puis nous les avons dénombrés afin de mettre en évidence les plus utilisés par le marketing de l'industrie immobilière. À Nantes, les slogans font plus volontiers référence à plusieurs thèmes, où nous avons pu comptabiliser 65 occurrences à partir des 36 publicités recensées. En revanche, à Recife, il est plus rare que plusieurs thèmes apparaissent dans un slogan. C'est ainsi que nous avons dénombré 205 occurrences pour 192 publicités recueillies.

Dans les deux villes, la localisation du complexe résidentiel est le thème le plus récurrent, avec près de 30 % d'occurrence à Nantes et 25 % à Recife. Évidemment, c'est un classique de la promotion immobilière, dont le critère premier de choix pour développer une opération est sa localisation. Derrière l'évocation de la situation géographique, plusieurs références existent. Dans le cas français, la ville de Nantes est très majoritairement citée et louée, situant le complexe promu par rapport à la ville-centre. S'ensuivent généralement de longs descriptifs sur le dynamisme économique et culturel de la ville. Les promoteurs semblent profiter de l'image de marque de Nantes, gage d'un bon investissement, pour promouvoir leur produit, s'adressant alors aussi à des prospects hors de l'agglomération nantaise. Mais, la localisation renvoie également à des espaces privilégiés, *être dans un bon quartier*, et à la praticité de la situation. À Recife, la valorisation du quartier est aussi primordiale et les annonceurs insistent sur la situation du complexe dans les meilleurs lieux. La valorisation du quartier et la situation géographique idéale passe surtout par la proximité des infrastructures urbaines. Les collègues réputés sont souvent cités, tout comme les *shoppings*, les pharmacies ou les restaurants. Évidemment, la contiguïté avec la plage de Boa Viagem est aussi très souvent évoquée.

Les parcs, les jardins et de manière plus générale la nature sont des références fréquentes, à hauteur de 22 % à Nantes et de 15 % à Recife. Dans cette dernière, ces références sont très largement monopolisées par la présence ou la vue de la mer ou de la plage pour les programmes en construction à Boa Viagem. Toutefois, quelques-unes évoquent des parcs ou jardins, souvent extérieurs au complexe résidentiel. On rencontre même sporadiquement des slogans louant l'harmonie de l'ensemble résidentiel avec la nature. À Nantes, ce thème est plus récurrent, décrivant le plus souvent les résidences comme des havres de verdure et de nature, tels des îlots verts, gage de bien-être.

Puis, vient toute une série de vocables louant la qualité de vie, le confort et le bien-être que procurera la nouvelle résidence à ses habitants (12 % dans les deux villes). Si le confort et le bien-être sont des notions subjectives, on peut toutefois se faire aisément une idée de ce qu'elles impliquent. En revanche, la qualité de vie rassemble, nous semble-t-il, toute une série de valeurs relatives au plaisir et à la praticité d'habiter. Terme vague et flou, la qualité de vie sert de mot-clé, résonnant positivement en louant le cadre de vie de manière assez générale. À Recife, s'ajoutent fréquemment des références à la vie saine, comme pour faire échos aux préoccupations des classes aisées, où le sport, l'hygiène et le culte du corps sont des valeurs très répandues, jusqu'à devenir parfois un acte militant contre la ville pauvre et sale.

Les équipements, aménités et services que proposent les complexes résidentiels sont relativement peu vantés dans les slogans. À Recife, ils représentent moins de 10 % des occurrences et seulement 4 % à Nantes. Ces aménités sont pourtant, semble-t-il, un argument marketing de poids, notamment à Recife où ils sont quasi omniprésents sans qu'on sache trop à quoi ils servent (nous l'avons vu, les habitants déclarent les sous-utiliser). Même si les slogans les évoquent peu, l'imagerie visuelle des dépliants publicitaires se nourrit largement de ces installations. Il n'est pas toujours besoin de mots pour faire passer un message. Aussi, leur présence est parfois évoquée par euphémisme. Lorsque les slogans parlent de vie saine, de bien-être, mais aussi de rêve ou de modernité, l'arrière-pensée est semble-t-il également animée par l'idée des équipements.

Le calme, la tranquillité, la paix ou l'intimité sont des vocables assez récurrents (8 % à Nantes et 7 % à Recife), résonnant avec les perceptions habitantes (chapitre 4) où ces qualités ont été souvent soulignées dans les discours d'existence. La beauté, le charme, l'élégance permettent de vanter les vertus de résidences aux allures de paradis. Le luxe, la majestuosité, le succès et l'exclusivité renvoient une image valorisante des futurs habitants, qui seront les seuls, selon les publicités, à pouvoir accéder à des résidences hors du commun.

En revanche, ce qui interpelle, c'est la très faible occurrence (seulement 1 sur 65 à Nantes et 5 sur 205 à Recife) des termes relevant de la sécurité et de la fermeture, fortes singularités pourtant des ensembles étudiés. Mais l'utilisation de termes liés aux notions de tranquillité et de prestige est, semble-t-il, une euphémisation de la fermeture et de la sécurité. On peut penser qu'il en va de même avec la nature. Les « écrins de verdure » que vante la réclame sont bien ces îlots protégés, ces ensembles résidentiels clos. À Recife, on retrouve cette même manière d'utiliser des euphémismes pour louer la sécurité. Les métaphores de l'île ou du refuge sont les images de cette exclusivité vendue.

Enfin, l'évocation du rêve dans les publicités nantaises est assez faible, alors qu'à Recife la promesse de réaliser son rêve, d'accéder au bonheur et de changer de style de vie est assez récurrente (8 % d'occurrence). C'est principalement une nouvelle vie que l'industrie immobilière vend en utilisant notamment les figures du prestige recifense, comme la *Casa Grande*, propriété rurale symbole du système patriarcal pernamboucanais. Il s'agit bien de louer une manière d'habiter sur le mode de la distinction et de l'exclusivité, dont la félicité individuelle et familiale est le fer de lance.

#### b. Les noms des résidences

Les noms des complexes résidentiels font aussi partie d'une stratégie marketing, mettant soigneusement en avant l'imagerie d'un prestige d'habiter.

À Nantes, les références à l'Italie sont nombreuses : la Villa Palladia, la Résidence Giardini, la Villa Adrian, la Villa Monteverdi II, la Villa Adriana, la Floriana ou encore la Villa Romande. Évoquant une imagerie de l'exotisme, du soleil, du charme et de l'élégance, ces types de noms font légion. On note aussi des noms suscitant le mystère ou le rêve, comme ces noms d'étoiles : la Résidence Altair ou la Résidence Aldébaran ; ou des noms de prestige comme la Résidence L'Orangerie, Les Renaissance ou Les Marquis. Certains personnages célèbres prêtent également leur nom comme Champollion ou Newton. Outre ces appellations lointaines qui se veulent prestigieuses, on compte aussi des références à la toponymie locale : Le Clos de la Noë Mitrie, Le Parc Saint Joseph, Les Rives de la Gréneraie, Les Résidences de la Grillonais, le Parc Gigant, le Domaine de Chévry ou encore le Parc de la Gréneraie.

Au-delà de la fréquente utilisation du terme *résidence* et à l'inverse des slogans, la référence à la fermeture est redondante avec les mots *clos* ou *closerie*. Il en va de même avec des références à des habitations de charme, tel que les mots *villa* ou *domaine*. *Parc, jardin*

ou *square* reviennent également souvent, comme pour insister sur l'image du calme, du vert et de la nature.

À Recife, les noms sont aussi soigneusement choisis, évoquant tour à tour la nature et le prestige. Les références à la plage, à la mer sont nombreuses, même parfois poétiques : Praia de Maracaípe, Enseada do Mar, Estação do Mar ou Brisa do Mar. On trouve également des références au parc, au jardin ou au square, même quand généralement les espaces verts des complexes sont soit inexistantes, soit tout à fait exigus : Gran Parc Jaqueira, Jardins do Capibaribe, Jardim das Palmeiras ou Jardins da Boa Vista. De toute évidence, les références à la mer et à la plage sont plus fréquentes pour les immeubles de Boa Viagem, alors que les références au vert se trouvent plutôt dans la dénomination des immeubles de la Zona Norte.

Le *chic* français revient souvent avec la réminiscence de lieux symboliques parisiens : l'*Edifício* Place de la Sorbonne ou l'*Edifício* Place de l'Opéra ; mais aussi des marques de luxe, des personnages célèbres ou des vocables faisant référence à l'exclusivité : Chanel, Camille&Rodin ou encore l'Unique. On retrouve beaucoup de noms de saints, le plus fréquemment écrits en français, rappelant parfois des lieux fameux, comme le Saint Raphael, le Saint Albert ou le Saint André.

Les références anglo-saxonnes sont aussi largement utilisées, comme pour évoquer la richesse et la modernité via l'imagerie d'une manière d'habiter internationale, connectée au système-monde : Le Golden Space, le Golden Square, le Beach Class Executive, le Beach Class Suites, le Beach Class International, le Living, le Studio Madison Residence, l'Idéal Prince, l'Evolution Shopping Park, l'Eternity ou le First's Village.

Le terme *edifício* (édifice) est le plus répandu pour qualifier le complexe résidentiel. En effet, dans une grande majorité, ce sont des tours en milieu urbain dense. Mais, on trouve également des références au monde rural avec les vocables *villa* (résidence rurale des classes aisées), *sítio* (petite exploitation agricole) ou *engenho* (propriété foncière de production de canne à sucre). L'évocation de la bourgeoisie, urbaine cette fois, revient régulièrement avec le terme *sobrado* (maison de ville bourgeoise) ou plus simplement *morada* (maison, adresse ou lieu d'habitation) ou enfin *condomínio* (copropriété, référence implicite au *condomínio fechado*). L'exclusivité du complexe résidentiel est parfois mise en avant avec *privê*, appropriation brésilienne du mot français ou *reservado* (réservé) : Engenho Casa Forte, Morada dos Navegantes, Sobrado Joaquim Cardozo ou encore Privê Solar MontBlanc.

63d. Extraits de plaquettes publicitaires de complexes résidentiels fermés de l'agglomération nantaise

218

# Le Clos Solis

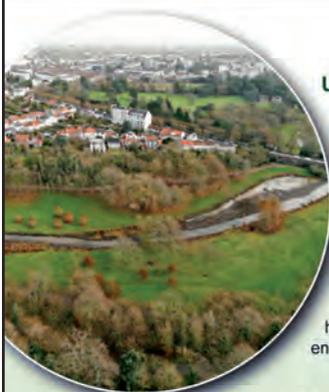
*Un emplacement hors du commun, à la fois calme et dynamique.*

*Les Jardins d'Azélie*



# Le Britania

NANTES



### Un emplacement exceptionnel dans un quartier agréable

Le quartier de Procé est un lieu de résidence très recherché pour qui souhaite bénéficier pleinement des avantages d'une vie citadine dans un écrin de verdure. Le Parc de Procé vous octroie un quotidien en harmonie avec la vie moderne : profiter de la sérénité que vous procurent les 12 hectares d'espaces verts du parc, tout en vivant à proximité du centre-ville et de ses activités commerçantes. Ce jardin riche de nombreuses essences d'arbres et de fleurs est une réelle invitation à flâner le long de la Chézine. Le parc de Procé offre tout au long de l'année un florilège de couleurs et de senteurs qui se dégustent jusque dans la galerie d'art et à la cafétéria, abritées dans l'ancien manoir. Pour vos déplacements, trois lignes de bus vous mènent au cœur historique de Nantes, ainsi que la ligne 3 du tramway, accessible en quelques minutes à pied.

### Une résidence de haut standing

Situé boulevard des Anglais, le Britania offre une adresse privilégiée et l'assurance d'une acquisition valorisant votre patrimoine. Conçue sur cinq niveaux, la résidence propose une vue sur le parc et le Val de Chézine. Vous profiterez de prestations haut de gamme dans un cadre de vie unique. Les 45 logements soigneusement aménagés constituent une offre variée et de qualité, apte à satisfaire une demande de résidence principale comme une demande d'investissement locatif. Les logements d'exception du dernier niveau profitent d'une double orientation est/ouest pour un ensoleillement optimal, agrémentés de vastes terrasses plein ciel.





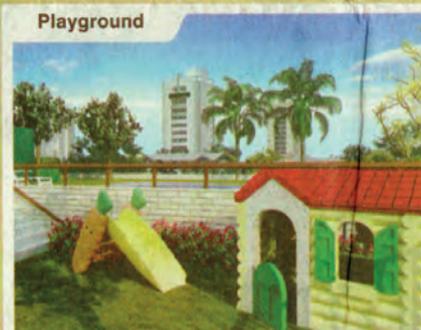
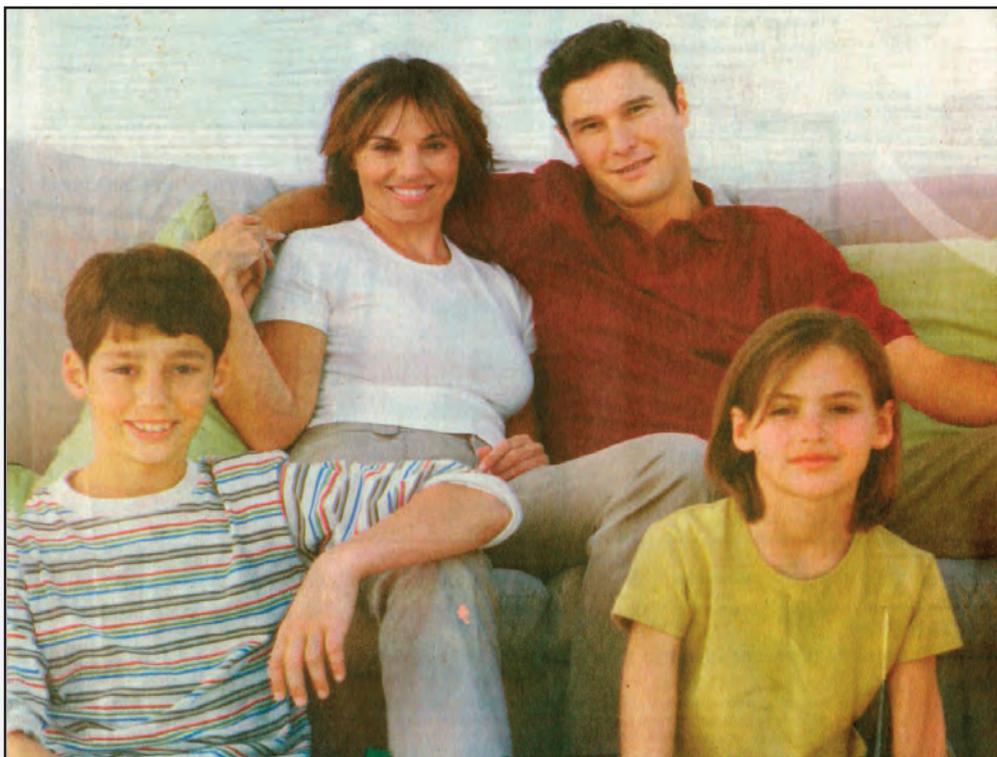
Le Britania : un joyau dans son écrin de verdure

64d. Extraits de plaquettes publicitaires de complexes résidentiels fermés à Recife

220



Terrasse, Piscina com dois canais semi-olímpicos, sala de ginástica



*Mini-stade sur gazon, Piscine, Jeux pour enfants*

### c. Les images des publicités

Outre les photographies ou les images de synthèse des complexes résidentiels en vente, l'imagerie met souvent en scène des personnages. Ce sont souvent des familles, de quatre personnes (deux adultes et deux enfants) à Recife, à chaque fois blanches, comme pour insister sur les catégories de population visées par la publicité. À Nantes, ce sont souvent un adulte et un enfant ou un jeune couple qui sont mis en scène, le plus généralement au sein d'un espace vert. Dans les deux cas, les individus font du sport ou se détendent, jouant encore une fois sur l'image d'une vie saine et paisible.

Mais le plus souvent, les publicités des complexes nantais mettent en images la ville valorisée : les bords de Loire, le centre-ville ou le quartier de la Cité des Congrès. La ville est un objet marketing, un argument de vente de première importance. Ce type de réclame semble tout à fait destiné aux investisseurs, qui effectuent un placement financier par l'achat d'un bien immobilier où la qualité de l'environnement urbain est un gage de potentielle rentabilité.

Pour les complexes mi-hôtelier, mi-résidentiel de Recife, la propagande met plus volontiers en scène de jeunes gens, seuls, bien habillés, devant un ordinateur portable, signifiant ainsi le type de population visé : le Yuppie ou le Golden Boy.

Vient ensuite, pour les publicités recifenses, toute une imagerie des équipements et des aménités du complexe résidentiel. Visuellement, les planches et les dépliants renvoient à l'image des vacances, du jeu et de la fête dans un esprit *bon enfant*. À Nantes, quand le complexe résidentiel a une piscine, elle est évidemment mise en évidence. Mais, du fait de la rareté d'un tel équipement dans les résidences nantaises, le prestige s'ajoute à l'esprit *vacances*, comme qualités vendues.

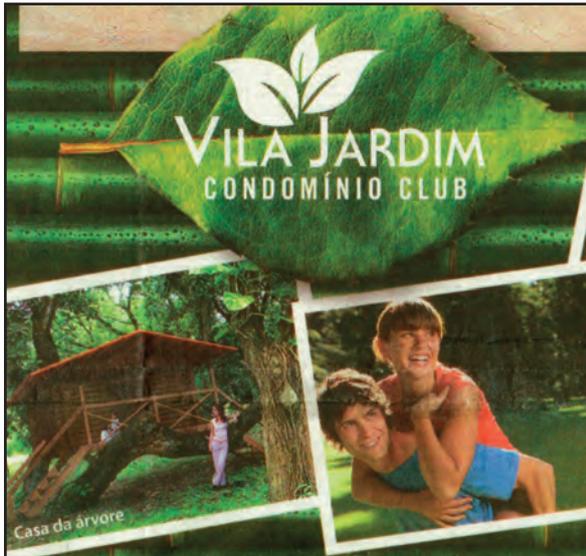
## 6.2. De la nature à vendre

Une tendance apparaît, certes encore minoritaire dans la promotion des programmes. Le thème de la nature, de sa proximité ou de l'intégration du complexe résidentiel en son sein, semble devenir peu à peu un élément de stratégie commerciale. Ce ressort mérite notre attention, tant il semble déterminant dans la construction actuelle du terreau fertile à la diffusion des ensembles résidentiels fermés et /ou sécurisés. Comme le prestige et la distinction, la nature et ses dérivés semblent relever de l'activation d'une imagerie, nourrissant un imaginaire social grandissant. Ce thème est d'autant plus intéressant qu'il fait échos à la parole habitante recueillis (chapitre 4). Les habitants ont raconté leur plaisir de nature, leur sentiment de calme, leur privilège d'avoir accès à un environnement agréable en vivant une extra-territorialité, principalement sensorielle.

### 6.2.1. Un changement de rhétorique marketing

Le développement durable, l'éco-responsabilité, l'écologie sont devenus des termes de plus en plus usités par les entreprises de promotion immobilière. En France et au Brésil, on a assisté, ces dernières années, à un changement de rhétorique marketing insistant plus volontiers sur une imagerie de la nature. Le marché des complexes résidentiels fermés commercialise des produits avec des labels écologiques, mais aussi plus simplement en activant des référentiels liés à la nature dans le discours marketing. Ce phénomène accompagne un processus général où le *green business* s'accapare une problématique en vogue. Sur ce point, la spécificité du marché des résidences fermées se situe à la rencontre de l'imagerie du tourisme, des vacances et de la nature, régie par une offre et une demande d'hédonisme, de vie saine et socialement épanouie.

Cette collusion entre le marché de l'immobilier de tourisme et le marché immobilier de l'habitat urbain date déjà d'une quinzaine d'années dans le Pernambouc. Les espaces littoraux et notamment ceux du sud de Recife (comme Porto de Galinhas dans la commune d'Ipojuca), ont été les lieux privilégiés d'une construction massive de résidences hôtelières. La tendance actuelle renforce la connivence entre deux types d'offres immobilières, à l'origine très distinctes, en proposant des complexes mi-hôtelières, mi-résidentiels. L'imagerie marketing qui sous-tend ce phénomène suggère un changement de style de vie, loin des tensions et du stress urbain. Assez vite, les espaces naturels de cette région ont été convoités pour offrir des lieux de vie loin des villes, où les loisirs et le plaisir devenaient les maîtres mots d'une nou-



65d. Extrait de la publicité pour le Vila Jardim Condomínio Club



66d. Le complexe hôtelier Marulhos à Muro Alto (Ipojuca)



67d. Extrait de la publicité pour le Blueville Condomínio Club

velle manière d’habiter (Leal, 2008). On est passé en quelques années du village-vacances au *Home&Resort*. La promotion de l’espace récréatif glisse petit à petit vers la promotion de l’espace de nature comme lieu de vie. Ce changement de rhétorique permet de conserver les images de l’hédonisme et de la vie saine en les renforçant par la dimension de la responsabilité écologique.

En milieu urbain, apparaissent doucement de premiers complexes qui allient de manière ostentatoire le concept des clubs de loisirs et l’imagerie de la vie dans la nature. L’association de deux grands constructeurs, le carioca Queiroz Galvão et le recifense Poupec, a permis la construction d’un très grand complexe résidentiel dans le quartier de Jardim São Paulo à Recife, le Vila Jardim Condomínio Clube. Se composant de sept immeubles d’une dizaine d’étages chacun, avec près de 450 appartements au total, cette résidence propose une grande variété d’équipements, assez classiques pour les complexes recifenses, mais qui ont la particularité pour certains, comme l’espace gymnastique, d’être en plein air. Le marketing de cette résidence se base principalement sur 45 000 m<sup>2</sup> d’espaces verts, dits « préservés », et sur des activités de plein air, telles que des cabanes dans les arbres. Le lien entre plaisir de vivre et nature est ici à son comble. Le succès commercial de cette opération a conduit les deux promoteurs à renouveler le principe avec la construction d’un autre Condomínio Clube dans le quartier de Candeias à Jaboatão dos Guararapes. Le Blue Ville Condomínio Clube, « *paraíso de lazer*<sup>5</sup> » selon le slogan publicitaire, est conçu selon le même principe où les loisirs rencontrent la nature pour un plaisir d’habiter toujours renouvelé. Plus près de la plage, ce complexe joue la carte de la nature via l’imaginaire de la mer en proposant plus d’activités aquatiques.

Mais, il n’y a pas toujours besoin de concevoir des ensembles résidentiels *proches du milieu naturel*. Bon nombre de publicités se peignent seulement en vert pour des programmes immobiliers plus classiques. L’effet visuel est certain, nourrissant toujours une imagerie de la nature.

En France, on retrouve ce même glissement de rhétorique marketing. Les espaces récréatifs sont beaucoup moins présents, mais un lien assez étroit existe entre l’exclusivité et l’habitat *proche de la nature*. La protection du paradis vert passe par la fermeture du complexe. Les promoteurs jouent la carte de l’écologie, le plus souvent via la labellisation du produit immobilier. À Bouguenais, commune de l’agglomération nantaise, CA Monné Decroix construit une résidence, Les Roches Brunes, dite respectueuse de l’environnement, arborant plusieurs labels, comme la certification HPE® (Haute Performance Énergétique). Les toits des bâtiments sont dotés de panneaux photovoltaïques et les appartements sont équipés d’installations basses consommations. Mais, ces nouvelles presta-

<sup>5</sup> *Paradis des loisirs*

tions écologiques n'effacent pas la conception standard des résidences du groupe. Les Roches Brunes est un complexe entièrement sécurisé. Ce type d'opération immobilière se multiplie dans l'agglomération nantaise où le groupe Bouygues Immobilier construit actuellement la résidence Naturalie au sein de la ZAC Bottière-Chenaie. En vue d'être certifiée Habitat&Environnement, l'entreprise joue la carte de l'écologie dans le dépliant publicitaire. Mais, une fois encore, ce complexe sera totalement sécurisé avec des dispositifs de contrôle des accès. Dans ces deux exemples, l'imagerie de l'exclusivité et de la nature est mise en avant, alliée au plaisir et au bien-être.

Même sans construire de résidences dites écologiques, les promoteurs ont changé de rhétorique ou sont en passe de le faire. En France, CA Monné Decroix mettait fortement en avant la prestation sécuritaire. Un changement de cap assez brutal a été observé, que l'on peut dater de 2005, avec le lancement des premiers programmes labellisés et l'obtention par le groupe de la certification Qualitel. Vendeur de sécurité, le promoteur est devenu vendeur de *nature*, sans pour autant modifier sa conception standard de complexes sécurisés. Les artifices marketing d'un temps se superposent les uns les autres sans se remplacer.

Les entreprises immobilières se définissent désormais aisément comme éco-citoyennes ou éco-responsables dans toutes les étapes de la construction, même si ce changement de discours promotionnels ne passe pas toujours par la conception de résidences « écologiques ». CA Monné Decroix, « engagé dans une démarche éco-citoyenne [...] poursuit ses efforts en matière d'économie d'énergie et de protection de l'environnement » ; Ataraxia est « consciente du dérèglement climatique » et « s'engage à répondre aux enjeux énergétiques dans son offre immobilière » en créant notamment une association, Gaïa, pour que ses salariés puissent s'engager en ce sens ; Espacil écrit un Agenda 21 et a mis en place un Plan de Déplacement d'Entreprise (PDE) ; enfin Bouygues Immobilier s'engage « pour le respect de l'environnement et la préservation des ressources énergétiques ». La montée en puissance de la rhétorique écologique est ainsi générale dans le discours promotionnel, où chaque entreprise se vante d'un engagement citoyen et d'une responsabilité environnementale.

À Recife, les promoteurs ont pris ou sont en passe de prendre le même virage. Les stratégies commerciales futures de Moura Dubeux s'axent en partie sur la prise en compte du « *desenvolvimento sustentável*<sup>6</sup> », selon l'architecte de groupe interrogé. Leur slogan publicitaire est déjà « *Qualidade, Meio Ambiente e Segurança*<sup>7</sup> », affichant dès à présent leur engagement en ce sens. De la même manière que pour les entreprises françaises, Moura Dubeux est plus prolixe sur la prise en compte de l'environnement au cours des étapes de construction



*Des prestations certifiées* **Qualitel**  
**Label Haute Performance Énergétique (HPE®)**



- **Alarme individuelle** avec détecteur de passage
- **Cuisine meublée et équipée** : meubles haut et bas, **plaques de cuisson vitrocéramique**, hotte aspirante à filtre à charbon actif, réfrigérateur (T1 & T2) ou réfrigérateur-congélateur (T3) de classe énergétique A
- Carrelage en **grès émaillé** classé U3 P3 E3 C2 garantissant une **haute qualité certifiée** et plinthes assorties dans **toutes les pièces** et isolation acoustique avec avis technique
- Chauffage électrique par **panneau rayonnant** dans le séjour, convecteurs dans les autres pièces, pilotés par **gestionnaire d'énergie** conforme au Référentiel Technique 2009 "Travaux Habitat" d'EDF  
*bleu ciel*
- Ventilation mécanique hygroréglable basse consommation (wc, sdb, cuisine) alliant **économie d'énergie, santé et confort**



- **Porte d'entrée du logement sécurisée** (à âme pleine, serrure 3 points), moulurée, poignée chromée satinée, **conforme aux normes acoustiques** en vigueur
- **Isolation thermique et acoustique renforcée, Certification Qualitel et Label HPE®**  
• Pour plus de confort et de simplicité, **une seule clef** permet l'ouverture de l'appartement et du hall d'entrée du bâtiment
- **Salle de bains entièrement meublée et équipée** : vasque fleur d'eau sur plan postformé, meubles de rangement. **Convecteur sèche serviette à inertie** (fluide caloporteur). Lave-linge de classe énergétique A
- **Placards équipés** avec portes coulissantes ou ouvrant à la française, aménagés d'**une penderie et d'étagères** dans les chambres
- **Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage** isolant à faible émissivité améliorant le confort thermique d'hiver et d'été. Volets roulants occultant en PVC
- **Isolation phonique performante** : parois et planchers séparatifs entre les logements garantissant un isolement acoustique supérieur à 53 db

• Terrasses ou balcons avec dalles sur plots

**IMPORTANT : Seul le Descriptif Sommaire joint à votre contrat de réservation sera contractuel.**

- **Production d'électricité** photovoltaïque par **panneaux solaires** en toiture
- **Système de surveillance** permettant de visualiser le hall d'entrée du bâtiment
- **Interphone** à l'entrée de chaque bâtiment
- **Antenne parabolique** permettant la réception de 6 chaînes satellite en clair et d'un bouquet satellite numérique en souscrivant un abonnement

- Prise téléphonique dans chaque chambre et le séjour
- Éclairage des accès extérieurs commandé par cellule photo-électrique
- **Portail d'accès aux parkings extérieurs à ouverture automatique** commandé par télécommande pour le bâtiment A
- **Parkings aériens individualisés**

- **Ascenseur** desservant tous les étages
- **Espaces verts communs** plantés d'arbres, engazonnés ou agrémentés de massifs de plantes ou d'arbustes variés
- **Espaces verts privatifs** engazonnés et limités par des haies avec robinet de puisage privatif pour certains logements en rez-de-chaussée



*Les Rives de la Grèneraie - Nantes*



*Salle de bains*



*Cuisine*



**MONNÉ-DECROIX**  
CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

(par exemple, le tri sélectif est de rigueur sur les chantiers) que sur la construction massive de véritables ensembles résidentiels écologiques, jugés encore peu rentables. Le promoteur se justifie sur ce point en évoquant les acheteurs, potentiellement peu enclin à payer plus cher pour un logement écologique. Les discours écologiques et les images véhiculées semblent plus servir une stratégie marketing qu'un véritable changement de cap dans la conception des programmes.

### 6.2.2. Privatiser pour préserver

L'argument marketing de la nature et de sa préservation est largement utilisé dans la promotion des programmes neufs. Il sert l'image de l'exclusivité, voire du luxe, en confortant l'acheteur dans son impression de participer à une bonne action. À Recife et dans sa région métropolitaine, les projets de ce genre se multiplient, dont certains sont de véritables villes privées et fermées. Ces différents projets illustrent la conception d'une fabrique de la ville où le seul moyen de préserver l'environnement et de contribuer à l'aménagement d'une ville durable serait de privatiser l'espace. Les entreprises se servent donc des ressources naturelles pour mettre en valeur leurs produits avec l'aval des pouvoirs publics qui ne se sentent pas en mesure de proposer une réponse politique et publique à ce défi.

« *Quando uma empresa se apropria dos recursos naturais coletivos, que não são propriedade privada, imediatamente reduz os custos de produção, concorrendo vantajosamente com aqueles que pagaram pelas matérias-primas similares*<sup>8</sup> » (Foladori, 2001). Les entreprises utilisent des ressources naturelles pour valoriser leurs programmes immobiliers. Mais, la seule façon d'offrir un cadre naturel préservé, c'est de garantir strictement l'exclusivité de l'espace. Le contrôle des accès et la sécurité sont donc généralement renforcés. L'imagerie d'une nature préservée semble aller de pair avec un cadre socialement homogène, propre et luxueux. La nature est l'alternative à la ville, qui est l'espace de tous les maux, duquel il faut s'extraire. Si la ville est sale, pauvre, hétérogène et publique, alors l'espace récréatif dans un milieu dit naturel doit en être le contraire : propre, riche, homogène et privé.

## a. La Reserva do Paiva

Au sud de Recife, un très grand projet est actuellement en construction par une importante entreprise brésilienne de génie civil et de construction immobilière, Odebrecht. Le projet s'appelle Reserva do Paiva et est réalisé sur un vaste espace de près de 530 ha. Ce programme immobilier illustre parfaitement les tendances décrites dans le sens où, d'une part, il résulte d'une collusion entre l'industrie du tourisme et l'industrie de la promotion immobilière et, d'autre part, il joue la carte de la préservation d'un site naturel d'exception par une forte sécurisation de l'espace. La nature, le tourisme, les loisirs et la sécurité sont alors les fers de lance de cette nouvelle manière d'habiter proposée. « *A Reserva do Paiva é o mais novo e exclusivo destino de turismo, lazer e moradia de alto padrão*<sup>9</sup> », annonce le slogan publicitaire du programme. Cet important complexe allie hôtels et *condomínios*, mais aussi services urbains (centre médical, écoles, *shopping center*, bars et restaurants) et équipements de loisirs (golf, marina, tennis, football, centre hippique, Spa, etc.). Sur fond de développement durable, la promotion s'effectue selon une rhétorique de préservation environnementale et de conscience citoyenne. L'entreprise s'approprie un espace naturel d'exception, composé de 8,5 km de plage, 4 km de fleuves et d'une barrière de récifs offrant des piscines naturelles. Puis, elle met en exergue toutes les prestations qui en garantiront la pérennité : la collecte sélective des déchets, la récupération des eaux de pluie pour l'irrigation et, plus généralement, l'utilisation de produits et de technologies dits « durables ». Le site Internet du complexe et les différentes plaquettes publicitaires listent aussi les prestations de sécurité (sécurité 24 h/24, gardiens et vigiles, vidéosurveillance, etc.), placées sur le même pied d'égalité que les prestations de développement durable. Les unes et les autres sont liées et indissociables.

Pour mettre en œuvre un tel programme et en garantir l'exclusivité aux futurs touristes et habitants, le groupe Odebrecht va plus loin que la construction du complexe. Il propose de sécuriser le trajet entre l'aéroport de Recife et la Reserva do Paiva (14 km) en construisant une route à péage, munie d'une vigilance électronique et parcourue par des patrouilles d'assistance. Le groupe prend donc des initiatives d'aménagement du territoire, en dehors du cadre de sa propriété. Il aménage le territoire, pour le mettre en adéquation avec son projet touristique-immobilier, modifiant ainsi la configuration spatiale de la région métropolitaine.

<sup>8</sup> Quand une entreprise s'approprie des ressources naturelles collectives, qui ne sont pas des propriétés privées, elle réduit immédiatement les coûts de production, concourant avantageusement par rapport à ceux qui ont payé des matières premières similaires.

<sup>9</sup> La Reserva do Paiva est la plus récente et la plus exclusive destination de tourisme, de loisirs et d'habitat de luxe.

69d. Extraits de publicités pour la Reserva do Paiva



230 Venez habiter un complexe immobilier où l'environnement est pensé de l'intérieur



En arrivant chez vous chaque jour, vous avez la plage à vos pieds : Reserva do Paiva, naturellement unique



Vous choisissez entre un massage des vagues de la mer ou du Spa L'Occitane. Spa Living L'Occitane. Un service exclusif de plus à disposition de ceux qui viendront vivre à Morada da Península.

## b. Alphaville Brennand

Un autre exemple illustre encore le lien étroit entre l'idée de nature et les processus de fermeture dans les nouveaux projets immobiliers. Sur les terres de la famille Brennand, grand propriétaire terrien de la RMR, AlphaVille Urbanismo, entreprise pauliste, construit un vaste complexe immobilier. Il serait d'ailleurs plus juste de parler de l'aménagement d'une ville, tout du moins d'un véritable quartier.

L'entreprise AlphaVille est née dans les années 70 avec l'alliance de deux entrepreneurs (Renato de Albuquerque et Yojiro Takaoka) pour la construction du premier AlphaVille à Barueri, ville de la région métropolitaine de São Paulo. Ce premier projet avait déjà pour objectif d'offrir une alternative à la ville dense en proposant l'aménagement d'un quartier aéré et convivial. En 1995, AlphaVille devient AlphaVille Urbanismo dans le but de devenir une entreprise de poids dans tout le Brésil, mais aussi à travers le monde, en aménageant de vastes espaces.

Aux portes de Recife, l'AlphaVille Brennand propose pour la venue de 432 ménages un complexe de plus de 70 ha. Le projet dans sa conception s'inspire des théories du Novo Urbanismo (New Urbanism). Ce mouvement, solidifié depuis sa structuration en réseau en 1993, via The Congress for the New Urbanism, rassemble des architectes, des urbanistes et des aménageurs militant pour un urbanisme où la mixité des usages et des fonctions s'allie à la proximité de la nature, avec une architecture néo-traditionnelle. Ces caractéristiques doivent conduire à la convivialité et renforcer le sentiment de communauté des habitants, réduisant ainsi le sentiment d'insécurité. Ce mouvement propose une alternative à l'architecture dite moderne. Le New Urbanism fait débat et, quand certains y voient une alternative séduisante à la crise de la ville américaine, méritant de s'étendre en un mouvement international au XXI<sup>e</sup> siècle (Hebbert, 2003), d'autres y voient plutôt une stratégie marketing où les promoteurs séduisent les classes aisées en leur donnant l'illusion de respecter l'environnement (Zimmerman, 2001). La nature est une prestation marketing de plus. L'exemple de l'AlphaVille Brennand permet de nous positionner, tant l'environnement naturel semble être un artifice de la conception immobilière. La publicité du complexe met fortement en valeur l'aspect naturel en profitant, comme pour la Reserva do Paiva, de ressources naturelles primaires. Au cœur de la *mata atlântica* native (forêt tropicale retro-littorale), les constructeurs proposent un aménagement paysager inspiré par les caractéristiques du site. La publicité est explicite : « *a intenção é levar para dentro do AlphaVille a beleza da Mata Atlântica, valorizando o empreendimento e seu entorno*<sup>10</sup> ». La nature est une prestation marketing, plus qu'une véritable volonté de préservation de l'environnement.

<sup>10</sup> L'intention est d'apporter la beauté de la Mata Atlântica native à l'intérieur de l'AlphaVille, valorisant le complexe et les alentours.

## 70d. Extraits du site Internet de l'AlphaVille Brennand

232



L'entrée



Le mur d'enceinte



La nature vantée



La piscine, une des aménités du complexe résidentiel

Comme la plupart des complexes de ce type, l'AlphaVille Brennand se compose d'un espace de loisirs complet, sur plus de 9 ha. Des lots sont aussi prévus pour l'accueil de commerces et de services, afin de satisfaire les nécessités basiques des futurs habitants.

Ces entrepreneurs proposent ainsi une réponse urbanistique à un problème collectif et public, à savoir l'aménagement urbain. Si bon nombre de complexes résidentiels offrent les mêmes services et ont un rôle équivalent en termes d'aménagement, AlphaVille Urbanismo s'affiche ouvertement comme une alternative aux politiques publiques territoriales. Ce projet illustre sans conteste la tendance qui force à s'extraire du milieu pour garantir un environnement sain. En effet, l'exclusivité sera évidemment garantie par un système de contrôle des accès et une sécurisation permanente. De plus, l'aménagement et les règles d'occupation fixées par les constructeurs servent à garantir la pérennité d'un isolat privilégié, en interdisant, par exemple, l'installation d'entreprises polluantes. Contre les maux de la ville ouverte, AlphaVille Brennand propose une ville fermée, propre, saine et naturelle. Le défi est de taille, car même si ces prestations ne paraissent être que de simples outils marketing, elles illustrent les réponses privées et exclusives à des problématiques publiques relevant de l'aménagement urbain écologique. Cette ville pensée comme fermée, tel un îlot sain, renvoie, de manière générale, au ressenti des habitants (chapitre 4), qui jouissent d'un environnement perçu comme préservé. Ils vivent un isolat, à l'abri des désavantages de la ville, bruyante et sale. La récurrence de la figure de l'extra-territorialité, que ce soit dans la conception ou la promotion des programmes ou dans la sensation des résidents, illustre une manière d'habiter se généralisant.

### c. Les choix politiques de la *Prefeitura de Camaragibe*

Les pouvoirs publics sont bien souvent demandeurs de ces solutions privées, n'étant pas capables d'apporter des réponses à des enjeux qui les dépassent parfois. L'exemple de la municipalité de Camaragibe est, de ce point de vue, tout à fait parlant.

Dans le cadre de la révision du *Plano diretor participativo*<sup>11</sup> en 2007, la municipalité a établi un plan d'occupation du sol. Un des défis qu'elle devait relever était la préservation de la *mata atlântica* qui, à certains endroits, est considérée comme native, ainsi que la préservation de sources d'eau minérale, situées principalement sur le plateau d'Aldeia. Ces sources représentent un enjeu à l'échelle métropolitaine. Elles fournissent, en effet, une partie de l'eau potable de Recife, en plus d'être exploitées par une des grandes entreprises nationales du secteur, Indaiá.

<sup>11</sup> *Plan directeur participatif*

La préservation de l'environnement et des ressources hydriques devait s'allier à un enjeu social. Camaragibe, commune limitrophe de Recife, compte un peu plus de 150 000 habitants (IBGE, 2006), dont 43 % (Ipea, 2000) sont considérés comme pauvres. Le tiers sud de la ville connaît les plus grandes densités alliant commerces, industries, grandes infrastructures et habitations, dont plus de la moitié sont des ZEIS (des invasions sous protection gouvernementale) ou des zones urbaines dites en consolidation. Les deux tiers nord de la ville sont, quant à eux, des espaces de protection environnementale, à très faible densité.

Au nord de la ville, le plateau d'Aldeia, espace hautement valorisé, connaît une construction massive de *condomínios fechados* depuis les années 80. Depuis 2000, plus de treize *condomínios* se sont implantés pour un apport de population estimée à plus de 2 200 personnes (*Prefeitura de Camaragibe*, 2007). Ces importantes constructions posent question aux pouvoirs publics qui doivent préserver la *mata* et les sources d'eau du plateau. Le choix politique qui a donc été fait est de classer ce territoire en zones de protection (soit de conservation environnementale - ZCA ; soit de conservation des sources - ZPM) et de permettre la construction d'ensembles résidentiels avec un taux de densité très faible. Un entretien avec un technicien de la *Prefeitura de Camaragibe*, réalisé en novembre 2008, nous apprend que l'objectif est d'accompagner l'essor des *condomínios fechados* - les seuls à pouvoir respecter le faible taux de densité imposé - et de s'en servir pour protéger l'environnement et les ressources naturelles du site. Même si cette politique tend à augmenter une trop grande fragmentation inquiétant les pouvoirs publics, notamment entre le nord et le sud de la ville, cette solution a été considérée comme la meilleure pour répondre aux défis du *Plano diretor participativo*. Évidemment, l'apport de recettes fiscales que représente la venue de population plus aisée a été un point majeur, mais il est intéressant de souligner l'imagerie qui sous-tend cette prise de décision. La pauvreté est associée à la pollution, à la saleté et à la dégradation, quand la richesse, elle, est associée à la préservation. Les pouvoirs publics modulent la réglementation en imposant des taux de densité que seuls les plus riches peuvent respecter, en occupant le territoire de manière très extensive. Si de faibles densités peuvent être une réponse aux enjeux écologiques à l'échelle micro, ce n'est pas le cas à plus petite échelle où la densité, voire la compacité, sont des gages de protection environnementale (en réduisant en particulier les déplacements inutilement longs). Privatiser pour protéger l'environnement, tel est alors le concept clé en termes de politique environnementale, au risque d'accroître la ségrégation et de compromettre le droit à la nature, à un espace de qualité, pour une grande partie de la population.

### 6.3. Les paradoxes de la diffusion des dispositifs sécuritaires

Le troisième élément nourrissant le terreau fécond de la diffusion des ensembles résidentiels fermés relève de l'imaginaire de la sécurité. Sur ce thème, les paradoxes sont nombreux et les images véhiculées induisent des comportements et des processus particuliers qui peuvent expliquer le déploiement, sans précédent, de l'artillerie sécuritaire dans les complexes résidentiels. De la banalisation à la surenchère, nous verrons que les paradoxes émergeant dans une atmosphère *d'air du temps* prouvent parfois le manque de solidité de l'argumentation qui veut que l'augmentation de la violence urbaine entraîne inexorablement une nécessaire enclosure. À partir des discours promotionnels mis en parallèle avec les discours habitants (chapitre 4), nous tenterons de mettre en avant les ressorts du processus de la diffusion de la fermeture et de la sécurisation.

#### 6.3.1. La banalisation

Pour alimenter la réflexion sur les comportements de l'industrie immobilière, nous nous appuyerons sur différentes recherches. Pour le cas français, les entretiens auprès de promoteurs réalisés dans le cadre du programme de recherche « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France » (dirigé et coordonné par F. Madoré, Inhes, 2006-2008), seront notre source principale. Le corpus discursif analysé est composé de seize entretiens, dix conduits en 2002 et six fin 2007-début 2008. Au sein de ces groupes de promotion immobilière, les interlocuteurs ont été, généralement, le responsable des programmes ou le directeur technique, voire dans les plus petites sociétés, le directeur lui-même. L'échantillon le plus représentatif possible de la diversité des sociétés de promotion immobilière à l'œuvre en France a été privilégié. Il croise ainsi des promoteurs de tailles très variables, depuis des petites sociétés jusqu'aux majors de la profession, la plupart participant aux dynamiques du marché immobilier nantais. Par ailleurs, si certains ont une activité relativement généraliste, s'adressant à une clientèle aussi bien constituée d'accédants que d'investisseurs, d'autres en revanche sont des spécialistes de l'investissement immobilier locatif défiscalisé.

Pour l'étude du cas recifense, nous nous appuyerons sur le programme de recherche « *Arranjos institucionais de governança imobiliária na Metrópole do Recife*<sup>12</sup> » (dirigé et coordonné par S. Leal, Nugepp, 2008) portant sur les dynamiques du secteur immobilier dans la RMR.

<sup>12</sup> Les dispositifs institutionnels de gouvernance immobilières dans la métropole de Recife.

Cette recherche s'intéresse à la gouvernance locale de la production immobilière, aux processus d'appropriation du sol, au jeu des acteurs et aux nouvelles dynamiques et innovations du marché immobilier recifense. Outre une analyse quantitative et morphologique, ce programme a finement analysé les acteurs cibles et notamment via leur structuration en réseau (ADEMI-PE<sup>13</sup> et SINDUSCON-PE<sup>14</sup>). L'équipe en charge de cette recherche a aussi réalisé plusieurs entretiens (directifs) auprès des gestionnaires publics et des entreprises de l'industrie immobilière.

Enfin, nous nous baserons aussi sur un entretien réalisé avec Josemar Ferroz, architecte et chef de projet pour l'entreprise Moura Dubeux. Cet entretien a été réalisé en novembre 2008, au siège social du groupe à Boa Viagem.

Dans les programmes neufs proposés par les constructeurs immobiliers, la banalisation de l'enclosure et des équipements de contrôle des accès a déjà été démontrée. À Recife, la quasi-totalité des complexes résidentiels sont clos au moyen de murs ou de grillages et le contrôle des accès et la surveillance sont généralisés. À Nantes, même si ce phénomène est de plus faible ampleur, des similarités existent (chapitre 2). Les entretiens réalisés auprès des promoteurs français sont d'ailleurs sans ambiguïté. Ils déclarent tous concevoir et réaliser des ensembles résidentiels sur le mode de la fermeture et de la sécurisation. Ce virage en faveur de la fermeture date des années 90, le plus souvent lors de la seconde moitié de la décennie (Billard et coll., 2009). La fermeture du complexe est une prestation valorisante, donnant à peu de frais pour le constructeur l'impression du haut de gamme. C'est en somme un argument vendeur, notamment en termes de qualités esthétiques. La pose d'une grille ou d'un portail donne aisément au complexe résidentiel l'allure d'un domaine, d'un espace valorisé. Une grille en front de rue renvoie à la représentation de l'hôtel particulier, symbole de l'habitat bourgeois. Mais, il ne faut pas négliger non plus l'effet de mode et de mimétisme dans la diffusion des ensembles fermés en France. Si, initialement, l'introduction de la clôture et d'un contrôle des accès par certains promoteurs semble être une marque distinctive, un élément qui permet de se différencier de la concurrence, l'appropriation de cette innovation par les autres concepteurs banalisera assez rapidement ce type de construction dans le paysage de l'offre immobilière nantaise et, au-delà, française. Cette prestation devient basique et la réflexion sur sa nécessité s'efface peu à peu à chaque nouvelle conception architecturale.

La fermeture et le contrôle des accès se muent en un fait ordinaire jusque dans les discours des constructeurs français comme brésiliens. L'architecte du groupe Moura Dubeux nous dira que c'est quelque chose de tout à fait *culturel* et *normal*, inhérent à une manière d'habiter. En France, les promoteurs évoquent le processus d'appropriation des espaces

collectifs privés. En clair, il s'agit d'abord et avant tout de borner la propriété par une limite claire, se référant ainsi à une manière d'habiter nationale où la clôture de la propriété est consubstantielle à l'habitat pavillonnaire. En somme, dans les deux cas, la fermeture devient une prestation banale, acceptée par tous parce qu'elle relèverait d'un fait culturel, admis comme immuable.

Nous l'avons évoqué dans l'analyse des slogans publicitaires, les modalités de la fermeture et de sécurisation des ensembles résidentiels sont peu mises en avant dans la communication faite par les promoteurs. Si cette publicité a pu être faite au début de l'essor de cette prestation, elle est aujourd'hui très réduite à Recife. Dans les années 70, les premières publicités pour les *condomínios verticais* apparaissent dans la presse locale. Les premières références à la sécurité datent de cette époque et seront à leur apogée dans les années 80 (Lopes, 2008). Aujourd'hui, aucune publicité ou presque n'évoque les modalités de fermeture et l'artillerie sécuritaire dont sont équipés les complexes recifenses. La banalisation de la sécurisation est telle qu'il n'est nul besoin de la promouvoir, tant elle n'apparaît plus comme un élément distinctif majeur. Finalement, les constructeurs et les promoteurs ne reparlent de sécurité dans leurs publicités qu'à l'occasion d'une mise sur le marché d'un programme hors du commun. La Reserva do Paiva ou le projet AlphaVille Brennand ne sont pas la norme, en termes de programmes résidentiels. Les vendeurs remettent alors en avant dans les publicités quelques fondamentaux, comme la sécurité.

Dans le cas français, la promotion de la variable sécuritaire est plus nuancée. Les premiers ensembles résidentiels contemporains fermés et sécurisés s'afficheront explicitement comme tel pendant toute la décennie 90. À l'heure actuelle, on observe deux tendances parallèles. D'un côté, les publicités sont de plus en plus nombreuses à mettre en avant ce thème, sans d'ailleurs forcément vendre des résidences réellement fermées ; d'un autre côté, certains promoteurs changent de rhétorique marketing pour modifier leur image, trop marquée par la dimension sécuritaire de leur complexe. Le groupe Monné Decroix, nous l'avons évoqué, est ainsi passé du discours sécuritaire au discours écologique, profitant des thèmes en vogue.

**13** Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco : *Association des entreprises du marché immobilier du Pernambouc.*

**14** Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco : *Syndicat de l'industrie de la construction civile de l'État du Pernambouc.*

### 6.3.2. La surenchère

Outre la banalisation de la fermeture et des équipements de contrôle des accès, on note une surenchère de ces dispositifs au sein des complexes. Les promoteurs banalisent les dispositifs sécuritaires dans les complexes neufs mais, parallèlement, certains habitants ou certains de leurs représentants (les conseils syndicaux ou les syndicats de gestion) alimentent, par leurs prises de décision, cette surenchère. Ce type de comportement est empreint d'un certain paradoxe, au vu des figures recueillies par les discours d'existence (chapitre 4). En effet, les paroles habitantes oscillent entre le fatalisme, la chimère et le rejet des modalités d'enclosure et de sécurisation. Cependant, malgré ce détachement relatif, l'atmosphère insécuritaire est importante et imprègne des actes et des comportements, marqués surtout par le fatalisme et la nécessité de suivre une tendance générale.

En effet, certains copropriétaires prennent des décisions dans le sens d'une consolidation permanente de la sécurité. Le désir de renforcer les dispositifs en luttant contre leur inefficacité a été observé à plusieurs reprises. Au Domaine de la Guylhomné par exemple, le processus de fermeture est lié soit aux surcoûts, soit à l'inefficacité du dispositif précédent. Les deux couples de gardiens autrefois présents ont été remplacés par une société de vigiles qui venaient faire des rondes deux fois par semaine. Au vu du manque d'efficacité de cette solution (la surveillance était partielle et coûtait pourtant très cher), le conseil syndical a installé un système de vidéosurveillance dans la résidence. De plus, comme il existe plusieurs entrées ou sorties, que ce soit des garages ou du complexe, toutes les serrureries ont été renforcées afin de limiter les allés et venues. Mais, face à la complexité que procure la multiplication des clés, certaines portes ont alors été bloquées. « On est obligé d'en remettre des couches », nous dit le président du conseil syndical face à des problèmes, considérés comme insolubles. À Recife, dans une des tours de Casa Forte, les copropriétaires tentent aussi de résoudre le problème du contrôle des accès en renforçant les dispositifs de sécurisation. À l'occasion d'un ravalement de façades, l'assemblée de copropriété a décidé d'installer une chape de métal autour de la guérite pour que sa structure soit pare-balles. Les discussions se faisant, certains ont alors suggéré la création d'un sas, afin de piéger tout envahisseur potentiel. Puis, vint l'idée d'un portail giratoire. Au vu de l'atmosphère terrifiée qui règne au sein de la population recifense, les habitants ne donnent jamais un avis contraire à toujours plus de sécurité. C'est ainsi que chaque idée nouvelle lors des réunions de copropriété est acceptée facilement par l'ensemble des présents. Même les problèmes liés aux surcoûts éventuels sont rarement évoqués, dès lors qu'il s'agit d'une question de sécurité, alors que pour tous les autres sujets (embellissement, équipements, etc.), les freins financiers sont fréquents.

Au Domaine de la Gylhomné encore, c'est à l'occasion d'un accident de la route en face de la résidence, que l'agent de police fait remarquer au président du conseil syndical que sa résidence est la seule de la rue à ne pas avoir de portail. Il nous dira que cette remarque fut l'élément déclencheur pour la pose d'un portail automatique à l'entrée du complexe résidentiel. L'effet de mimétisme est très important. Dans un immeuble de Boa Viagem, les copropriétaires se sont aussi rendu compte qu'ils avaient la guérite la moins haute de toute la rue. La décision a alors été prise d'engager des travaux d'élévation. Profitant de l'ouvrage, les habitants ont ainsi choisi d'apporter d'autres améliorations garantissant leur sécurité. Ils ont donc augmenté la taille du mur d'enceinte et installé un cabinet de toilette dans la guérite pour éviter que le vigile ne quitte son poste de garde.

### 6.3.3. L'air du temps

L'imagerie et l'imaginaire sécuritaire semblent donc constituer un terreau propice au développement des ensembles résidentiels fermés dans une atmosphère où l'air du temps force à la banalisation et à la surenchère des dispositifs sécuritaires. Mais, cette banalisation et cette surenchère ne se font sans une dimension paradoxale. En effet, les résidents interrogés déclarent le plus souvent ne pas croire à l'efficacité des dispositifs sécuritaires, qui ne servent tout au plus qu'à inhiber quelques mauvaises intentions. Nous l'avons évoqué par la figure de la chimère (chapitre 4). Même sans se faire d'illusions sur l'efficacité, le processus de surenchère est en marche. De la même manière, les promoteurs rencontrés avouent ne pas tellement connaître l'impact bénéfique de l'installation de dispositifs sécuritaires. Certains insistent sur l'aspect dissuasif de la fermeture, en soulignant combien elle peut compliquer la tâche des délinquants potentiels. L'efficacité toute relative de cette prestation est donc admise. L'aspect psychologique est alors évoqué, en rappelant que la clôture et le contrôle des accès rassurent, à défaut d'offrir une protection absolue ou même relative. C'est d'ailleurs un élément de réponse, justifiant le maintien de la conception des programmes immobiliers sur le mode de la fermeture.

Le lien fragile qui unit l'augmentation de la violence avec l'enclosure et la sécurisation des espaces résidentiels, s'illustre aussi par l'installation d'une artillerie sécuritaire avant même l'essor spectaculaire de la violence urbaine. À Recife, l'architecte de Moura Dubeux et plusieurs habitants ont expliqué que les équipements de la sécurité dataient d'avant le fort sentiment d'insécurité généralisé. Le promoteur en installe dans chaque programme qu'il commercialise, depuis bientôt 30 ans. Un habitant de Casa Forte sera fier de nous raconter que son immeuble était le premier du Nordeste à être équipé d'un système de vidéosurveillance.

» PRÉDIOS DE LUXO

# Segurança em excesso chega a constranger

71d. *Immeubles de luxe : La sécurité à outrance  
contraint.*

Titre d'un article du *Jornal do Commercio*,  
daté du 24/08/08

Il ne parlera ni de la violence, ni du sentiment d'insécurité de l'époque, mais plutôt de la prouesse technique d'une telle installation, il y a 25 ans.

À Nantes, le paradoxe de la diffusion sécuritaire s'illustre aussi par les différences de logiques entre les promoteurs et les habitants (Madoré, Vuailat, 2009). Alors que les premiers envisagent l'installation de ces dispositifs comme banale, malgré la reconnaissance d'une absence d'éléments permettant d'apprécier correctement l'efficacité réelle de la clôture et du contrôle des accès, certains habitants ont quant à eux, un regard plus distancié, oscillant entre gêne, rejet et indifférence (chapitre 4).

Même les médias évoquent de temps à autre les paradoxes de la surenchère. Le *Jornal do Commercio* publie en juillet 2008 une étude réalisée à São Paulo par une entreprise américaine d'ingénierie de la sécurité (First Security and Intelligence Advising) qui montre la plus grande facilité de pénétrer dans un complexe ayant un haut mur. Les malfaiteurs, par le mur, accèdent plus facilement aux étages supérieurs de l'immeuble, contournant ainsi les dispositifs de contrôle des accès du rez-de-chaussée. Un mois plus tard, le même quotidien publie un reportage sur un immeuble ultra-sécurisé où les habitants sont régulièrement victimes des dysfonctionnements des dispositifs sécuritaires, dysfonctionnements désagréables au quotidien mais pouvant aller jusqu'à nuire à leur sécurité (certains habitants restent bloqués à l'extérieur du complexe en pleine nuit, ne pouvant entrer chez eux).

Les publications scientifiques commencent aussi à aborder les paradoxes de la banalisation et de la surenchère sécuritaire, alimentant la presse en données empiriques et publiant quelques ouvrages assez largement diffusés. La paranoïa et la vigilance comme manière de vivre conduisent inéluctablement au délitement d'une cohésion sociale, que la sphère politique alimente et manipule aisément. La banalité sécuritaire s'immisce dans l'espace social, entretenant l'idée d'un monde dangereux (Fœssel, 2010). La sociologue carioca J. Lembruger et son équipe du CESeC (*Centro de Estudos de Segurança e Cidadania*<sup>15</sup>) communiquent et publient abondamment sur la question de la sécurité au Brésil, mettant en avant les nuances, les stéréotypes et les contradictions d'une société terrifiée. À Rio de Janeiro et à São Paulo, par exemple, le nombre d'homicides a eu tendance à diminuer depuis le milieu des années 90, bien que la surenchère sécuritaire continue, voire s'accélère (Feghali, Mendes et Lembruger, 2006). Ce mouvement semble se généraliser à d'autres métropoles brésiliennes. Recife n'est pas en reste et, depuis 2007, les chiffres baissent, que ce soit pour les homicides, les vols violents ou les séquestrations, selon les données du *Secretaria da Defesa Social-SDS/PE*<sup>16</sup> (après une première baisse entre 1997 et 2002 selon les données de l'Ipea). Pour autant, les discours et les compor-



72d. Recherche : Les bandits préfèrent les maisons avec de hauts murs  
Titre d'un article du *Jornal do Comercio*, daté du 06/07/08

tements sécuritaires ne faiblissent pas. C'est le paradoxe de Tocqueville, qui veut que quand un phénomène désagréable diminue, il devient d'autant plus insupportable. Les homicides diminuent, mais la surenchère sécuritaire augmente, illustrant une manière d'être qui ne change pas, malgré les circonstances (Rique et coll., 2005).

Sans même qu'il ait été constaté de faits délictueux, les organismes de gestion ou les copropriétaires alimentent la surenchère. Par exemple, en août 2008 au Clube de Campo Alvorada, des travaux allaient bientôt être engagés afin d'améliorer les dispositifs de sécurité. La guérite à l'entrée du club sera reconstruite en matériaux pare-balles et le système de vidéosurveillance perfectionné. Pour justifier ces modifications, le discours habitant va dans le sens de l'adage, « mieux vaut prévenir que guérir », en insistant sur la nécessité de devancer les malfaiteurs. « On ne sait jamais, aujourd'hui c'est plus ou moins tranquille ici, à Aldeia, mais plus tard... On doit se prémunir avant d'être volé », nous dit une habitante. Les dispositifs de sécurité visent à se prémunir contre un danger qui vient, dans l'imaginaire collectif, nécessairement de l'extérieur, alors qu'en réalité le problème peut être à l'intérieur. L'exemple du Domaine de la Guylhomné le prouve : la vidéosurveillance avait désigné des résidants comme coupables de dégradations. Cette évidence est reconnue mais le discours sur l'éventualité d'une agression extérieure et le danger permanent de la société contemporaine ne faiblit pas pour autant. Le président du conseil syndical tiendra des propos tout à fait paradoxaux. Tout en se moquant de lui-même quant à cette anecdote, il insistera, en des termes vagues, sur l'obligation de suivre *l'air du temps*.

Les *on-dit*, les rumeurs, les histoires qui se racontent au quotidien participent grandement aux imageries qui alimentent des prises de décision vers toujours plus de dispositifs sécuritaires. *L'air du temps, l'époque qui ne laisse pas le choix* sont autant d'expressions qui reviennent souvent pour justifier cette surenchère. Parce que les faits divers et les histoires populaires inondent les médias et les discussions, l'idée d'une ville dangereuse et la nécessité de se prémunir contre des attaques violentes se banalisent dans toutes les franges de la population. Cette rhétorique sécuritaire repose essentiellement sur une double médiatisation dans la construction des représentations de l'insécurité, à savoir la rumeur et la multiplication des discours insécuritaires. W. Ackermann, R. Dulong et H.-P. Jeudy (1983), dans leur analyse discursive de l'imaginaire véhiculé par l'insécurité, ont bien montré comment ce discours construit une rumeur. C'est donc en partie parce que l'insécurité, au-delà même de la réalité statistique du phénomène, préexiste à travers le discours et l'imaginaire, que la sensibilité des populations à l'insécurité est devenue si grande.

15 Centre d'Études sur la Sécurité et la Citoyenneté.  
16 Secrétariat de la défense sociale du Pernambuco.

Dans le cas brésilien, un élément intéressant apparaît suite à l'analyse plus fine du nombre d'homicides, chiffre fétiche souvent brandi comme un slogan pour démontrer l'horreur de la violence urbaine. En effet, ce chiffre révèle une réalité plus ambiguë. Par exemple, à Rio de Janeiro toujours <sup>17</sup>, 20 % des personnes assassinées l'ont été par la police (Musumeci, Lembruger et Cano, 2003). Au niveau national, on peut mieux comprendre la réalité des homicides au regard des victimes. Qui sont-elles ? La majorité des personnes assassinées est composée de jeunes noirs plutôt pauvres, vivant généralement dans les quartiers périphériques (les *morros* ou les favelas). Ce portrait schématique est pourtant réalité. À Recife, 80 % des tués ont entre 15 et 24 ans et plus de 50 % des victimes sont Noirs (Feghali, Mendès et Lembruger, 2006). En somme, les familles blanches et aisées ne sont pas les principales victimes d'un conflit sanglant qui concerne en priorité les populations les plus jeunes et pauvres avec les forces de l'ordre (Feghali, Mendes et Lembruger, 2006). Ne nions pas le poids conséquent de l'industrie de la sécurité au Brésil dans le maintien de cet état de terreur. Chaque année, l'industrie de la peur fait circuler environ 10 milliards de reais, soit en 2003, près de 10 % du PIB national (Rique et coll., 2005).

En France, la rhétorique sécuritaire a été largement alimentée par la multiplication des discours insécuritaires au sein de la sphère politico-médiatique (Mucchielli, 2002), sur fond de renouvellement progressif de la question de l'insécurité au cours des années 70 (Robert, Pottier, 1997 ; Wieworka, 1999 ; Rey, 2002 ; Bonelli, 2008). Celle-ci intègre alors une nouvelle articulation, en interrogeant le lien entre délinquance et insécurité, au détriment de l'articulation qui dominait alors et qui associait violence politique et insécurité. Cette évolution, portée désormais aussi bien par la gauche que la droite, suite à l'*aggiornamento* de la gauche sur les questions de sécurité illustré par le colloque de Villepinte en 1997, où le gouvernement Jospin a consacré la sécurité grande cause nationale au même titre que la lutte contre le chômage, témoigne d'une appréhension globale de la question de l'insécurité, mettant sur un même pied d'égalité l'insécurité sociale et celle générée par des actes délictueux. Cet état de fait est relativement équivalent au Brésil, dans le sens où le terme de violence urbaine - *a violência urbana* - prend un caractère tellement diffus qu'il ne s'appuie plus sur une réalité pragmatique, mais plutôt sur une accusation sociale, un conflit de classe non conscientisé. L'imaginaire de la violence (sans être la violence imaginaire - nous ne remettons pas en cause la réalité d'actes violents), alimenté par les médias et notamment par la télévision, passe par un processus narratif d'une efficacité redoutable (Misse, 2006). La multiplication des discours insécuritaires dépolitise le sujet au point que tout débat est empêché. La rumeur remplace la parole objectivée, empirique et politique. ■

<sup>17</sup> Le CESeC est l'équipe de recherche la plus active sur ce sujet et travaille principalement sur Rio de Janeiro.

## La gestion collective et politique du processus de fermeture résidentielle

**L**ES ESPACES résidentiels fermés prennent des formes diverses. Du regroupement de maisons individuelles, de bâtiments collectifs ou des deux à la fois, une rue fermée ou un complexe semi-touristique, de quelques logements à des structures résidentielles de plus grande importance, nous en avons observé la grande variété précédemment (chapitre 2). Considérés, soit comme un problème de société, soit comme une évolution évidente des espaces urbains contemporains, le développement de cette manière d'habiter force tout de même à mettre en question les formes d'organisation qu'elle suscite. Les processus de fermeture en cours interrogent donc les différentes modalités de gestion, qu'elles soient internes (entre habitants ou entre propriétaires) ou politiques (les positions des pouvoirs publics vis-à-vis de ces espaces). Ce chapitre vise donc à mettre en perspective les différentes modalités de gestion, cadres d'organisations collectives et de postures politiques où une fois encore les situations nantaises et recifenses se ressemblent parfois et continuent d'alimenter plus généralement notre réflexion sur une manière d'habiter les villes contemporaines.

### 7.1. La gestion collective

#### 7.1.1. Les différents statuts juridiques

De nos observations et analyses à Nantes et à Recife, nous avons certes rencontré plusieurs statuts juridiques, mais d'une variété somme toute limitée. En effet, un même statut recouvre généralement de multiples morphologies d'espaces résidentiels fermés.

Nous pouvons commencer par distinguer deux catégories majeures, l'une où l'espace appartient à un seul propriétaire et l'autre où plusieurs propriétaires se partagent la responsabilité collective du complexe. Cette première distinction est importante parce qu'elle renvoie à des modes de gestion relativement différents. Dans le premier cas, ce sont souvent des complexes semi-hôteliers où une partie de l'occupation est permanente. Ce cas de figure est plus particulièrement présent à Recife et dans sa région métropolitaine, sans pour autant être très fréquent. À Nantes, nous avons rencontré une fois le cas où un propriétaire possède plusieurs logements sur sa parcelle. Il les loue et ses locataires jouissent des équipements de loisirs dont il dispose (piscine, jardin, etc.). Que ce soit pour un complexe semi-hôtelier ou une parcelle co-partagée, les structures de modalités de gestion sont rares. Dans certains cas pourtant, il existe une association d'habitants. Au Clube de Campo Alvorada, les *sócios* ne sont propriétaires que de leur maison, le foncier et les espaces collectifs du complexe n'appartiennent qu'à une seule personne (morale, en l'occurrence). C'est donc une association (l'ensemble des membres), au travers du directoire du club, qui est en charge de la gestion collective.

Mais, le plus fréquemment, les ensembles résidentiels fermés appartiennent à des propriétaires multiples, occupants ou non. Le statut le plus répandu en France comme au Brésil est la copropriété ou *condomínio*, qui organise la propriété partagée des parties communes par un règlement. La copropriété est régie en France par la loi du 10 juillet 1965 (dont le décret d'application date de 1967). Au Brésil, c'est au sein d'une *convenção*, signée par les propriétaires (au minimum d'un tiers), que s'organise le *condomínio* (*Lei* n°4591 du 16 décembre 1964). Cette forme juridique très répandue est toutefois beaucoup plus stricte au Brésil qu'en France quant à sa mise en place, notamment *a posteriori*, expliquant souvent l'absence de statut juridique particulier dans certains ensembles résidentiels de la région Métropolitaine de Recife, en particulier les plus anciens antérieurs à la promulgation de la loi de 1964. Ils fonctionnent en général selon le principe des *condomínios*, sans pour autant avoir signé la convention – *convenção* – qui doit légaliser et acter le statut. Ces ensembles sont appelés simplement *conjunto residencial*.

Au Brésil, une autre loi, la *Lei Lehmann* (loi fédérale 6766), promulguée en 1979, régit la division du sol pour l'urbanisation. Ce sont les *loteamentos*, l'équivalent des lotissements français. Cette loi organise donc la division foncière avec l'obligation par le lotisseur d'aménager les voies dans le but d'intégrer le futur espace urbanisé au reste de la ville. Ces espaces collectifs devant être ensuite rétrocédés au domaine public. Cependant, ce n'est pas toujours le cas et parfois le constructeur ferme l'espace résidentiel ou bien les habitants décident la fermeture *a posteriori*. Les lotissements fermés – *loteamentos fechados* – sont donc illégaux et n'existent pas juridiquement. On parle alors de *loteamento condominial*, forme hybride entre le lotissement, fermé illégalement, et la gestion sur le mode de la copropriété (Rodrigues, 2006). Le niveau de tolérance de ces formes illégales dépend des positions municipales. Les pouvoirs publics peuvent parfois accepter la fermeture dans le cas où les habitants s'engagent formellement à l'entretien des parties collectives. Dans ce cas, la municipalité n'intervient plus sur ces espaces, les considérant comme privés. Nous le verrons plus en détail, la *Prefeitura do Recife* ne tolère pas ces formes d'appropriation de l'espace public et il existe alors très peu de *loteamentos fechados* ou *loteamentos condominiais* dans la ville.

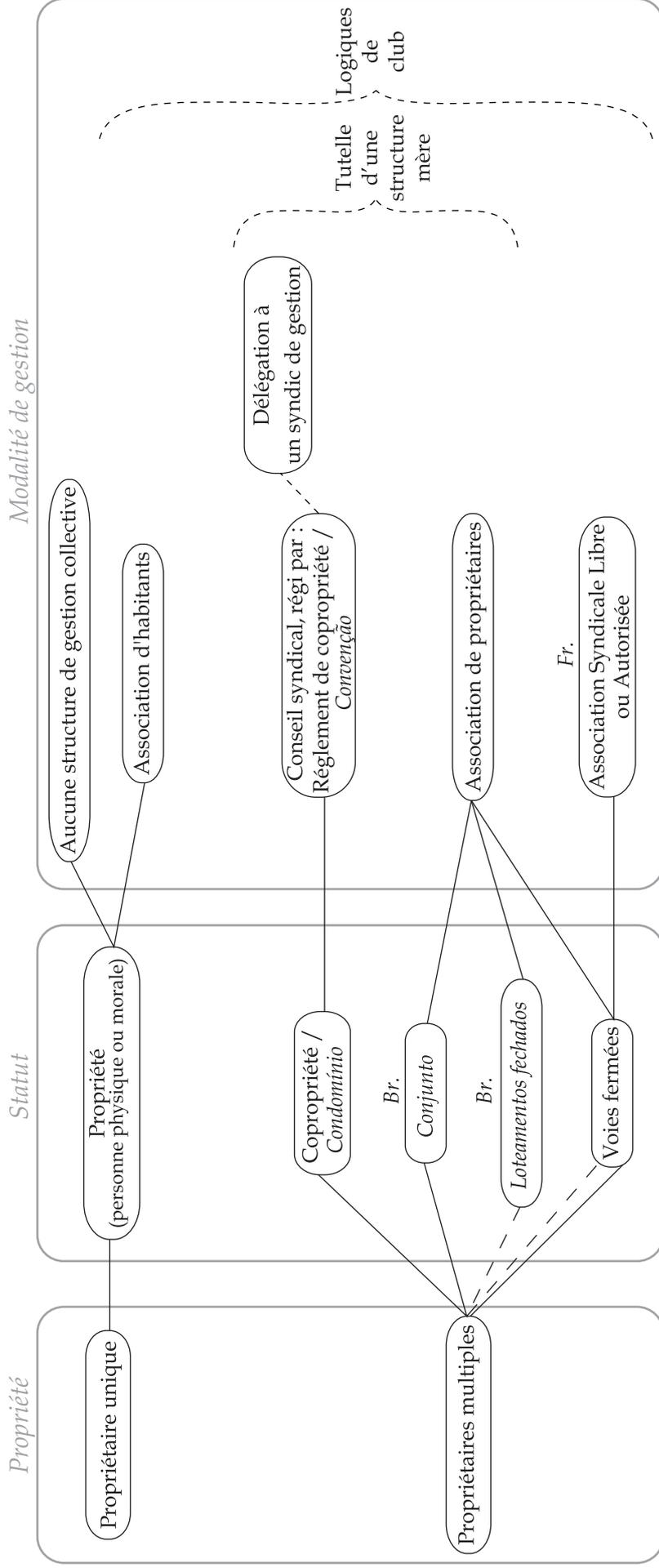
À Recife, les rues fermées aussi n'ont le plus souvent aucun statut juridique particulier. Quand elles sont privées, elles restent des *conjuntos residenciais*, des ensembles qui n'ont jamais acté de *convenção* et, quand elles sont publiques, c'est le caractère illégal de leur fermeture qui les empêche d'obtenir un statut juridique autorisé. En revanche, à Nantes, les voies fermées sont toutes privées, sans pour autant que l'inverse soit vrai. Les rues privées ne sont pas toujours fermées et, dans ce cas, elles n'ont aucun statut juridique particulier. Mais la

fermeture engendre à chaque fois la création d'une entité juridique, facilitant la gestion. L'association Loi 1901 est très peu utilisée car peu restrictive, donnant un pouvoir insuffisant aux propriétaires pour faire payer les usagers des équipements et services collectifs (voies, barrières, illuminations, entretien, etc.). D'autres formes juridiques tentent de pallier cette lacune. Ce sont les associations syndicales et il en existe de trois ordres. L'association syndicale libre (ASL), régie par la loi du 21 juin 1865 (dont le décret d'application date du 18 décembre 1927), est un établissement privé où le seul consentement unanime des propriétaires est requis pour sa création. En ce qui concerne la gestion d'espaces collectifs privés, l'ASL n'apporte rien de plus que le statut d'association Loi 1901. En revanche, l'association syndicale autorisée (ASA), régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, est considérée comme un établissement public. Cette structure concerne initialement et principalement les zones rurales (forêts, marais, zone pastorale ou viticole, etc.). Mais, certaines existent en milieu urbain et à Nantes, 172 voies privées sont régies par ce statut (Le Gallic et Madoré, 2008). C'est Nantes Métropole (communauté urbaine de l'agglomération nantaise) qui gère ces espaces. Un employé de la collectivité locale doit être le secrétaire de ces Associations Syndicales Autorisées, ce qui est une spécificité locale. La trésorerie de la structure est gérée par la mairie, réglementée par la préfecture et contrôlée par la cour générale des comptes. Autre type d'associations syndicales, ce sont celles constituées d'office (ASCO) par la puissance publique, dans un souci d'hygiène et de santé publique. La préfecture impose aux propriétaires de se constituer en association syndicale pour l'exécution de travaux jugés nécessaires au regard de l'intérêt général, tel que l'assainissement. Ce dernier cas est tout à fait exceptionnel et nous n'avons recensé aucune ASCO à Nantes régissant une voie privée.

### 7.1.2. Les différentes modalités de gestion

Les modes de gestion sont souvent liés au type de structure juridique de l'ensemble résidentiel concerné. On rencontre des associations d'habitants dans la plupart des complexes ne bénéficiant pas du statut de copropriété ou de *condomínio*. Les propriétaires des rues fermées (illégales ou non), des *conjuntos*, des *loteamentos condominiais* ou encore des parcelles co-partagées s'organisent en association pour prendre les décisions relatives aux espaces et biens communs. Le mode de fonctionnement est alors très proche de celui des copropriétés où l'ensemble des propriétaires, occupants ou non, gère les espaces collectifs. Généralement, au sein des copropriétés – ou *condomínios* – un comité syndical, regroupant une partie des propriétaires, prend en charge la gestion courante en partenariat le plus souvent avec une entreprise de gestion de syndic. Ces deux organes convoquent régulièrement l'ensemble des propriétaires pour statuer sur les décisions majeures. Bien entendu, les locataires des en-

14a. Les différents statuts et modalités de gestion des ensembles résidentiels fermés, en France et au Brésil



sembles résidentiels fermés sont exclus comme dans toutes les copropriétés des prises de décisions.

En France, comme au Brésil, le règlement des copropriétés – *condomínios* – peut varier en fonction des personnes qui le rédigent. La copropriété, outil banal de gestion collective d'un espace par plusieurs propriétaires, peut prendre un visage restrictif et sélectif. La rédaction du règlement de copropriété se fait au bon vouloir des propriétaires. Ainsi, ce règlement peut émettre des règles tout à fait standards, de bon sens, comme il peut édicter des règles précises, plus fermes. Ce qui est vrai pour le statut de copropriété, l'est aussi pour les associations d'habitants propriétaires. Les règlements peuvent ainsi devenir les outils de la sélectivité des résidents. Certaines entreprises de promotion, de construction puis de gestion syndicale fonctionnent sur ce principe où elles vendent des logements au sein de résidences où les règles sont fixées d'avance. Les résidences exclusives pour les personnes âgées (comme Les Senioriales du groupe Pierre&Vacances) ou pour les femmes (comme Les Jardins des Roses à Mauguio en Languedoc-Roussillon du groupe Helenis) sont autant d'exemples français. Au Brésil, ce sont les résidences exclusives à une seule nationalité qui sont en vogue. Allemands, Hollandais, Espagnols, etc. peuvent venir s'installer dans une résidence, avec leurs compatriotes sous un climat plus chaud, entourés de paysages plus exotiques.

Certains complexes ont des critères de sélectivité plus subjectifs. L'ascendance, le nom de famille, les revenus, l'appartenance à des réseaux sociaux, voici quelques exemples de ce qui peut déterminer ou non l'entrée dans un de ces ensembles résidentiels. On les appelle en général des clubs - *clubes* - et ils sont très présents au Brésil. L'achat d'un logement, ou l'installation de nouveaux habitants, est soumis à un recrutement sélectif, souvent par cooptation. Le club n'a pas de régime juridique légal et s'appuie généralement sur l'association. Il n'y a souvent qu'un seul propriétaire du foncier, les membres ou *sócios*, n'étant propriétaires que de leur logement, comme dans le cas du Clube de Campo Alvorada. Mais, à Recife, se développent bon nombre de *condomínios* qui prennent le nom de *clube*, sans pour autant fonctionner sur un mode de sélection et de cooptation. Le complexe est en fait une copropriété, mais la référence au *clube* renvoie à l'idée de l'espace de loisirs. Les équipements de ces résidences sont en général nombreux.

Enfin, le dernier cas de figure concerne les ensembles résidentiels fermés qui possèdent un statut juridique propre mais qui sont sous la tutelle d'un espace plus vaste, souvent géré par une entreprise, parfois de tourisme ou de loisirs. Cette entreprise projette un programme d'équipements de loisirs couplé d'un programme immobilier. Elle achète alors une

surface de terrain, construit l'équipement ou les aménités et revend enfin des terrains à bâtir par lotissements. En revendant ces terrains, l'entreprise oblige les nouveaux propriétaires à se plier à des règles, ayant trait à l'esthétique des constructions et à la bonne tenue, en leur faisant signer un contrat. Les propriétaires, malgré leur statut indépendant, se doivent de respecter un règlement parfois assez strict et de payer à la structure un droit d'utilisation des équipements et aménités. L'entreprise construit parfois aussi les logements, notamment quand il s'agit d'un ensemble d'habitats collectifs. À Recife, chaque tour de l'Evolution Shopping Park (chapitre 1) est une copropriété indépendante, mais soumise à un règlement concernant l'ensemble du complexe et fixé par le groupe constructeur Moura Dubeux. La Reserva do Paiva (chapitre 6) fonctionnera selon le même modèle : les différents ensembles lotis seront juridiquement indépendants mais liés à un règlement plus vaste établi par le groupe Odebrecht. En France, on trouve aussi ce type de fonctionnement. Au Domaine de Terre Blanche, vaste golf de 266 hectares dans le département du Var, il existe quatre lotissements regroupés en Association Syndicale Libre (ASL) qui doivent rendre des comptes à l'entreprise Golf Resort Terre Blanche sur le type de constructions (« provençale »), l'aménagement des jardins (« méditerranéen »), l'acheminement des réseaux ou encore la gestion des ordures ménagères. Plus proche de notre terrain d'étude nantais, à Saint-André des Eaux dans le département de Loire-Atlantique, le Golf de La Baule du groupe Barrière a revendu des terrains lotis pour la construction de maisons individuelles. Certains de ces lotissements sont fermés, ont un statut de copropriété, mais doivent respecter un cahier des charges rédigé par le groupe, pour la construction des maisons et l'aménagement des parcelles. Certaines mentions réglementent aussi les usages des propriétaires comme l'interdiction d'étendre le linge en extérieur ou encore sur la présence d'animaux, garantissant ainsi l'esthétisme général du site.

### 7.1.3. Les problèmes de gestion(naire)

Les modalités de gestion influent parfois sur la bonne réussite de l'organisation collective et sur l'harmonie des relations de voisinage. Se sentir responsable collectivement d'un espace et garantir des intérêts communs forcent parfois une relative bonne entente entre les résidents. Précédemment, nous avons vu comment les habitants de certains espaces résidentiels fermés forment une communauté d'intérêts capable de passer outre les conflits potentiels pour la bonne gestion de leur espace de vie (chapitre 4).

Cela se vérifie principalement lorsque ce sont les habitants qui participent et prennent les décisions. En somme, lorsque les propriétaires sont occupants du lieu, la répar-

tition des responsabilités permet une entente cordiale et une nécessaire implication, sinon de tous, du moins de certains aux prises de décisions.

En revanche, dans deux cas étudiés, au Newton à Carquefou et au Clube de Campo Alvorada, les problèmes de gestion et de gestionnaires ont souvent été évoqués par les habitants comme étant un réel problème et une vraie déception quant à leur manière d'habiter. Dans les deux cas, les habitants ne sont pas responsables de l'espace résidentiel. Au Newton, les habitants sont des locataires, ce sont donc les propriétaires qui sont en charge des prises de décisions. Mais, dans la mesure où ce sont le plus souvent des investisseurs ayant effectué un placement immobilier défiscalisé, la responsabilité de la résidence revient pour partie au syndic de gestion du groupe CA Monné Decroix. Au Clube de Campo Alvorada, les habitants ne sont propriétaires que de leur maison et non du foncier. Ils sont membres d'un club, dont un directoire est en charge de la gestion générale de l'espace résidentiel.

En somme, plus l'organisme en charge de la gestion de la résidence est *éloigné* des habitants et de leurs préoccupations, plus les ressentiments et les conflits apparaissent. Les deux exemples qui suivent illustrent notre propos, dans la mesure où dans les deux cas, les habitants se sentent lésés par le gestionnaire et mis à l'écart de l'organisation collective.

#### a. CA Monné Decroix au Newton

Les habitants du Newton tiennent un premier discours assez élogieux sur le groupe promoteur et constructeur de la résidence. Ils apprécient leur logement et l'espace résidentiel associé, et reconnaissent à CA Monné Decroix des avantages, tels que l'aménagement du parc et de la piscine, ou encore l'installation d'équipements électroménagers dans les appartements. Cette dernière est véritablement utile à beaucoup de résidents, qui étant en période de transition et prévoyant des déménagements fréquents, apprécient ce confort supplémentaire qui rend la résidence d'autant plus attrayante. Les offres de CA Monné Decroix sont donc amplement appréciées et apparaissent comme un plus, qu'il est difficile de trouver ailleurs.

Mais, au-delà de ce premier discours de louanges, un second apparaît rapidement, portant sur la superficialité de l'ensemble des services proposés, qui au fil du temps semblent être plus des artifices marketing que des véritables prestations. La dissonance est exprimée, entre le prétendu haut standing de la résidence et la qualité des services ou même des logements. Les habitants sont donc assez sceptiques et ont peu confiance dans le groupe pour la gestion. La maintenance générale de la résidence laisse à désirer et la communication avec le

*On a un concierge qui est très bien ici, qui fait bien son boulot, moi je suis très bien ici... Après Monné Decroix, c'est autre chose. C'est un gros, gros groupe.*

*Le fait que M. Dahan (le gardien-régisseur) soit présent dans la résidence, c'est vrai que ça apporte un plus, qu'on ait un souci ou qu'on ait quelques mots à dire c'est toujours agréable, sécurisant, confortable d'avoir quelqu'un pour n'importe quoi, moi qui ne sais pas bricoler.*

*Ce qui me manque, c'est cette espèce d'organisation spontanée qui peut se créer à partir d'un et tout le monde actionne. D'où effectivement, c'est peut-être à cause du fait qu'il y ait un gardien qui est là pour régler, légiférer, qui a une contrainte de règlement, on ne peut pas faire ce que l'on veut.*

*Je pense qu'on peut avoir un régisseur qui peut appliquer le règlement à la lettre et qui fait que du coup on a beaucoup moins de liberté.*

*C'est-à-dire que c'est beaucoup d'artifices pour une prestation médiocre.*

*Après Monné Decroix, euh... j'ai eu des problèmes avec eux, ce n'est pas un organisme de gestion qui me tient particulièrement à cœur. Bon, je profite du système parce que c'est bien.*

*Ils sont très bien pour plein de choses, ils ne sont pas en retard pour vous prendre votre loyer, mais on a eu des problèmes avec la hotte.*

*Mais quand on appelle Toulouse, on a jamais les mêmes personnes, il ne faut pas avoir de problèmes.*

*Après ce n'est pas normal que l'on n'ait pas une qualité de services en rapport avec ce qu'on leur donne chaque mois. Monné Decroix... ils vont en profiter encore plus.*

*Le rapport, le profit, je pense que c'est ça. C'est le profit, ce que ça peut rapporter, on fait aux coûts minimums pour que ça rapporte au maximum.*

*Ils t'embêtent pour n'importe quoi, parce que ce n'est pas une agence, c'est un vrai organisme de gestion, donc, leur but c'est de vendre hein, ce n'est pas de louer. Les locataires, ils s'en foutent un peu.*

*L'esprit Monné Decroix j'aime moyennement, enfin disons la façon dont c'est géré, j'aime pas du tout quoi.*

groupe est quasiment impossible. Le siège social du groupe est à Toulouse, où les habitants doivent alors téléphoner en cas de problèmes. Or, ils réussissent rarement à parler avec la même personne et ont beaucoup de difficultés à obtenir satisfaction. Les habitants regrettent d'être si peu en relation avec les propriétaires et ont le sentiment que la recherche de rentabilité immédiate guide l'action du gestionnaire, au détriment de la qualité d'écoute et du bon entretien de la résidence. Les habitants ont le sentiment de ne pas être pris en compte, voire même d'être délaissés par le gestionnaire, au profit des propriétaires investisseurs. De plus, ils doivent régulièrement s'acquitter de diverses sommes qui s'ajoutent au loyer initial, dites obligatoires par le gestionnaire, comme la location du garage sous-terrain. Les résidents ont alors le sentiment de devoir en permanence de l'argent au groupe de gestion, sans pour autant bénéficier d'un service de qualité.

Les habitants usent aussi d'ironie pour rendre compte de certaines règles, jugées trop strictes et parfois mal venues. Les halls des immeubles sont couverts de notes rappelant des règles sommaires, que les résidents considèrent infantilisantes. Par exemple, le règlement stipule que les résidents et leurs invités doivent garder une tenue vestimentaire correcte au sein du complexe ou que toutes activités et festivités sont interdites dans le parc. Ces notes participent à l'impression de surenchère des restrictions collectives et du manque de liberté. Dans les faits évidemment, la vie quotidienne ne semble guère différente de ce qui se passe ailleurs, mais cette surenchère réglementaire alimente le ressentiment contre la mauvaise écoute du gestionnaire.

*Si on demandait au gardien, qui est régisseur aussi, de servir d'interface entre les locataires et le syndic, en lui donnant certaines tâches et plus de responsabilités, peut-être que ça faciliterait les choses, que les gens auraient peut-être moins l'impression de s'adresser à une grosse machine, un peu sourde d'oreille.*

Toutefois, la présence du gardien-régisseur temporement fortifie la relation des résidents avec l'organisme de gestion. Il rend à la gestion locative un visage humain, ajustant les rapports entre les locataires et le gestionnaire. Il fait partie, en quelque sorte, des offres de services supplémentaires proposés par Monné Decroix. Sa présence et son travail sont appréciés. Mais l'aspect bienveillant de sa présence se traduit aussi par l'image de l'autorité. Ce sont les deux facettes du pouvoir, l'une maternelle accueillante, sécurisante et confortable ; l'autre paternelle autoritaire et restrictive (Bourdieu, 1998). Le gardien représente l'ordre, recherché par ailleurs, mais qui restreint la potentielle appropriation de l'espace de vie. Le gardien aide les habitants par de menus services, favorise l'interconnaissance, mais rappelle, quand il le faut, le règlement intérieur.

Il prend donc le rôle du visage humain du syndic de gestion. Il est un employé de CA Monné Decroix et les habitants passent beaucoup par lui pour faire valoir leurs droits et leurs réclamations. Mais le gardien-régisseur a très peu de pouvoir et arrive tout aussi difficilement que les résidents à rentrer en contact avec un responsable du groupe.

Malgré cette difficile position, il sert de médiateur entre les habitants et l'entreprise, à la manière du rôle de médiation que tiennent les gardiens entre les habitants et les offices HLM, figure contemporaine de la mutation de ce métier (Stébé et Bronner, 2000 ; Marchal, 2006).

#### b. Le directoire au Clube de Campo

Le Clube de Campo Alvorada fonctionne selon un mode associatif avec des logiques de club, qui tentent de maintenir une certaine sélectivité des membres. La gestion de ce club est à la charge d'un directoire exécutif, élu par les chefs de famille, *sócios* possédant un titre. Ce directoire se compose d'un président, d'un vice-président, de deux secrétaires et de deux trésoriers. Quatre directions se partagent différentes responsabilités : la direction du patrimoine, de l'ingénierie et des travaux ; la direction sociale ; la direction des sports ; la direction du paysage. Enfin, trois assistants accompagnent administrativement les équipes du bureau : un assistant juridique ; un assistant spécial (dont les charges sont assez floues) ; un assistant des sports.

Une importante équipe salariale s'occupe de la sécurité (22 personnes), de l'administration, de l'animation, des services et de l'entretien (17 personnes). C'est donc 39 salariés qui officiaient en 2008 à Alvorada (chapitre 3).



73d. Les présidents successifs du directoire du Clube de Campo Alvorada depuis 1962. Ces portraits sont affichés à l'entrée des bureaux administratifs.



74d. Panneau d'information pour l'utilisation des piscines

#### Information pour l'utilisation des piscines

1. Il est interdit d'utiliser des crèmes et des huiles à bronzer.
2. Il est interdit d'utiliser des maillots de bain de couleur blanche pouvant être transparents une fois mouillés.
3. Il n'est pas permis d'aller à la piscine avec des verres en verre, même vide de boisson.
4. Il est obligatoire de se doucher avant d'aller à la piscine.
5. L'utilisation du toboggan de la piscine pour enfant est réservée aux enfants de taille adéquate.
6. Il est indispensable d'être en possession d'un certificat médical pour avoir accès aux piscines.
7. Il est interdit d'utiliser des ballons dans les piscines.
8. Il est interdit d'utiliser des tissus de bain (pagnes et paréos).
9. Il est interdit d'accéder aux piscines avec des chaussures ou des sandales, même de type *havaianas*.

LA DIRECTION

*Je voudrais que les choses soient ainsi, plus de réunions, pour les dépenses par exemple, je pense que l'on devrait plus participer.*

*Les décisions arrivent par en haut, c'est très fermé je trouve, rien ne se discute.*

*Je trouve que ce que fait l'administration est anti-démocratique et illégal qui plus est. Mais personne ne veut entrer en justice pour ça.*

*La participation est très faible.*

*Il y a une discrimination envers le sexe féminin. Chaque propriétaire est appelé un membre. Au moment des décisions, vous êtes la femme du membre, parce qu'il y a cette culture où l'homme achète et la femme accompagne, même si dans le couple on partage tout.*

Ce grand nombre de personnes en charge de la gestion et de l'administration de l'espace ne favorise pas l'implication des habitants et des autres membres du club dans les prises de décisions. La communication est très faible entre le directoire et les membres. Les habitants s'en plaignent abondamment. La gouvernance est remise en cause, qualifiée de dictatoriale, machiste ou plus vaguement *d'un autre temps*. Ils se plaignent ou regrettent la façon dont est géré le club et, surtout, de ne pas pouvoir participer au processus décisionnel. Toutefois, très peu de réclamations ou d'actions ont été mises en œuvre par des membres pour remettre en cause cet état de fait. Les quelques tentatives habitantes n'ayant pas eu de conséquences, les résidants disent alors se résigner à partir du moment où certains services sont garantis. Les habitants considèrent que tant que l'organisation, l'ordre et la propreté règnent dans le club (chapitre 4), il ne sert à rien de réclamer, voire de s'engager.

Mais, cette déconnexion entre les dirigeants et les membres dérange et s'illustre aussi par la localisation des bureaux du directoire, qui dès la création du club en 1962 étaient installés à Recife. Ce n'est qu'en 1989 qu'ils seront transférés au club, époque à laquelle plusieurs membres emménagent à l'année. Pour autant le président et le vice-président vivent toujours à Recife.

L'impression de sur-réglementation participe aussi au sentiment de sur-enchère et d'infantilisation des habitants qui considèrent certaines injonctions comme rétrogrades, sans trouver les occasions de les remettre en cause. Les instructions, quant à l'utilisation des équipements de loisirs, en sont un bon exemple et plusieurs habitants déclarent se sentir restreints et mal à l'aise dans certaines situations. Une habitante invite une amie à la piscine, cette dernière porte un maillot de bain blanc, interdit par le règlement pour des questions de bienséance. L'habitante n'ose pas dire à son amie cette règle, honteuse de devoir se plier, chez elle, à une règle qu'elle juge réactionnaire. Elle invente alors un prétexte pour changer d'activité et propose plutôt une promenade à son invitée. Cette anecdote illustre les frustrations qu'engendrent des normes peu en adéquation avec les usages et les pratiques habitantes.

Mais, de la même manière qu'au Newton de Carquefou, les employés jouent ici un rôle de médiation entre les résidants et le directoire. Ils sont en général très appréciés et temporent certaines insatisfactions. C'est en somme un effet tampon qui permet aux habitants d'avoir le sentiment que le directoire prend soin d'eux malgré un manque de communication, d'écoute et de participation potentielle.

## 7.2. La gestion politique

### 7.2.1. La position des pouvoirs publics

Outre la gestion collective de ces espaces par les habitants, les propriétaires ou les organismes de gestion, l'essor de ce type de complexe force à s'intéresser à la gestion politique. Pour questionner le positionnement des pouvoirs publics quant au développement de la fermeture résidentielle, nous nous sommes entretenues d'une part avec un responsable de la mairie de Recife et d'autre part avec un responsable de la communauté urbaine de Nantes, Nantes Métropole. Dans ce dernier cas, nous nous sommes intéressées à l'avis de la structure intercommunale, dans la mesure où c'est elle qui est en charge des compétences « Aménagement et urbanisme » et « Espaces publics et voiries », deux thématiques renvoyant aux préoccupations politiques que peut potentiellement susciter le développement de la fermeture résidentielle. Dans ce cadre, l'intercommunalité a la compétence de la gestion des voies privées.

À Recife, nous avons rencontré l'adjoint de la direction « Controle e desenvolvimento urbano e obras <sup>1</sup> » (Dircon), service en charge de l'aménagement et des espaces publics de la ville.

Quant à Nantes Métropole, c'est la directrice de la direction « Habitat et Solidarités » qui nous a reçues. De ces deux entretiens, nous cherchions à connaître le positionnement des pouvoirs publics face au développement de la fermeture résidentielle sur leur territoire. Ont-ils connaissance du phénomène ? S'en préoccupent-ils ? Quelles sont leurs marges d'action ? Ont-ils mis en place une politique particulière ? Autant de questions pouvant renseigner leurs représentations du phénomène et les outils dont disposent les pouvoirs publics pour le maîtriser, si tant est qu'ils le désirent.

Le premier point majeur de ressemblance entre les deux villes est le fait qu'il n'existe aucun mode de suivi de l'évolution du phénomène. Aucun service n'est en charge de dénombrer ou de cartographier les ensembles résidentiels fermés et /ou surveillés sur le territoire municipal ou intercommunal. La raison principale de cette absence est la grande difficulté à définir l'objet. L'identification du phénomène est complexe et souvent assez floue pour les collectivités locales. Évidemment, ce n'est ni par ignorance et encore moins par désintérêt pour la question que l'objet se définit si difficilement, mais bien par le caractère polysémique de l'objet *résidence fermée*. Comme nous l'avons montré au début de ce travail (chapitre 2), les réalités de la fermeture résidentielle sont multiples et les degrés de fermeture varient tant qu'il est mal aisé de se faire une idée précise et figée du phénomène. Même si l'expression *condomínio fechado*

au Brésil renvoie à une réalité plus tangible que l'expression *résidence fermée* en France, il n'en demeure pas moins qu'elle n'embrasse pas toutes les figures de la fermeture. *Condomínio fechado* renvoie le plus souvent à l'idée d'un ensemble fermé de maisons individuelles - *condomínio horizontal* - laissant ainsi de côté les tours ou les ensembles de tours fermés - *condomínio vertical* - et les rues fermées. Le problème se pose de la même manière en France, où un lotissement fermé de maisons individuelles est parfaitement identifié par les pouvoirs publics et souvent perçu comme choquant, alors que la qualification de l'habitat collectif comme fermé paraît plus compliquée.

Sans réussir à donner une définition globale du phénomène, la mairie de Recife et Nantes Métropole qualifient ces espaces en fonction du problème qu'ils posent. Émergent donc différents angles de vue, en fonction du contexte et de l'acceptation sociopolitique de l'évolution de la fermeture résidentielle sur le territoire.

En ce sens, la mairie de Recife a une position très légaliste. Leur politique est de faire appliquer la loi *stricto sensu* et d'être alors intraitable avec la fermeture des voies publiques. Les autres modèles de contrôle des accès et de surveillance ne sont pas considérés comme des problèmes, car ils relèvent du droit privé, donc les pouvoirs publics n'ont pas à s'en préoccuper. Cette position semble être en bonne adéquation avec le contexte recifense où la fermeture et la surveillance privée sont la norme dans l'habitat formel. La Dircon est décentralisée sur le territoire municipal et plusieurs annexes de ce service se répartissent dans les différentes régions politico-administratives (regroupement de quartiers) de la ville. Ce sont ces annexes qui gèrent les réclamations et les problèmes survenant au quotidien sur les espaces publics et leur aménagement. Sauf en cas de conflits majeurs, les informations concernant les fermetures de voies publiques par une association de riverains ne remontent pas aux services centraux de la mairie. Le suivi est donc très faible du simple fait que les connaissances municipales sur le sujet ne sont pas centralisées.

La position légaliste de la mairie de Recife empêche la création de *loteamentos fechados* sur la commune. La mairie exige en effet systématiquement la rétrocession des espaces collectifs au domaine public. En revanche, la tendance de ces dix dernières années est à la fermeture de certaines rues par les habitants, au détriment de la loi. Selon le responsable interrogé, les plus fortes concentrations de fermeture de voies publiques se font à Casa Forte, où les inégalités sociales sont très marquées et la trame urbaine adaptée. Nous l'avons vu (chapitre 2), c'est un quartier huppé de la ville de Recife où les classes sociales les plus aisées vivent principalement dans de grandes bâtisses. Les maisons

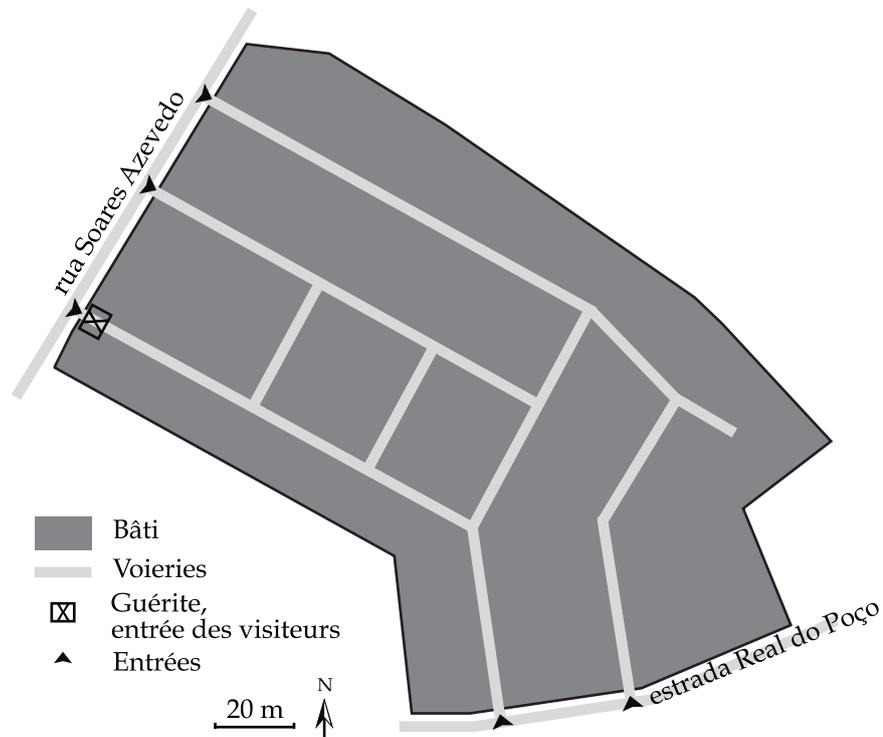
<sup>1</sup> Contrôle, développement urbain et travaux.

individuelles sont nombreuses et côtoient de près des quartiers très démunis. Avec l'alibi d'accéder à une protection collective, des associations d'habitants se créent et contrôlent, par diverses modalités, l'accès aux rues.

Au sein de Nantes Métropole, le raisonnement est plus global, car les pouvoirs publics s'interrogent sur les effets sociaux d'un tel développement, sans pour autant établir un suivi précis de l'évolution de ce type d'habiter. La structure publique adopte donc une position de condamnation morale du développement d'une offre d'habiter basée sur une potentielle mise en avant d'un entre-soi. Rien d'étonnant en effet, quand on sait que la mixité s'est imposée, dès les années 80, dans l'énoncé des politiques urbaines en France (Lelévrier, 2005 ; Madoré, 2005). Les espaces résidentiels fermés et /ou surveillés sont alors à l'opposé des conceptions urbano-sociétales et des représentations du « faire société ». Le discours de la responsable interrogée est alors très virulent, désapprouvant ce type d'habitat sur le territoire intercommunal. Pour appuyer son argumentaire, elle insiste sur le fait que cette évolution est contraire aux valeurs françaises, en prenant pour exemple les villes latino-américaines, références à proscrire pour penser la fabrique de la ville hexagonale.

En revanche, cette position diffère en fonction des types d'espaces, mais aussi en fonction des populations concernées, ce qui renvoie à la difficile définition globale du phénomène. Ce qui pose un problème moral et social pour Nantes Métropole, ce sont exclusivement les résidences fermées construites par des promoteurs privés. La résidentialisation mise en œuvre par les bailleurs sociaux, qui passe le plus souvent par la fermeture et la mise sous surveillance des espaces résidentiels des logements sociaux, est considérée comme quelque chose de tout à fait louable, efficace et valorisable. Quand les résidences fermées privées représentent un entre-soi inadmissible, la résidentialisation, par sa manière de rétablir le statut des espaces, est considérée comme une politique de justice sociale, apportant du mieux vivre à des populations en difficulté.

Quant aux rues privées fermées, Nantes Métropole adopte une position plus fataliste, les acceptant dans la mesure où elles font partie du patrimoine local, et qu'elles relèvent du droit privé. En ce sens, la réflexion porte plus sur des questions de droit, d'aménagement et d'espaces publics. Les servitudes de passage sont, semble-t-il, négociées âprement, mais quand les pouvoirs publics disent ne transiger sur rien, refusant tous services publics dans ces voies privées (ramassage des poubelles, etc.), la réalité est tout autre. Les camions de collecte passent dans bon nombre d'entre elles et les services municipaux répondent souvent favorablement aux demandes d'habitants, par exemple pour le nettoyage des graffitis (que la fermeture ne semble pas avoir su empêcher...).



15a. Le (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte

En somme, dans les deux villes, le sujet interpelle, d'autant plus à Nantes Métropole qui tient une position morale marquée, mais le phénomène est toutefois considéré comme étant marginal. De plus, les représentations de ce type d'habitat renvoyant généralement aux populations les plus favorisées, les deux collectivités locales considèrent que leur priorité est autre, annonçant préférer mener des politiques en faveur des populations les plus défavorisées.

Les actions concrètes conduites par Recife ou Nantes Métropole sont alors assez minimales. Recife applique strictement la loi en faisant retirer toutes structures architectoniques illégales. Elle refuse l'installation de barrières, de portails ou de guérites en dur sur l'espace public. En revanche, elle tolère et accepte toutes installations éphémères visant à fermer ou sécuriser l'espace. Les plots, les panneaux, les vigiles, la vidéosurveillance et les cabanes faisant office de guérites sont admis dans la mesure où ces installations ne sont pas considérées comme pérennes. Ce n'est pas le processus de privatisation de l'espace public qui pose problème, mais bien l'installation illégale de structures privées sur un espace public ; la position municipale doit donc se comprendre en termes de construction et d'aménagement de l'espace public.

À Nantes Métropole, aucune politique concrète n'est mise en œuvre pour tenter de maîtriser ou de freiner le développement des résidences fermées. Le sujet interpelle moralement, mais ne mérite pas d'actions spécifiques, d'autant que les outils juridiques sont quasiment inexistants (Le Louarn, 2003). Au final, ce sont les convictions politiques des municipalités qui peuvent modifier les comportements. Les deux premières communes de l'agglomération nantaise à avoir accueilli sur leur territoire des résidences Monné Decroix ont à cet égard des positions différentes. La mairie de Carquefou considère que ce type de constructions permet d'élargir l'offre immobilière, quand Les Sorinières, après un changement de municipalité, voudrait pouvoir contrer ces projets. Seules des interdictions de clôtures dans les documents d'urbanisme (PLU) peuvent légalement freiner les projets de construction. Mais, cette méthode est peu utilisée car jugée guère efficace. Le meilleur moyen alors pour les municipalités est de repérer certains promoteurs connus pour ces types de programmes et d'établir des négociations



75d. La nouvelle pancarte signifiant le changement de nom de l'ensemble résidentiel

258

officieuses lors du dépôt de demande de permis de construire. Selon la directrice de la direction « Habitat et Solidarités » interrogée, CA Monné Decroix est le promoteur qui interpelle le plus et certaines mairies peuvent, dans ce cas, établir une sorte de vigilance avant de délivrer les autorisations.

### 7.2.2. L'histoire d'un conflit : (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte

Les relations entre les pouvoirs publics et des groupes d'habitants peuvent parfois être conflictuelles. L'histoire du conflit qui anime, encore aujourd'hui, la mairie de Recife et deux groupes d'habitants opposés, au (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte, illustre la frontière incertaine entre le légal et l'illégal dans les processus de fabrique de la ville.

Le Conjunto Residencial Casa Forte est un ensemble résidentiel situé dans le quartier de Poço da Panela et composé de 120 maisons individuelles jointives. Entre l'*estrada* Real do Poço et la *rua* Soares de Azevedo, sept voies desservent les habitations. Il fut construit et livré en 1971 et à cette époque, le constructeur établit une *convenção de condomínio*. L'intégralité des espaces collectifs est juridiquement privée. Mais, à la vente des parcelles et en accord avec les habitants propriétaires, la *Prefeitura do Recife* pave et nomme les rues et les enregistre comme espace public. La procédure sera tout à fait identique à l'enregistrement des nouveaux espaces publics urbains dans les registres municipaux, allant jusqu'à être approuvée par le conseil municipal, la *camara*. Le nettoyage, l'entretien, l'éclairage, les égouts et le ramassage des déchets seront pris en charge par les services municipaux. L'espace résidentiel n'aura alors jamais fonctionné comme un *condomínio*.

En 2006, un groupe d'habitants, la majorité d'entre eux, demande à la mairie l'autorisation de fermer l'ensemble résidentiel, au moyen de barrières et de portails. Ils es-suient un refus, dans la mesure où pour la mairie, ces espaces sont de statut public. Malgré tout, ils décident de fermer et installent, en 2007, des portails automatiques à chaque entrée et sortie, cinq au total, affichant des panneaux rajoutant le terme *condomínio* au nom de la résidence – Condomínio Conjunto Residencial Casa Forte, insistant ainsi sur le statut d'origine de l'ensemble résidentiel. Trente foyers sur les 120 refusent cette fermeture imposée et lanceront, au côté de la mairie, une procédure judiciaire, encore en cours actuellement. Les premiers verdicts connus donnent raison aux pouvoirs publics et au groupe d'habitants minoritaire. Ceux désirant la fermeture ont fait appel, mais l'affaire ne pourra pas aller plus loin que la cour de l'État du Pernambouc. Il y a donc de grandes chances que la décision définitive donne raison à la mairie et aux



76d. Une des cinq entrées du (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte

habitants contre la fermeture. Une fois la procédure judiciaire achevée, la Dircon, accompagnée si besoin des forces de police, viendra détruire les dispositifs de fermeture, dans le cas où les habitants ne le font pas d'eux-mêmes.

En attendant la décision définitive des instances judiciaires, l'ensemble résidentiel vit sous forme de *condomínio fechado* devenant un laboratoire intéressant des débats et conflits internes. La fermeture, s'accompagne d'une surveillance de l'espace résidentiel et de la nécessité de personnels remplaçant les employés municipaux dans les tâches d'entretien, de distribution de courriers, etc. Un vigile doit aussi contrôler les entrées, rude fonction solitaire pour cinq portails. Tout ceci engendre des coûts qu'il faut assumer ; ce sera là, évidemment, l'un des points de discorde majeur. Les habitants opposés à la fermeture, en toute logique, ne payent aucune cotisation, mais certains habitants, pourtant en faveur de la fermeture, ne peuvent assumer le surcoût financier de ses nouvelles dépenses, ce qui accroît alors la charge supportée par les autres. Ce point fera l'objet de nombreuses critiques de la part des détracteurs de la fermeture, qui pointent la faiblesse d'une organisation en copropriété au vu du nombre de personnes ne pouvant assumer financièrement cette nouvelle forme d'organisation. En plus d'une fermeture jugée illégale, le fonctionnement même est aussi considéré comme illégal, certains n'ayant pas le droit de payer pour tous.

Cet exemple est intéressant car il met en avant les débats possibles autour de la question de la fermeture, débats rares à Recife dans la mesure où la question ne se pose pas dans l'offre immobilière neuve, qui propose systématiquement un contrôle des accès. Même si certains avantages de la fermeture sont reconnus par tous, à savoir la tranquillité évidente qu'elle suscite, notamment par la réduction du passage des voitures et l'expulsion des vagabonds potentiels, les problèmes restent nombreux. Les relations de voisinage prennent une tournure différente lorsqu'il faut assumer collectivement des responsabilités, telles que devenir employeur (deux employés travaillent tour à tour), faire face à l'insolvabilité de certains ou encore intégrer un système de normes communes.

Mais au-delà de ces questions quotidiennes et pratiques, ce sont deux postures d'ordre idéologiques, deux manières de voir qui s'affrontent. Certains, les plus nombreux, dans une logique d'auto-défense, prônent leur droit à sécuriser leur environnement résidentiel, quand d'autres, les moins nombreux, ne veulent pas participer à une opération de privatisation de l'espace public. En effet, il est reconnu par l'ensemble des habitants que pendant près de 40 ans, cet ensemble résidentiel n'a jamais fonctionné comme un *condomínio*, perdant ainsi son caractère privé.



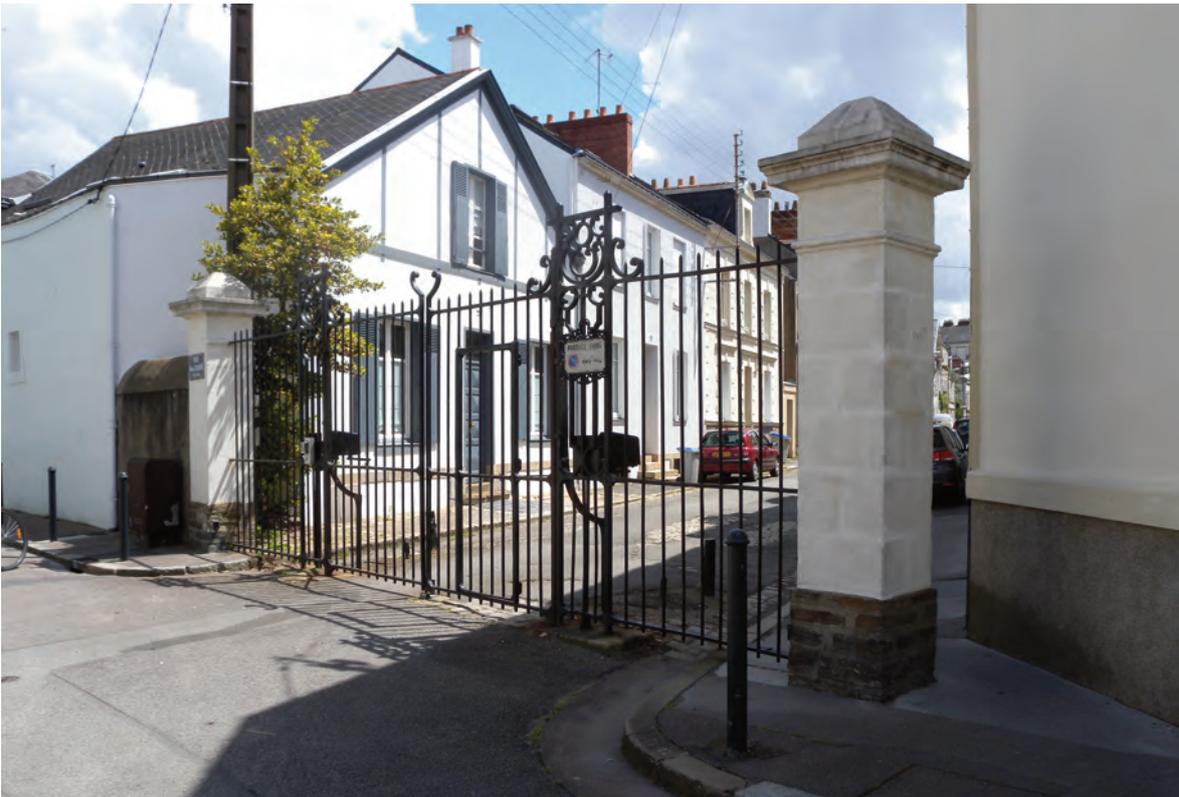
16a. L'insertion du passage Leroy dans la trame urbaine

### 7.2.3. Le légal et l'illégal : une frontière incertaine

À la manière des travaux, le plus souvent de sociologie, qui tentent de comprendre les dynamiques urbaines contemporaines par les points de connexion entre le légal et l'illégal, telle une « *fronteira incerta e porosa* »<sup>2</sup> (Telles, 2009), la gestion des espaces résidentiels fermés dans nos deux villes d'étude semble faire appel au même référentiel. Les juridictions sont incertaines, les prises de décisions et les modes de gestion paraissent parfois être dans un entre-deux, entre le légal et l'illégal.

Les rues publiques fermées à Recife en sont une bonne illustration. Même si la mairie lutte contre l'installation de structures architectoniques pérennes, elle autorise de fait une privatisation de l'espace public en tolérant une fermeture (dite éphémère) et un contrôle des accès par les habitants. La fermeture de l'espace, malgré son illégalité, est acceptée parce qu'elle est symbolique. À Nantes, le phénomène est semblable. Les rues privées sont soumises à des servitudes de passage, obligeant les propriétaires à laisser transiter les piétons. Certains groupes d'habitants, une fois encore, jouent sur l'aménagement pour que la fermeture symbolique soit plus puissante qu'une minuscule entrée cachée. Le passage Leroy est un exemple de ce face-à-face entre fermeture physique complète et fermeture symbolique. Dissimuler derrière un large pilier, sur le côté droit du portail majestueux, un mince passage est prévu pour les anonymes de la ville. Même en étant du quartier, l'emprunt du passage par des non-résidents est rare, tant la mise en scène de la fermeture est rédhibitoire.

À Recife, la fermeture et le contrôle des accès sont tels dans toute la ville, que les pouvoirs publics n'ont ni la capacité, ni la volonté d'engager une réflexion globale sur l'aménagement et la fabrique de la ville au regard de l'enclosure généralisée. Ils n'ont aucune prise sur ce phénomène et déclarent n'appliquer que la loi, se rattachant à l'infime règle tangible, pour maîtriser tant bien que mal ce qui n'est pas maîtrisable. L'installation d'un portail auto-



77d. Un des portails du passage Leroy avec la servitude de passage, dissimulée derrière la colonne de droite

matique est donc proscrite sur un espace public, quand il est possible qu'un groupe d'habitants mette en place des barrières amovibles, un système de vidéosurveillance, un vigile et une guérite, tant que cette dernière est de structure légère. Le résultat est pourtant équivalent : une rue publique est contrôlée par un groupe d'habitants. La frontière entre le légal et l'illégal est ténue. L'acceptable et le non-acceptable sont si proches que le va-et-vient entre les deux est régulier et permanent.

Les pouvoirs publics à Nantes ont, eux aussi, peu de prise sur le développement de cette offre immobilière. Le seul moyen pour certaines mairies d'essayer de maîtriser la forme des logements produits passe par des négociations officieuses entre responsables publics et promoteurs immobiliers. L'objet est flou, les positions et les actes politiques aussi. La « pensée faible » (Chalas, 1998) semble aussi être de rigueur sur cette question de l'enclosure et de la surveillance en matière d'urbanisme et de politiques urbaines. Mais, dans le cas qui nous intéresse, cette pensée faible s'anime au sein de débats officieux et peu transparents.

Cette frontière étroite entre le légal et l'illégal s'illustre aussi par les différents statuts des espaces résidentiels fermés. Chaque statut a des droits différents, posant ainsi un problème politique différent. L'histoire du conflit au (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte montre la manière dont des incertitudes quant au statut de l'espace crispent des positionnements politiques. Ce qui est légal et socio-politiquement admis quelque part, et pour certain, ne l'est pas ailleurs, ni pour d'autres, question de droit. ■



## Conclusion Partie III

263

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

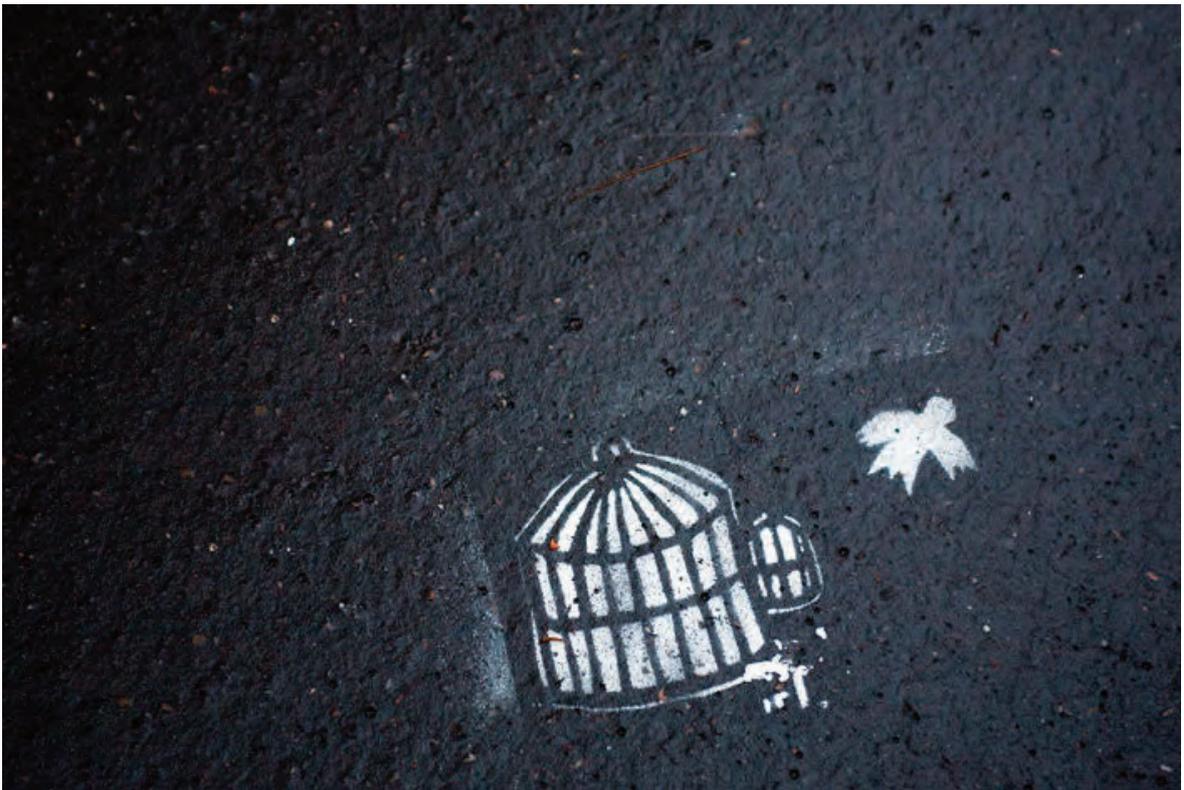
Aussi, un des ressorts favorisant sans nul doute l'essor des enclaves résidentielles est sans conteste les modalités de diffusion des dispositifs sécuritaires. Entre banalité et surenchère, promoteurs, groupes d'habitants, sphère politique et médiatique se laissent porter par une atmosphère *d'air du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

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

à la légalité des processus, quand Nantes Métropole condamne moralement cette nouvelle offre, lorsqu'elle émane du marché immobilier privé.

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

# Conclusion



Un pochoir sur le macadam du passage Félibien, Nantes



De septembre 2009 à janvier 2010, se tenait à Rotterdam la quatrième Biennale internationale d'Architecture (IABR<sup>1</sup>) dont le thème était : « *Open City : Designing Coexistence*<sup>2</sup> ». La récente tenue d'un tel événement illustre, une fois encore, les préoccupations grandissantes quant à la question de la fabrique de la ville ouverte et à l'enrayement de son pendant, la ville fermée. La recherche et les études sur les enclaves résidentielles s'insèrent, bien entendu, dans ce souci de penser une ville plus fluide, plus juste et socialement plus pacifiée. La reconnaissance du développement de ce type d'habitat semble généralisée et relativement unanime. Pourtant, il apparaît que la construction d'une définition et d'une caractérisation du phénomène de la fermeture résidentielle est bien malaisée. Les processus de fermeture prennent des formes diverses et sont donc relativement peu lisibles. Le déploiement de cette forme d'habiter est généralisé tant d'un point de vue spatial, que social et morphologique.

Perfectionner et approfondir l'analyse par les degrés de fermeture (chapitre 2), peut constituer un élément de réponse à la difficile identification de la fermeture résidentielle. Il serait, en effet, pertinent de continuer de construire cet indicateur qui a l'avantage de poser les bases d'un débat local, contexte par contexte. Les pouvoirs publics ont du mal à définir l'objet et sont donc dans l'incapacité de construire une pensée (et par extension, une action politique) sur leur territoire. Il serait évidemment nécessaire qu'ils éclaircissent au préalable leur position face au développement de cette forme d'habiter. Caractériser au mieux les diverses modalités et les différents degrés de fermeture aurait l'avantage, outre d'avoir une connaissance plus fine des espaces habités, de répondre en connaissance de cause aux besoins et aux attentes des habitants.

L'approche développée ici, visant à récolter la parole habitante, permet d'apporter des éléments de réponses pour comprendre et qualifier une manière d'habiter, qui ne se développe finalement pas tant sur une quête d'un entre-soi sélectif que sur la gestion d'intérêts communs. Vivre en maison isolée en milieu urbain dense est parfois onéreux et peu sécurisant, d'autant que l'offre immobilière propose des logements accompagnés de toute une gamme de services que sont les équipements de loisirs, l'entretien mutualisé du complexe résidentiel et la garantie (toute relative certes) d'une sécurité des biens et des personnes. Mais, il est intéressant de souligner que les habitants ont en grande majorité peu de maîtrise de leur environnement résidentiel, excepté au Clube de Campo Alvorada, où les résidents ont délibérément fait le choix de s'installer à l'année dans un *country club*. L'offre de logement par les acteurs du marché immobilier est plus forte et plus puissante que l'expression de la demande des habitants. Le rapport de force est disproportionné. Les habitants répondent à un besoin vital, celui de se loger, et opèrent leurs choix en

1 4<sup>th</sup> International Architecture Biennale Rotterdam.  
2 *Ville ouverte : dessiner la coexistence.*

fonction de critères divers, conditionnés en grande partie par une offre peu hétéroclite d'une manière générale, voire largement standardisée dans le cas recifense. Le comportement des habitants en matière de choix de logement oscille entre satisfaction d'un besoin fondamental et consommation d'un bien marchand. Les habitants consomment un type de logement. Ce ne sont pas eux qui pensent, rêvent et conçoivent les complexes résidentiels mis sur le marché. La demande est donc difficilement appréhendable. À Recife, quelques exemples, tout à fait à la marge à l'heure actuelle, pourraient être le sujet d'études visant à mieux connaître les demandes des habitants en termes d'habitat. Quelques collectifs d'habitants, généralement de la classe aisée, se passent de promoteurs immobiliers et deviennent les maîtres d'ouvrage de leur future résidence. Ils sont très peu nombreux aujourd'hui, mais cette manière de faire pourrait s'intensifier. Pour le moment, ces collectifs ont à chaque fois, fait construire des ensembles fermés ressemblant fortement aux complexes construits par les promoteurs immobiliers (de hautes tours sécurisées et dotées de nombreux équipements de loisirs). Faut-il alors en conclure que ce type de résidences est ce dont ils rêvent, tant ils reproduisent les constructions des acteurs immobiliers plus *classiques*, même quand ils ont réussi à s'organiser pour maîtriser leur environnement résidentiel ? Ou alors, même dans ce cas, pouvons-nous considérer que la maîtrise par les habitants n'est pas totale, tant on peut imaginer que les différents acteurs (banquiers, assureurs, architectes et métiers du bâtiment) les accompagnants dans leur projet freinent leur potentielle créativité ? Une réponse honnête et générale semble bien difficile. Il faudrait effectuer des expériences et des suivis approfondis de projet pour pouvoir trancher sur pareille question. Du côté des populations démunies, l'exemple du projet d'auto-construction du Conjunto Residencial Dom Helder Camara (chapitre 1), illustre encore la nécessité d'enclorre la résidence comme gage d'un *bien habiter*.

À l'inverse, l'exemple du Newton à Carquefou montre que la demande en fermeture et en sécurisation chez les habitants de cette résidence est toute relative, voire inexistante. Ils ont plus volontiers fait état d'une demande en logement et en cadre de vie agréable que d'une véritable demande en matière d'enclosure, d'entre-soi élitiste et de sécurisation. Les figures de la fermeture résidentielle sont multiples, les réponses politiques et urbanistiques semblent donc devoir l'être aussi. Dans ce cas de figure, il ne paraît ainsi pas illusoire de réussir à promouvoir des logements dignes au sein d'espace de qualité et accessible financièrement, sans pour autant atomiser nos villes, ni ériger nombres de barrières, murs et portails.

À l'heure actuelle, l'offre est plus puissante que l'expression de la demande. Le rôle des acteurs économiques et politiques n'est donc pas à négliger et semble même être de taille. Le marché immobilier est largement actif dans la promotion d'un ordre sécuritaire, appuyé par le marché de la sécurité, qui leur vend de l'ingénierie sécuritaire prête à s'insérer aux com-

plexes résidentiels. De plus, à Recife, le promoteur Moura Dubeux travaille actuellement à élargir son offre de *condomínios fechados* aux classes populaires, voulant ainsi remédier à la saturation du marché des classes moyennes et aisées, généralisant alors un peu plus ce type de résidences à l'ensemble de la population. À Nantes, les promoteurs intègrent et généralisent aussi la variable sécuritaire à la quasi-totalité des résidences vendues.

Mais, les pouvoirs politiques participent également à rendre incontournable, dans la fabrique de la ville, le contrôle social et la sécurité. Outre le fait qu'ils soient parfois porteurs d'un discours sécuritaire et projettent des aménagements urbains visant à réduire ou à canaliser les comportements déviants et la criminalité, les pouvoirs publics ont dans l'ensemble tendance à ne pas vouloir (ni pouvoir) intervenir sur ce qui relève du droit de propriété, du droit privé en somme. On assiste alors à une sorte de conflit où le droit de propriété va à l'encontre du droit à la ville. Le développement massif des complexes résidentiels fermés, des rues fermées, des *countries clubs*, des *Home&Resort* ou des *condomínios fechados* nuit fortement à l'émergence d'une ville ouverte, limitant alors le passage, la rencontre, le partage et l'accès à des espaces de plus en plus étendus. Le droit de propriété est poussé jusqu'à ses effets les plus pervers. Certaines municipalités, comme Londres (Lakehal, 2008) ou Gènes recourent même à la fermeture des rues publiques, misant sur la construction d'une ville fermée plutôt que sur celle d'une ville ouverte. *L'air du temps* est global et général.

Pourtant les réflexions sur la ville ouverte et le droit à la ville interrogent sans nul doute le droit d'habiter. Habiter est un besoin fondamental qui mêle des projections intimes, des rêves, mais aussi une insertion sociale et des nécessités quotidiennes. En somme, comment *bien habiter* ? Les réponses sont inévitablement multiples, différentes pour chaque individu. Mais des figures communes peuvent exister et cette thèse a été l'occasion d'en faire émerger quelques-unes. Les réponses sont en partie architecturales. Évidemment, la qualité et l'innovation dans la conception de complexes résidentiels doivent pouvoir répondre au défi contemporain du *bien habiter*. Mais, les réponses sont aussi urbanistiques, sociales et environnementales. Comment (a)ménager l'espace ? Comment concevoir des lieux de vie dignes et agréables sans que les barrières, les portails et les murs soient les seuls moyens de concevoir des espaces de qualité en les confinant au profit de quelques-uns ? La place de la nature au sein des espaces habités apparaît primordiale tant les habitants ont fait front commun pour souligner leur plaisir de vivre au sein d'espaces jugés de qualité de ce point de vue. *Bien habiter* inclut alors un accès à la *nature* (il faudra évidemment s'entendre sur ce terme), profitant d'un lieu de vie sain et calme. Pour penser un véritable développement urbain écologique, le préalable devra être de mettre à l'écart la puissante rhétorique marketing qui fausse un débat pourtant majeur.

Outre ces considérations finales, la recherche présentée ici ouvre plusieurs perspectives de recherche en ce qui concerne trois sujets distincts mais complémentaires : les enclaves résidentielles, la manière d'habiter et la vie sociale habitante.

Nous l'avons évoqué à plusieurs reprises : la diffusion des espaces résidentiels fermés tend à s'élargir à toutes les classes sociales et notamment aux classes populaires. Les populations pauvres sont le plus souvent présentées comme les habitants de la ville ouverte, les seuls à vivre (par dépit) l'espace public. Celui-ci devient un lieu d'indigence, de marginalité, voire de criminalité. Pourtant, la ville fermée n'est plus l'apanage des plus riches et mieux comprendre ce basculement, voire cette rupture semble être une porte d'entrée judicieuse pour appréhender les espaces contemporains. Par exemple, au Brésil, du moins à Recife, le suivi de la prochaine offensive du marché immobilier sur les populations pauvres sera un bon moyen d'analyser les mutations de la fabrique de la ville et des manières d'habiter. Au vu des positionnements politiques des deux villes étudiées, Nantes et Recife, l'hypothèse la plus probable semble être l'apparition d'un discours d'acceptation de cette tendance à la fermeture résidentielle au nom du droit à la sécurité et au *bien habiter* des populations pauvres. Nous l'avons vu, les pouvoirs publics de l'agglomération nantaise ont un double discours sur les espaces résidentiels fermés. Lorsque le marché privé en promet pour les classes moyennes et aisées, les responsables politiques jugent cette tendance comme allant à l'encontre de la cohésion nationale, portant un jugement moral virulent contre ce type de complexe. Mais, lorsque la fermeture et la sécurisation des espaces résidentiels concernent des résidences destinées aux franges de la population les plus démunies (la résidentialisation), les responsables politiques cautionnent et participent à cet élan au nom du droit à la sécurité et à un logement digne pour tous. Il est relativement évident qu'à Recife cette caution des pouvoirs politiques sera forte, tant ils semblent dépourvus de moyen pour enrayer l'habitat précaire et que l'idée de l'auto-défense et de la sécurité individuelle sont déjà bien acceptées dans l'imaginaire socio-historique brésilien.

Si le risque d'une fragmentation marquée entre espace fermé privilégié et espace ouvert démuné tend à s'atténuer avec l'ouverture de ce type d'habitat aux classes populaires, on peut en revanche s'interroger sur l'émergence d'une hiérarchie accentuée entre espace fermé privilégié et espace fermé démuné. Les espaces fermés des classes aisées et populaires se différencient principalement par leur qualité et leur aménité, avec en particulier des inégalités écologiques marquées. L'accès à un espace résidentiel sain et de qualité (dont la fermeture est en aucun cas une garantie) est sujet aux ressources financières des individus. Si cette tendance se poursuit, la question des inégalités socio-spatiales ne trouverait toujours pas de réponses auquel s'ajouterait le défi de remédier aux méfaits de la ville fermée.

Cette thèse offre une deuxième piste de recherche, questionnant encore les nouvelles manières d'habiter. La collusion entre l'habitat et les lieux de vacances dessine une tendance où l'habiter se décline entre mobilité, loisirs et entre-soi. Les *Home&Resort*, l'habitat temporaire et les enclaves étrangères prolifèrent à vive allure devenant les lieux de vie de populations globalisées. Le golf ou le yachting sont, par exemple, des activités qui se conjuguent facilement avec cette manière d'habiter et bon nombre de complexes se munissent des équipements adéquats à la pratique de ces sports. Plus généralement, les résidences mi-hôtelières, mi-résidentielles semblent satisfaire un nombre croissant d'individus partageant leurs temps de résidences entre différents lieux et souvent en quête de longues périodes d'hédonisme. Le vieillissement de la population des pays dits du Nord participe fortement au développement de cette offre immobilière. En effet, les jeunes retraités peuvent être, plus aisément que d'autres, consommateurs de ce type de complexe, désirant partager leur temps libre entre vie de famille (en Europe) et vie hédoniste à moindre coût au sein d'espaces plus exotiques (en Amérique du Sud ou en Afrique, par exemple).

Une troisième perspective de recherche s'esquisse où l'imaginaire habitant peut continuer d'apporter des éléments de compréhension au développement des espaces résidentiels fermés, en s'intéressant cette fois aux individus de *l'extérieur*, ceux qui n'habitent pas des enclaves résidentielles mais qui en sont voisins ou employés, par exemple, et dont ce type de résidences dessine leur paysage urbain quotidien. En somme, comment les habitants de la ville ouverte appréhendent la ville fermée ? Le préalable nécessaire serait avant tout de se questionner sur la pertinence d'une telle dichotomie. Est-il judicieux de penser en des termes si tranchés où les habitants de la ville ouverte seraient différents des habitants de la ville fermée ? N'est-ce pas les mêmes ? Chaque individu n'est-il pas tour à tour l'un et l'autre, au sein d'espaces où la fermeture et la sécurisation se généralisent et pas seulement dans l'habitat ? Malgré ces questionnements préliminaires indispensables, on peut légitimement penser que l'imaginaire des habitants de *l'extérieur* serait une source d'enseignements tout aussi riche que l'a été l'imaginaire des habitants des espaces résidentiels fermés. Quel est leur niveau d'étonnement, de fantasmes ? Ont-ils peur ? Sont-ils en colère ou envieux ? Leurs regards, leurs appréhensions et leurs pratiques de cette nouvelle ville alimenteraient des pistes de réflexion sur les manières d'habiter les espaces urbains contemporains.

Plus généralement encore, déchiffrer les *connivences* entre la ville et l'individu, appréhender la vie sociale habitante sous toutes ses formes, nous apparaît comme une source inépuisable de savoirs qu'il conviendrait d'approfondir, au-delà même de la question des enclaves résidentielles. ■



# Bibliographie

273

## Ouvrages

- ACKERMANN W., DULONG R., JEUDY H.-P., 1983, *Imaginaires de l'insécurité*, Paris, Librairie des Méridiens, 122 p.
- AGIER M., 1999, *L'invention de la ville. Banlieues, townships, invasions et favelas*. Paris, Éditions des Archives Contemporaines, 356 p.
- ALBERGANTI M., 2007, *Sous l'œil des puces : la RFID et la démocratie*, Actes Sud, 272 p. - Coll. Essais Sciences
- ALLEG H., 1958, *La question*, Éditions de Minuit, 111 p.
- ALTHUSSER L., 1994, *Sur la philosophie*, Paris, Gallimard, 192 p. - Coll. l'Infini
- ARAÚJO, R. de C. B., 2007, *As praias e os dias. História social das praias do Recife e de Olinda*, Recife : Fundação de Cultura da Cidade do Recife, 547 p.
- ASCHER F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 346 p.
- BACHELARD G., 1938, *La psychanalyse du feu*, Paris, Gallimard, 224 p.
- BAUDRILLARD J., 1994, *La pensée radicale*, Paris, Sens et Tonka, 36 p.
- BAUMAN Z., 1999, *Le coût humain de la mondialisation*, Paris, Hachette Littératures, 204 p. - Coll. Pluriel
- BAUMGARTNER M., 1988, *The Moral Order of a Suburb*, Oxford University Press, 192 p.
- BECK U., [1986] 2001, *La Société du risque*, Paris, Aubier, 522 p.
- BERGER M., 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, CNRS Editions, 320 p. - Coll. Espaces et Milieux
- BIENVENU G., 1994, *Nantes, plans commentés. Vingt plans du XVII au XX<sup>e</sup> siècle*, Éditions Memo, 105 p.
- BILLARD G., CHEVALIER J. et MADORE F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 220 p. - Coll. Géographie Sociale
- BLAKELY E.J. et SNYDER M.G., 1997, *Fortress of America : Gated communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brooking Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 208 p.
- BLANCHET A. et GOTMAN A., 2005, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Armand Colin, 128 p.
- BODY-GENDROT S., 1998, *Les villes face à l'insécurité. Des ghettos américains aux banlieues françaises*, Paris, Bayard, 336 p.
- BONELLI L., 2008, *La France a peur*, Paris, La Découverte, 420 p.
- BONVALET C. (dir.), 1994, *Logement, mobilité et populations urbaines*, Paris, CNRS Éditions, 137 p. - Coll. Pir Villes
- BOURDIEU P., 1979, *La distinction. Critique sociale du jugement*, Paris, Éditions de Minuit, 672 p. - Coll. Le sens commun

- BOURDIEU P., 1982, *Ce que parler veut dire. L'économie des échanges linguistiques*, Paris, Fayard, 248 p.
- BOURDIEU P., 1998, *La domination masculine*, Paris, Seuil, 134 p. – Coll. Liber
- CALLON M., LASCOUMES P., BARTHE Y., 2001, *Agir dans un monde incertain : essai sur la démocratie technique*, Paris, Seuil, 358 p.
- CAPRON G. (dir.), 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Édition Bréal, 288 p. – Coll. D'Autre Part
- CASTEL R., 2003, *L'insécurité sociale. Qu'est ce qu'être protégé ?*, Seuil, 93 p. – Coll. La République des Idées
- CHALAS Y., 2000, *L'invention de la ville*, Anthropos, 206 p. – Coll. Ville
- CHARMES É., 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 219 p.
- CHAUVET A., 1987, *Porte nantaise et isolat choletais. Essai de géographie régionale*, Maulévrier, Éditions Hérault, 270 p.
- CORBIN A., [1982] 2008, *Le miasme et la jonquille*, Paris, Flammarion, 430 p. – Coll. Champs Histoire
- DAVIS M. et MONK B.D. (dir.), 2007, *Paradis infernaux. Les villes hallucinées du néo-capitalisme*, Paris, Les Prairies Ordinaires, 320 p.
- DAVIS M., 1990, *City of Quartz. Excavating the Future in Los Angeles*. New York, Vintage Book, 462 p.
- DAVIS M., 2006, *Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global*, Paris, La Découverte, 250 p.
- DEGOUTIN S., 2006, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris, Éditions de la Villette, 396 p.
- DETIENNE M., 2000, *Comparer l'incomparable*, Paris, Seuil, 144 p.
- FEGHALI J., MENDES C. et LEMBRUGER J. (orgs.), 2006, *Reflexões sobre a violência urbana : (in)segurança e (des)esperança*. Editora Mauad X, 167 p.
- FERREIRA M.J, NUNES M.P., VASSALO ROSA L. Et ALVOEIRO DELGADO A., 2001, *Condomínios habitacionais fechados. Utopias e realidades*. Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, Série Estudos n°4, UNL, 157 P.
- FØSSEL M., 2010, *État de vigilance. Critique de la banalité sécuritaire*, Éditions Les Bords de l'Eau, 250 p. – Coll. Diagnostics
- FOLADORI G., 2001, *Limites do desenvolvimento sustentável*, Campinas, Editora da Unicamp, São Paulo: Imprensa Oficial, 221 p.
- FOUCAULT M., 2004, *Sécurité, territoire, population. Cours au Collège de France. 1977-1978*, Paris, Gallimard, Seuil, 435 p. – Coll. Hautes Études
- FREYRE G., [1933] 2004, *Casa Grande & Senzala : formação da família brasileira sob o regime de economia patriarcal*, Rio de Janeiro, Mais & Schmiat, 930 p.
- FREYRE G., [1936] 2004, *Sobrados e Mocambos : decadência do patriarcado rural e desenvolvimento urbano*, São Paulo, 15<sup>e</sup> édition, Global Editora, 968 p.

- FUKUYAMA F., 1993, *La fin de l'histoire et le dernier homme*, Flammarion, 448 p.  
- Coll. Champs
- GARAT I., POTTIER P., GUINEBERTEAU T., JOUSSEAUME V. et MADORE F., 2005, *Nantes. De la belle endormie au nouvel Éden de l'Ouest*, Economica Anthropos, 169 p. - Coll. Villes
- GAUDIN J-P., GENESTIER P. et RIOU F., 1996, *La ségrégation : aux sources d'une catégorie de raisonnement*, Paris, Cahiers de Recherche PCA, n°69, 57 p.
- GAULEJAC V. de et LÉVY A., 2000, *Récits de vie et histoire sociale*, Édition Eska, 225 p.
- GLASZE G., WEBSTER C. et FRANTZ K. (dir.), 2005, *Private Cities. Global and local perspectives*, London and New York, Routledge, 242 p.
- GRAHAM S. et MARVIN S., 2001, *Splintering Urbanism : networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*, London and New York, Routledge, 479 p.
- GRAVIER J.-F., [1947] 1972, *Paris et le désert français*, Flammarion, 284 p.
- GUIGOU J. et WAJNSZTEJN J., 2003, *Violences et globalisation*, Paris, L'Harmattan, 352 p.  
- Coll. Temps Critiques
- HABERMAS J., 2000, *Après l'État-nation. Une nouvelle constellation politique*, Paris, Fayard, 157 p.
- HARVEY D., 1996, *Justice, Nature and the Geography of difference*, Oxford, Blackwell, 326 p.
- HEIDEGGER M., [1927] 1964, *L'Être et le Temps*, Paris, Gallimard, 324 p. - Coll. Bibliothèque de Philosophie
- HÖDERLIN F., 1974, *Poèmes-Gedicht*, Aubier.
- LEAL S., 2004, "*Fetiche*" *da participação popular: novas práticas de planejamento, gestão e governança democrática no Recife - Brasil*, Recife, Companhia Editora de Pernambuco, CEPE, 351p.
- LEDROUT R., 1968, *Manuel de sociologie urbaine*, Paris, PUF, 220 p.
- LÉVY J., 1994, *L'espace légitime. Sur la dimension géographique de la fonction politique*, Paris, Presse de la Fondation Sciences Po, 442 p.
- LUSSAULT M., 2007, *L'homme spatial : la construction sociale de l'espace humain*, Seuil, 363 p.  
- Coll. La couleur des Idées
- LUSSAULT M., 2009, *De la lutte des classes à la lutte des places*, Grasset, 222 p. - Coll. Mondes Vécus
- MAFFESOLI M., [1985] 2007, *La connaissance ordinaire*, Klincksieck, 260 p.
- MAFFESOLI M., [1996] 2005, *Éloge de la raison sensible*, Paris, La Table Ronde, 279 p.
- MANGIN D., 2004, *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Éditions de la Villette, 396 p.
- MARCHAL H., 2006, *Le petit monde des gardiens-concierges. Un métier au cœur de la vie HLM*, Paris, L'Harmattan, 228 p. - Coll. Logiques Sociales
- MARZANO M., 2009, *Visages de la peur*, Presses Universitaires de France, 160 p. - Coll. La Condition Humaine

- MATTELARD A., 2008, *La globalisation de la surveillance. Aux origines de l'ordre sécuritaire*, La Découverte, 260 p.
- MAURIN E., 2004, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil, 95 p.  
- Coll. La République des Idées
- McKENZIE E., 1994, *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, 248 p.
- MERLEAU-PONTY M., 1960, *L'œil et l'esprit*, Paris, Gallimard, 92 p.
- MUCCHIELLI L., 2002, *Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 158 p. - Coll. Sur le Vif
- MUSUMECI L., LEMBRUGER J. et CANO I., 2003 *Quem vigia os vigias ? Estudo sobre controle externo da policia no Brasil*, Rio de Janeiro, Editora Record, 320 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), 2002, *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?* Paris, L'Harmattan, 411 p. - Coll. Villes et Entreprises
- PAILLÉ P. et MUCCHIELLI A., 2008, *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, Paris, Armand Colin, 315 p. - Coll. Sciences Humaines & Sociales
- PAQUOT T. (dir.), 2009, *Ghettos de riches. Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Perrin, 298 p.
- PAQUOT T., 2005, *Demeure terrestre : enquête vagabonde sur l'habiter*, Éditions de l'Imprimerie, 188 p. - Coll. Tranches de Villes
- PAQUOT T., 2009, *L'espace public*, Paris, La Découverte, 128 p.
- PEDRAZZINI Y., 2005, *La violence des villes*, Tunis, Alliance des Éditeurs Indépendants, 256 p.  
- Coll. Enjeux Planète
- PIHET C., 2003, *Vieillir aux États-Unis. Une géographie sociale et régionale des personnes âgées*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 253 p.
- PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., [2000] 2003, *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La découverte, 121 p. - Coll. Repères
- PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 1989, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 254 p.
- PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 2007, *Les Ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 294 p.
- REICH R., [1991] 1993, *L'économie mondialisée*, Dunod, 336 p.
- RICŒUR P., 1993, *À l'école de la phénoménologie*, Paris, Vrin, 63 p.
- RIQUE C., AGUIAR E., LINS J. et BARROS L., 2005, *A criminalidade no Recife. Um problema de amplitude nacional*. Educação para a Cidadania, Edições Bagaço, Caderno 1, 76 p.
- ROCHE J., 1998, *Sociologie politique de l'insécurité. Violences urbaines, inégalités et globalisation*, Paris, PUF, 284 p.
- RUFFIN F., 2008, *La guerre des classes*, Paris, Fayard, 239 p.
- SANSOT P., [1973] 2004, *La poétique de la ville*, Paris, Payot, 626 p.
- SANSOT P., 1986, *Les formes sensibles de la vie sociale*, Paris, PUF, 213 p. - Coll. La Politique Éclatée

- SANTOS M., 1994, *Técnica, espaço e tempo: globalização e meio técnico-científico informacional*, São Paulo, Hucitec, 176 p.
- SASSEN S., 2001, *The Global City. New York, London, Tokyo*. 2<sup>nd</sup> Edition, Princeton N-J : Princeton university press, 447 p.
- SEGAUD M. (dir.), 1992, *Le propre de la ville : pratiques et symboles*, Éditions de l'Espace Européen, 268 p.
- SOUZA M.L. de, 2008, *Fobópole. O medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana*, Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 287 p.
- STROUD H., 1995, *The promise of paradise : recreational and retirement communities in the United States since 1950*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 228 p.
- SVAMPA M., 2004, *La brecha urbana. Countries y barrios privados*, Buenos Aires, Capital Intellectual - Coll. Claves para Todos
- TARDE G., [1890] 1993, *Les lois de l'imitation*, Paris, Éditions Kimé, 428 p.
- TOCQUEVILLE A., [1835-1840] 1986, *De la démocratie en Amérique*, Paris, Flammarion, tome 1, 631 p. - Coll. Folio
- VELTZ P., 1999, *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, PUF, 262 p. - Coll. Économie en Liberté
- VIDAL D., 1998, *La politique au quartier. Rapports sociaux et citoyenneté à Recife*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 172 p. - Coll. Brasília
- VIGARELLO G., 1985, *Le propre et le sale. L'hygiène du corps depuis le Moyen-Âge*, Paris, Seuil, 283 p. - Coll. Points Histoire
- WACQUANT L., 2006, *Parias urbains. Ghetto - Banlieues - État*, Paris, La Découverte, 331 p.
- WIEVIORKA M., 1999, *Violence en France*, Paris, Seuil, 352 p.

### Articles scientifiques

- ALEXANDER C., 1967, « Une ville n'est pas un arbre », Paris, Architecture, Mouvement et Continuité, SADG
- ASCHER F. et GODARD F., 1999, « Vers une troisième solidarité », *Esprit*, n°11, p. 168-189
- AYALA A. et BARBOSA G., 2007, « Urban crime is shaping Latin American cities. The case of Recife, Brazil », *Schwerpunkt, Planerin*, n°4, p. 33-35
- BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F., TABURET A., VUAILLAT F. et RAULIN F., 2009, « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France », *Les Cahiers de la sécurité*, avril-juin, n°8, p. 63-73
- BITOUN J., 2003, « Les territoires du dialogue : Mots de la ville et enjeux de la gestion participative à Recife », Document de discussion de MOST *Amérique Latine : les discours techniques et savants de la ville dans la politique urbaine*, UNESCO, n°37, 7 p.
- BONETTI M., SECHET P. et LAFORGUE J.D., 2002, « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public », *Urbanisme*, n°323, p. 57-59

- BOUDREAU J.-A., DIDIER S. et HANCOCK C., 2004, « Homogénéisation résidentielle et indépendance politique : de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles », *L'Espace géographique*, n° 2, p. 131-148
- BRICEÑO-LEÓN R. et ZUBILLAGA V., 2002, « Violence and Globalization in Latin America », London, *Current Sociology*, vol. 50(1), SAGE Publications, p. 11-29
- CALDEIRA T., 1996, « Un nouveau modèle de ségrégation spatiale : les murs de São Paulo », *Revue Internationale des Sciences Sociales*, n°147, p. 65-77
- CALLON M., 2003, « Science et société : les trois traductions », *Les Cahiers du MURS*, n°42, p. 57-69
- CAPRON G., 2004, « Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature », *L'Espace géographique*, n° 2, p. 97-113
- CHALAS Y. et TORQUE H., 1982, « L'imaginaire technique ordinaire », *Traverses*, n° 26, p.114-120
- CHALAS Y., 1990, « L'ignorance dans la vie quotidienne : la volonté de non-savoir », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. LXXXIX, 1990, p. 313-338
- CHALAS Y., 1998, « L'urbanisme comme pensée pratique : pensée faible et débat public », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°80-81, p. 205-214
- CHARMES É., 2004, « Le développement des lotissements clos », *Études foncières*, n° 109, p. 16-19
- CHARMES É., 2005, « Celebration : une horreur urbanistique ? », *Études foncières*, n° 115, p. 13-17
- CHARMES É., 2006, « Communautés privées ou communautés exclusives ? », *Études foncières*, n° 124, p. 16-19
- CHEVALIER J. et CARBALLO C., 2004, « Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques », *L'Espace Géographique*, n°4, p. 325-335
- D'ARC BERNARDES G. et SOARES JUNIOR A., 2007, « Condomínios horizontais fechados : reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia », *Sociedade e Cultura*, vol.10, n°2, p. 209-225
- DABROWSKI-SANGODEYI D., 2006, « La déségrégation au Brésil : système d'acteurs et rôle des citoyens. Étude du cas de Salvador de Bahia », *apreis.org*, [disponible en ligne sur [http://www.apreis.org/docs/delphi\\_bahia.pdf](http://www.apreis.org/docs/delphi_bahia.pdf)]
- DE LA MORA L., LIMA L.M. de, DE LA MORA C., BRASIL A., ALVES M., 2006, *Produção Social do Habitat*, Recife : Dom Bosco, v. 1000. 30 p.
- DENIS É. et SEJOURNE M., 2003, « Le Caire, métropole privatisée », *Urbanisme*, n° 328, p. 31-37
- DOLLFUS O., 1991, « Chaos bornés et monde actuel », *L'Espace Géographique*, n°4/1990-1991, p. 302-308
- DONZELOT J., 1999, « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n°11, p. 87-114
- FALQUE M., 2006, « Une nouvelle dimension de l'urbanisme américain. Les communautés privées de voisinage », *Études foncières*, n° 123, p. 27-31
- FERREIRA N.S.M., 1987, « A verticalização de São Paulo : um elemento de segregação urbana? », São Paulo, *Espaço & Debates, Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, ano II, vol.1, n°21, p. 72-88

- FOLIO F., 2007, « Les condomínios à Maputo : enjeux sociétaux et spatiaux autour de l'implantation des ensembles résidentiels sécurisés dans la capitale mozambicaine », *Annales de Géographie*, n° 655, p. 247-270
- FONTAINE P., 2007, « Des frontières comme ligne de front : une question d'intérieur et d'extérieur. Éléments de sociotopologie. », *Cités*, n°31, dossier « Murs et frontières. De la chute du mur de Berlin aux murs du XXI<sup>e</sup> siècle. », p. 119-126
- FRANTZ K., 2000, « Gated communities in the USA – A new trend in urban development », *Espace, Populations, Sociétés*, n°1, p. 101-113
- GARAT I., 2009, « L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », *Norois*, n°212, 2009/3, p. 23-39
- GARCIA SANCHEZ P.J., 2004, « La forme privative de l'urbanité : emprise sécuritaire et homogénéisation socio-spatiale à Caracas », *L'Espace géographique*, n° 2, p. 114-130
- GHORRA-GOBIN C., 2000, « États-Unis: *gated communities* et *private cities* », *Urbanisme*, n° 312, p. 67-69
- GHORRA-GOBIN C., 2000, « Les centres commerciaux : morceaux de villes ou simulacres ? », vol.41, *Quaderni*, p. 79-90
- GIROIR G., 2002, « Le phénomène des gated communities à Pékin, ou les nouvelles cités interdites », *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n°4, p. 423-436
- GLASZE G. et MADORE F., 2003, « L'essor des ensembles résidentiels clos en France : un phénomène en expansion et aux ressorts multiples », *Geographica Helvetica*, Heft 4, p. 325-339
- GLASZE G. et PÜTZ R., 2004, « Varsovie. Logement sécurisé : un marché en hausse », *Urbanisme*, n° 337, p. 61-63
- GLASZE G., 2003, « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Études foncières*, n° 101, p. 8-13
- GLASZE G., 2003, « Segmented Governance Patterns-Fragmented Urbanism : The Development of Guarded Housing Estates in Lebanon », *The Arab World Geographer*, volume 6, n° 2, p. 79-100
- HEBBERT M., 2003, « New-Urbanism – The movement in context », *Built Environment*, vol.29, n°3, p. 193-203
- HIDALGO R., 2005, « Postsuburbia ou posturbia ? Les mégaprojets résidentiels dans la périphérie de Santiago du Chili », *Revue Géographique de l'Est*, Tome XLV, n° 3-4, p. 209-217
- HOOKE D. et VRDOLJAK M., 2002, « Gated communities, heterotopia and a "rights" of privilege : a "heterotopology" of the South African security-park », *Geoforum*, n°33, p. 195-219
- JAILLET M.C., 1999, « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n°11, p. 145-167
- LACARRIEU M. et THUILLIER G., 2004, « Une utopie de l'ordre et de la fermeture : « quartiers privés » et « countries » à Buenos Aires », *L'Espace Géographique*, n°2, p. 149-164
- LACERDA N., 1994, « Le poids des variables non économiques dans la formation des espaces urbains. Le cas du quartier de Casa Forte. », *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, n°89-90, p. 45-63
- LAKEHAL L., 2008, « La fermeture municipale de rues publiques à Londres : le cas des *Gating Orders* à Camden », *Géocarrefour*, vol. 83/2, p. 129-139

- LANG et DANIELSEN K., 1997, « Gated Communities in America : Walling out the World ? », *Housing Policy Debate*, vol.8, n° 4, p. 725-727
- LE GALLIC Y. et MADORE F., 2008, « Les voies privées à Nantes », *Cahiers Nantais*, semestre 2, p. 5-13
- LE GOIX R., 2001, « Les communautés fermées dans les villes des États-Unis : les aspects géographiques d'une sécession urbaine ». *L'Espace Géographique*, vol.30, n°1, p. 81-93
- LE GOIX R., 2002, « Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace Géographique*, n°4, p. 328-344
- LE GOIX R., 2004, « Quartiers fermés, intérêts particuliers », *Urbanisme*, n°337 [Disponible en ligne sur [http://www.urbanisme.fr/issue/report.php?code=337&code\\_menu=FOCUS#article345](http://www.urbanisme.fr/issue/report.php?code=337&code_menu=FOCUS#article345)]
- LE GOIX R., 2005, « La dimension territoriale de la séparation sociale dans les « gated communities » en Californie du Sud », *L'information géographique*, volume 69, n° 4, p. 32-49
- LE GUIRRIEC P., 2008, « A sociabilidade nos condomínios horizontais : ensaio de tipologia », *Cronos*, Natal-RN, v.9, n°1, p. 167-178
- LE LOUARN P., 2003, « Les villes fermées ou l'impuissance du droit », *Études foncières*, n° 105, p. 17-23
- LEITÃO L., 2005, « Quando um muro separa e nenhuma ponto une », *Cadernos Metrópole*, n°13, 1° semestre, p. 229-253
- LELEVRIER C., 2005, « La mixité sociale comme objectif des politiques urbaines », *Cahiers français*, n° 328, p. 85-90
- LOUREIRO C. et AMORIM L., 2005, « Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és : estratégias de marketing e a criação da casa ideal - parte 1 e parte 2 », *Textos Especiais Arquitectos*, n°286, São Paulo, Portal Vitruvius [Disponible en ligne sur <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/05.058/490>]
- LOW S., 2003, « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°93, p.149-157
- LOW S., 2005, « Towards a Theory of Urban Fragmentation: A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, and the State », *Cybergéo*, [Disponible en ligne sur <http://www.cybergegeo.eu/index3207.html>]
- LUYMES D., 1997, « The fortification of suburbia : investigating the rise of enclave communities », *Landscape and Urban Planning*, 39, p. 187-203
- MADORE F. et VUAILLAT F., 2009, « Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidents des ensembles résidentiels fermés : l'exemple de Nantes », *Norois*, n° 212, 2009/3, p. 9-22
- MADORE F., 1997, « Politique de la ville, structure sociale et habitat : l'exemple de Nantes », *Annales de Géographie*, t.106, n°597, p.502-521
- MADORE F., 2003, « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgeo*, n°1, p. 99-113
- MADORE F., 2004, « Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde », *L'Information Géographique*, vol. 68, n°2, p. 155-172

- MADORÉ F., 2005, « Retour sur la notion de mixité sociale en France », *Urbanisme*, n° 344, p. 83-84
- MARCUSE P., 1997, « The Enclave, the Citadel, and the Ghetto. What has Changed in the Post-Fordist U.S. City », *Urban Affairs Review*, vol.33, n°2, p. 228-264
- MARCUSE P., 1997, « The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave : New Patterns in the United States », *American Behavioral Scientist* (special issue : The New Spatial Order of Cities), vol.41, n°3, p. 311-326
- MEYER K. et BÄHR J., 2001, « *Condomínios* in Greater Santiago de Chile and their Impact on the Urban Structure », *Die Erde*, n°132, p. 293-321
- MEYER-KRIESTEN K. et al., 2004, « Wandel der Stadtstruktur in Lateinamerika », *Geographische Rundschau*, 56 (6), p. 30-36
- MIRANDA L., 2005, « Desenvolvimento Humano e Habitação no Recife », *Desenvolvimento Humano no Recife*, Atlas Municipal, CD-Rom, 39 p.
- PEROUSE DE MONTCLOS M.A., 2000, « Afrique : ghettos dorés et quartiers de pouvoirs », *Urbanisme*, n°312, p. 78-81
- PEROUSE J-F., 2002, « Istanbul cernée par les citées privées », *Urbanisme*, n° 324, p. 26-31
- PIHET C., 1999, « Le développement d'une territorialisation produite par l'âge : les 'retirement communities' aux États-Unis », *Annales de géographie*, n°608, p. 420-435
- PIHET C., 2002, « Communauté et population âgées : exemples américains », *ESO Travaux et documents de l'UMR 6590*, n° 17, p. 39-43
- PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 1994, « Propriété individuelle et gestion collective », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 65, p. 35-46
- POLLIN A., 2007, « Pierre Sansot, sociologie itinérante d'un être sensible », *A Contrario*, vol.5, Éditions Antipodes, p. 105-117
- PRÉTECEILLE E. et DE QUEIROZ RIBEIRO L.C., 1999, « Tendências da segregação social em metrópoles globais e desiguais : Paris e Rio de Janeiro nos anos 80 », *EURE*, Santiago, vol.25, n°76, p. 79-102
- PREVOT-SCHAPIRA M.-F., 2004, « Amérique latine. Les « quartiers privés » comme objet de recherche », *Urbanisme*, n° 337, p. 64-66
- RAPETTI D., 2004, « Contre vents et marées : « Nantes Atlantique ». La nouvelle donne et La quête métropolitaine », *Mappemonde*, n°74, 1 et 2 [Disponible en ligne sur <http://mappemonde.mgm.fr/num2/articles/art04205.html>]
- RIVIÈRE D'ARC H., 1996-1997, « Territoires urbains et société dans la globalisation. Une mise en perspective Brésil - France ». *Strates, matériaux pour la recherche en sciences sociales, Crises et mutations des Territoires*, n°9 [Disponible en ligne depuis 2005 sur <http://strates.revues.org/616>]
- ROBERT P., POTTIER M.-L., 1997, « Sur l'insécurité et la délinquance », *Revue française de science politique*, volume 47, n° 5, p. 630-644
- SABATIER B., 2005, « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée » », *Espaces et sociétés*, n° 123, p. 131-149
- SALCEDO R. et TORRES A., 2004, « Gated Communities in Santiago : Wall or Frontier ? », *International Journal of Urban and Regional Research*, 28 (1), p. 27-44

- SANTOS C.N.F. dos, 1981, « Condomínios exclusivos – o que diria a respeito um arqueólogo ? », *Revista de Administração Municipal*, 28 (160), p. 27-44
- SEGUIN A.M., 2003, « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégative qui menace la cohésion sociale à l'échelle locale dans les villes latino-américaines ? », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol.47, n°131, p. 179-199
- STÉBÉ J.-M. et BRONNER G., 2000, « Figures et métamorphoses des concierges », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°88, p. 95-104
- STOCK M., 2004, « L'habiter comme pratiques des lieux géographiques », *EspacesTemps.net*, Théorie [Disponible en ligne sur <http://www.espacestems.net/document1138.html>]
- STOCK M., 2006, « L'hypothèse de l'habiter poly-topique », *EspacesTemps.net*, Théorie [Disponible en ligne sur <http://www.espacestems.net/document1853.html>]
- TELLES V., 2009, « Ilegalismos urbanos e a cidade », *Novos estud. - CEBRAP*, n° 84, p. 153-173
- TELLES, E., 1992, « Residential Segregation by Skin Color in Brazil », *American Sociological Review*, vol. 57, April, p. 186-197
- THUILLIER G., 2001, « Les quartiers enclos à Buenos Aires : quand la ville devient country », *Cahiers des Amériques Latines*, n°35, p. 41-56
- THUILLIER G., 2006, « Les quartiers enclos à Buenos Aires : la ville privatisée ? », *Géocarrefour*, vol.81, n°2, p. 151-15
- VUAILLAT F. et MADORÉ F., 2008, « La parole habitante au sein d'une résidence fermée : le Newton à Carquefou », *Cahiers Nantais*, n° 1, p. 41-50
- ZIMMERMAN J., 2001, « The 'Nature' of urbanism on the New Urbanism frontier : Sustainable development, or defense of the suburban dream? », *Urban Geography*, vol.22, n°3, p. 249-267

### Contributions à ouvrage

- CALLEN D., LE GOIX R., 2007, « Fermetures et « entre soi » dans les enclaves résidentielles », in Saint-Julien T., LE GOIX R. (dir.), *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Paris, Belin, p. 211-233.
- DUPONT V., 2001, « Les nouveaux quartiers « chic » des environs de Delhi. Langage publicitaire et réalités périurbaines », in RIVIÈRE D'ARC H. (dir.), *Nommer les nouveaux territoires urbains*, Éditions UNESCO, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, Paris, 279 p. – Coll. Les Mots de la Ville
- FERREIRA M.J., 2001, « Utopias e marketing nos condomínios habitacionais fechados », In FERREIRA M.J. (coord.), *Condomínios habitacionais fechados. Utopias e realidades*, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, Série Estudos, n° 4, Universidade Nova de Lisboa, p. 115-137
- GENESTIER P., « La rhétorique de la ville fragmentée ou quand l'idéal holiste est délégué à l'échelon local », in NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), 2002, *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et Entreprises », 411 p.

- GLASZE G., 2004, « Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée. », in PRETECEILLE Ed. (dir.), *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, ADEF, 280p.
- GOLOVTCHENKO N. et SOUCHET F., 2005, « Des *gated communities* à la française ? Les résidences fermées toulousaines », In Haumont B. et Morel A. (dir.), *La société des voisins*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, p. 145-167
- LEFRANCOIS D., 2005, « Au centre des sociabilités dans le logement social : la voiture. », In HAUMONT B. et MOREL A., *La société des voisins*, Paris, Direction de l'Architecture et du Patrimoine, Cahiers 21, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 319-334, Coll - Ethnologie de la France
- LEITÃO L., 2007, « Espaços do medo ou espaços do dejeso ? Anotações sobre a forma do espaço edificado na cidade brasileira contemporânea », In : SÁ, A. J. (org.), *Por uma geografia sem cárceres públicos ou privados*, Recife, Editora Universitária UFPE, 398 p.
- LELEVRIER C et GUIGOU B., 2005, « Les incertitudes de la résidentialisation. Transformations des espaces et régulation des usages », In HAUMONT B. et MOREL A., *La société des voisins*, Paris, Direction de l'Architecture et du Patrimoine, Cahiers 21, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 51-68, Coll - Ethnologie de la France
- MISSE M., 2006, « A violência como sujeito difuso », In FEGHALI J., MENDES C. et LEMBRUGER J. (orgs.), *Reflexões sobre a violência urbana : (in)segurança e (des)esperança*. Editora Mauad X, p. 19-41
- PRÉTECEILLE Ed., 2004, « Définir et analyser la ségrégation sociale », in PRÉTECEILLE Ed. (dir.), *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, ADEF, p. 9-29
- REY H., 2002, « La sécurité dans le débat politique », In MUCCHIELLI L., ROBERT P. (dir.), *Crime et sécurité, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, p. 25-32
- SOUZA C. A. D., 2008, « O medo e a violência como fatores de influência na circulação e nas formas espaciais nas favelas do Detran e Ayrton Senna no Bairro Iputinga - Recife (PE) », In Sá A. J. (org.), *Pelo direito a vida : a construção de uma Geografia cidadã*, Recife, Editora Universitária UFPE, p. 193-213
- WILLMOTT P., 1996, « Ségrégation et « entre soi » en Grande-Bretagne », in HAUMONT N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, p. 67-72.

## Communications

- GARAT I., 2005, « L'offre, la demande et les politiques publiques du logement. L'œuf, la poule et le saucisson... », Communication au Colloque « Les villes au défi du développement durable : quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? », Sfax, 24 et 25 novembre, Université de Sfax, Laboratoire SYFACTE et ÉSO-GREGUM UMR 6590
- KOCH M.R., 2008, « Os Empreendedores e o Mercado Imobiliário na tipologia "Condomínios Residenciais Horizontais" : uma abordagem preliminar », Fortaleza, *Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário*, Observatório das Metrôpoles, Núcleo Fortaleza, Mestrado em Geografia da UFC, 18 juin, 16 p.
- LE GUIRRIEC P., 2008, « Condomínios horizontais e tipos de sociabilidade », Fortaleza, *Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário*, Observatório das Metrôpoles, Núcleo Fortaleza, Mestrado em Geografia da UFC, 18 juin, 12 p.

- LEITÃO L., 2007, "Verticalidade e distinção. Anotações preliminares sobre as motivações subjetivas expressas na verticalidade espacial das cidades brasileiras." In Anais do III<sup>o</sup> Seminário Projetar, *O moderno já passado - o passado no moderno : reciclagem, requalificação, re-arquitetura*. Carlos Eduardo Comas, Edson Mahfuz, Airton Cattani (Organizadores). Porto Alegre : PROPAR/UFRGS.
- MADORE F., 2009, « Ségrégation et politique locale de l'habitat dans l'agglomération nantaise », séminaire TemiS *Quand les politiques urbaines font et défont la ségrégation*, Saint-Etienne, 4 décembre 2009.
- MAYRINCK V., CARVALHO M.R.C., MELO R.F.A., MERGULHÃO P.T.P. et NASCIMENTO K.B.F., 2008, "De paisagem histórica à paisagem mercadoria: empreendimentos imobiliários no centro histórico do Recife", In *9<sup>o</sup> Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil* - ENEPEA, Curitiba, 17 p.
- MOYSES A., 2008, "Condomínios horizontais fechados na Região Metropolitana de Goiânia : recriação ou negação da cidade, Fortaleza", *Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário*, Observatório das Metrópoles, Núcleo Fortaleza, Mestrado em Geografia da UFC, 18 juin, 12 p.
- VELHO G., 2004, "Violência e conflito nas grandes cidades contemporâneas", *A questão social no novo milênio*, CES, VIII Congresso Luso-Afro-Brasileiro de Ciências Sociais, Coimbra, 8 p.

### Mémoires, thèses et HDR

- BILLARD G., 2009, *Gouverner, aménager, habiter les métropoles des (ex) Nouveaux Mondes anglo-saxons (Etats-Unis, Australie, Canada)*. Habilitation à diriger des recherches, Volume original, Université de Rouen, UMR IDEES-MTG.
- DE LA MORA, L., 1993, *Pouvoir local, participation populaire et conquête de la citoyenneté. Evaluation du processus de participation dans le plan de récupération des bidonvilles de Recife (Brésil)*, Thèse de Doctorat, Université Paris I, Panthéon - La Sorbonne, Institut d'Étude du Développement Economique et Social, sous la direction du Prof. Yves Goussault, juin, 691 p.
- LOPES A., 2008, *Condomínios residenciais : novas faces da sociabilidade e da vivência de transgressões sociais*, Thèse de doctorat du Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, UFPE, Recife, sous la direction de Dra. Circe Gama Monteiro, 330p.
- MELO, A. M. B.C. de, 2006, *Impact des politiques urbaines sur la ségrégation socio spatiale à Recife (Brésil)*, Mémoire de Master 2 « Études Latino-américaines » ; parcours Recherche, Option Géographie, Aménagement et Urbanisme, IHEAL, Université de la Sorbonne Nouvelle, Paris III, Paris, 209 p.
- RODRIGUES S., 2006, *Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto*, PUC-Campinas, dissertação de mestrado em Urbanismo, sous la direction de Prof. Dr. Raquel Rolnik, 144 p.
- SANTOS C.C., 2002, *Estudo de práticas sócio-espaciais a partir de um conjunto habitacional do BNH : reflexões acerca de práticas cotidianas atuais no Condomínio Residencial Ignês Andrezza (CRIAZZA) em Recife - PE*, Recife, mémoire de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da UFPE, sous la direction d'AGUIAR GOMES E.T., 166 p.

SILVA R. O., 2003, *Formas de uso e apropriação do espaço urbano coletivo. O caso do bairro Jardins em Aracaju - SE*, Recife, Dissertação (Mestrado), UFPE, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU), Orientador Prof. Dr. Tomás Lapa

## Rapports

« L'impact socio-économique du Port de Nantes Saint-Nazaire », dossier n°31, novembre 2008, Insee Pays de la Loire, 28 p.

« Nantes Métropole. Chiffres et repères issus des derniers recensements de la population », 2009, AURAN, consulté le 05/03/2010 : [<http://www.auran.org>]

CHALAS Y., 1996, *L'oralité sociale. Ecoute, traitement et restitution de la parole urbaine quotidienne*, CRESSON, 103 p.

CHALAS Y., SANSOT P. et TORQUE H., 1984, *L'imaginaire, technique ordinaire*, Grenoble, CRESSON, 96 p.

LEAL S. (coord.), 2008, *Pesquisa Arranjos Institucionais de Governança e Produção Imobiliária na Metrópole do Recife*, Relatório técnico-científico, Núcleo de Gestão Urbana e Políticas Públicas/NUGEPP, CNPq, 137 p.

LEVY-VROELANT C., DUSSART B. et FREY J-P., 2003, *Les enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM. Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, rapport final, Programme de recherche 2001 de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication, 215 p. [en ligne]

MADORE F. (dir.), 2008, *Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France*, Rapport final, programme de recherche INHES « Les gated communities françaises », 159 p.

WAISELFISZ J. J., 2008, *Mapa da violência dos municípios brasileiros*. Versão para web, Ritla, Instituto Sangari, Ministerio da Saúde, Ministério da Justiça, 60 p.

## Filmographie

« Braves gens, n'ayez plus peur », 2008, Collectif Panic, Saint-Etienne, France, 93 min

« La Zona », 2007, Rodrigo Plá, Espagne, Mexique, 97 min

## Articles de presse

ASHER M., 2008, « Mobilisation contre les enclaves industrielles », *Courrier International*, semaine du 18 au 31 décembre, n° 946-947, p. 24

BAUDRILLARD J., 2002, « La violence de la mondialisation », *Le Monde Diplomatique*, Paris, n°584, 49<sup>e</sup> année, p. 18

CLARÍN, 2009, « Un mur « antisocial » fait polémique à Buenos Aires », *Courrier International*, 9 avril

Le Point, « Où vit-on le mieux en France. Numéro 1 : Nantes », le 24 avril 2008

FRAYSSINET F., 2009, « Le mur *carioca* perforé de critiques », *Inter Press News Agency*, mondialisation.ca, le 15 avril.

### CD-Rom et sites Internet

Atlas Municipal, Desenvolvimento Humano no Recife, 2005, Prefeitura do Recife, Projeto PNUD, CD-Rom

auran.org  
camaragibe.pe.gov.br  
citymayors.com  
fnaim.fr  
fundaj.gov.br

gated-communities.de  
ibge.gov.br  
insee.fr  
ipea.gov.br  
ipeadata.gov.br

ocde.org  
plazacasaforte.com.br  
recife.pe.gov.br  
sds.pe.gov.br

# Table des illustrations

287

## Schémas

1a. Les éléments constitutifs de la vie sociale habitante.....	p.24
2a. Du spécifique au général .....	p.40
3a. Plan du Clos de la Fontaine .....	p.53
4a. Plan des Océanides.....	p.55
5a. Plan du Condomínio Residencial Dom Hélder Câmara .....	p.68
6a. Plan du Conjunto Residencial Ignês Andreazza (Criazza).....	p.70
7a. Le quartier Procé-Bastille à Nantes.....	p.79
8a. Le quartier Gaudinière-Beauséjour à Nantes .....	p.79
9a. Exemples de formes urbaines correspondants aux axes traversants et non traversants .....	p.86
10a. Spatialisation des degrés de fermeture dans chaque quartiers prospectés à Nantes et Recife .....	p.116
11a. Le Domaine de la Guylhomné.....	p.139
12a. La résidence Le Newton.....	p.141
13a. Le Clube de Campo Alvorada.....	p.144
14a. Les différents statuts et modalités de gestion des ensembles résidentiels fermés, en France et au Brésil .....	p.246
15a. Le (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte .....	p.257
16a. L'insertion du passage Leroy dans la trame urbaine .....	p.260

## Cartes

1b. Une disproportion de territoires .....	p.32
2b. Les unités urbaines françaises (2006) et les <i>regiões metropolitanas</i> brésiliennes (2007) de plus de 500 000 habitants .....	p.34
3b. Le PIB des États (Brésil) et des Régions (France) en 2006 .....	p.35
4b. Le PIB des États (Brésil) et des Régions (France) par habitants, en 2006 .....	p.35
5b. Nantes, « l'Éden de l'ouest de la France » .....	p.46
6b. Le revenu fiscal annuel moyen par unité de consommation, par Iris nantais, en 2006 .....	p.48
7b. Le quartier de Malakoff à Nantes.....	p.51
8b. Le Clos de la Fontaine aux Sorinières.....	p.53
9b. Les Océanides à Nantes .....	p.55
10b. Recife, métropole du Nordeste brésilien .....	p.58
11b. Le revenu mensuel moyen à Recife, par quartier et par habitant, en real brésilien, en 2000....	p.61
12b. Brasília Teimosa à Recife.....	p.64
13b. Le quartier Iputinga à Recife.....	p.67
14b. Le quartier Areias à Recife.....	p.69

15b. Le quartier de Boa Viagem à Recife .....	p.72
16b. Le quartier São José à Recife .....	p.74
17b. Les quartiers prospectés à Nantes.....	p.78
18b. Les quartiers prospectés à Recife .....	p.80
19b. Les programmes immobiliers recensés par le recueil des publicités dans l'agglomération nantaise .....	p.90
20b. Les programmes immobiliers recensés par le recueil des publicités à Recife, Olinda et Jaboatão dos Guararapes .....	p.91
21b. La résidence Le Newton à Carquefou .....	p.140
22b. Le Clube de Campo Alvorada à Camaragibe .....	p.143
23b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés à Boa Viagem.....	p.193
24b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés à Casa Forte.....	p.194
25b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés au Clube de Campo Alvorada .....	p.195
26b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés au Newton, à Carquefou.....	p.202
27b. Les espaces pratiqués des habitants interrogés du quartier Procé-Bastille.....	p.203

### Tableaux et graphiques

1c. Comparaison du nombre d'homicides dans des villes du Pernambouc et dans certains pays européens en 2006 .....	p.37
2c. La classification sociale au Brésil, défini par FGV, en Real brésilien, en 2008 .....	p.60
3c. La part de la classe moyenne par <i>regiões metropolitanas</i> , en %, de 2002 à 2008 .....	p.60
4c. L'évolution du salaire minimum et du salaire minimum nécessaire, Real brésilien, de 2002 à 2008 .....	p.60
5c. Les degrés de fermeture .....	p.87
6c. Le nombre de logements.....	p.93
7c. Les ensembles d'habitat individuel, collectif et mixte .....	p.93
8c. Le nombre de bâtiments .....	p.93
9c. La taille des logements dans les complexes nantais.....	p.94
10c. La taille des logements dans les complexes recifenses.....	p.95
11c. Les modalités d'enclosure des complexes nantais.....	p.101
12c. Les modalités d'enclosure des complexes recifenses.....	p.101
13c. Les modalités de contrôle des accès piétons et véhicules des complexes nantais.....	p.107
14c. Les modalités de contrôle des accès piétons et véhicules des complexes recifenses.....	p.107
15c. Les équipements de surveillance des complexes nantais .....	p.110
16c. Les équipements de surveillance des complexes recifenses .....	p.111
17c. Les degrés de fermeture des espaces prospectés à Nantes et Recife .....	p.115

<b>18c.</b> Les équipements et les aménités dans les complexes nantais .....	p.119
<b>19c.</b> Les équipements de loisirs et les activités dans les complexes recifenses .....	p.119
<b>20c.</b> La provenance des promoteurs des complexes immobiliers recensés par le recueil des publicités dans l'agglomération nantaise .....	p.212
<b>21c.</b> La provenance des promoteurs des complexes immobiliers recensés par le recueil des publicités à Recife, Olinda et Jaboatão dos Guararapes.....	p.213

### **Photographies**

<b>1d.</b> Le <i>contador de homicídios</i> dans le quartier Graças à Recife .....	p.38
<b>2d.</b> La résidentialisation à Malakoff .....	p.51
<b>3d.</b> L'entrée du Clos de la Fontaine .....	p.54
<b>4d.</b> Vue d'ensemble des Océanides avec l'ancien portail muré .....	p.55
<b>5d.</b> Le grillage et les barbelés, côté piscine .....	p.55
<b>6d.</b> L'Edifício Califórnia à Boa Viagem, la première haute tour de Recife, livrée en 1960 .....	p.62
<b>7d.</b> Vue aérienne de Brasília Teimosa.....	p.65
<b>8d.</b> Des palafitas, le long du Capibaribe.....	p.66
<b>9d.</b> Un complexe résidentiel, Abençoada por Deus, livré en 2008, construit par la ville de Recife pour reloger les habitants des palafitas .....	p.66
<b>10d.</b> Les maisons en construction et le mur d'enceinte en 2008 .....	p.68
<b>11d.</b> Le matériel collectif d'auto-construction.....	p.68
<b>12d.</b> Des bâtiments d'habitation et les stationnements couverts du Criazza, en 2008.....	p.71
<b>13d.</b> Le mur, la grille et la double guérite en construction, en 2008 .....	p.71
<b>14d.</b> Image publicitaire de l'Evolution Shopping Park.....	p.73
<b>15d.</b> Deux tours de luxe au centre de Recife.....	p.75
<b>16d.</b> La piscine donnant sur l'estuaire, en arrière-plan Brasília Teimosa et les hautes tours de Boa Viagem .....	p.75
<b>17d.</b> Deux rues du quartier Procé-Bastille .....	p.78
<b>18d.</b> Deux rues du quartier Gaudinière-Beauséjour.....	p.78
<b>19d.</b> La Praça de Casa Forte .....	p.80
<b>20d.</b> L'entrée d'une favela à Poço da Panela.....	p.80
<b>21d.</b> Vue d'ensemble du quartier Boa Viagem.....	p.81
<b>22d.</b> Les tours du front de mer à Boa Viagem .....	p.82
<b>23d.</b> Certaines rues ou impasses fermées à Nantes .....	p.96
<b>24d.</b> Différentes hauteurs de bâtiments à Nantes, du R+4 au R+10 .....	p.98
<b>25d.</b> De hautes tours à Recife.....	p.99
<b>26d.</b> Exemples des modalités d'enclosure à Nantes.....	p.102

<b>27d.</b> Exemples des modalités d'enclosure à Recife .....	p.104
<b>28d.</b> La barrière du passage Félibien à Nantes.....	p.106
<b>29d.</b> L'entrée ouverte du Moulin du Parc avec le portail hors d'usage, à Nantes .....	p.106
<b>30d.</b> Quelques guérites à Recife.....	p.108
<b>31d.</b> Des dispositifs de surveillance à Recife .....	p.112
<b>32d.</b> Des vigiles dans les guérites à Recife .....	p.114
<b>33d.</b> Un court de tennis à Nantes.....	p.120
<b>34d.</b> Un parc à Nantes .....	p.120
<b>35d.</b> Une piscine au pied d'un immeuble à Recife .....	p.121
<b>36d.</b> Des jeux pour enfants au pied d'un immeuble à Recife .....	p.121
<b>37d.</b> L'entrée principale avec derrière, le parc, la piscine couverte et le court de tennis.....	p.138
<b>38d.</b> Les bâtiments et le parc .....	p.138
<b>39d.</b> La piscine couverte, hors d'usage .....	p.138
<b>40d.</b> L'accès au court de tennis.....	p.138
<b>41d.</b> L'entrée de la résidence Le Newton .....	p.141
<b>42d.</b> La clôture végétale et derrière les bâtiments .....	p.141
<b>43d.</b> L'entrée du Clube de Campo Alvorada .....	p.144
<b>44d.</b> La chapelle .....	p.145
<b>45d.</b> Une fiche décrivant une future membre du club.....	p.145
<b>46d.</b> Les piscines .....	p.145
<b>47d.</b> Un des terrains de sport.....	p.145
<b>48d.</b> La route, à l'intérieur du club .....	p.145
<b>49d.</b> Un sentier, entre maisons et forêt .....	p.145
<b>50d.</b> Le passage Félibien.....	p.147
<b>51d.</b> Le passage Leroy.....	p.147
<b>52d.</b> Une rue du Condomínio Residencial Casa Forte .....	p.148
<b>53d.</b> La rua Professora Maurina dos Santos .....	p.148
<b>54d.</b> Une céramique peinte, à l'entrée des bureaux du Clube de Campo Alvorada .....	p.157
<b>55d.</b> Le Paço Alfândega .....	p.196
<b>56d.</b> Le Shopping Recife, avec au centre une publicité du programme immobilier Evolution Shopping Park.....	p.196
<b>57d.</b> Le centre-ville de Recife .....	p.197
<b>58d.</b> La plage de Boa Viagem et son remblai .....	p.197
<b>59d.</b> Le centre commercial Atlantis, à Saint-Herblain.....	p.204
<b>60d.</b> Les halles de Talensac, à Nantes .....	p.204
<b>61d.</b> Une des entrées du parc de Procé, en face du Domaine de la Gylhomné.....	p.204

<b>62d.</b> La Fnac et le multiplexe Gaumont, place du Commerce, dans le centre-ville de Nantes .....	p.204
<b>63d.</b> Extraits de plaquettes publicitaires de complexes résidentiels fermés de l'agglomération nantaise .....	p.218
<b>64d.</b> Extraits de plaquettes publicitaires de complexes résidentiels fermés à Recife .....	p.220
<b>65d.</b> Extrait de la publicité pour le Vila Jardim Condomínio Club .....	p.224
<b>66d.</b> Le complexe hôtelier Marulhos à Muro Alto (Ipojuca) .....	p.224
<b>67d.</b> Extrait de la publicité pour le Blueville Condomínio Club .....	p.225
<b>68d.</b> Extrait de la plaquette publicitaire de la résidence Les Roches Brunes, à Bouguenais.....	p.227
<b>69d.</b> Extraits de publicités pour la Reserva do Paiva.....	p.230
<b>70d.</b> Extraits du site Internet de l'AlphaVille Brennand.....	p.232
<b>71d.</b> <i>Immeubles de luxe : La sécurité à outrance contraint</i> Titre d'un article du <i>Jornal do Comercio</i> , daté du 24/08/08 .....	p.240
<b>72d.</b> <i>Recherche : Les bandits préfèrent les maisons avec de hauts murs</i> Titre d'un article du <i>Jornal do Comercio</i> , daté du 06/07/08 .....	p.241
<b>73d.</b> Les présidents successifs du directoire du Clube de Campo Alvorada depuis 1962 .....	p.252
<b>74d.</b> Panneau d'information pour l'utilisation des piscines .....	p.252
<b>75d.</b> La nouvelle pancarte signifiant le changement de nom de l'ensemble résidentiel .....	p.258
<b>76d.</b> Une des cinq entrées du (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte.....	p.259
<b>77d.</b> Un des portails du passage Leroy avec la servitude de passage, dissimulée derrière la colonne de droite .....	p.261



# Table des matières

<b>Sommaire</b> .....	<b>p.5</b>
<b>Note aux lecteurs</b> .....	<b>p.7</b>
<b>Glossaire</b> .....	<b>p.8</b>
<b>Planisphère</b> .....	<b>p.11</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>p.13</b>
<b>Partie I</b>	
<b>Les espaces résidentiels fermés et/ou sécurisés : contextes et formes</b> .....	<b>p.29</b>
<b>Chapitre 1</b>	
<b>Nantes/Recife : comparer l'incomparable ?</b> .....	<b>p.31</b>
<b>1.1. Dépasser et s'enrichir des effets de contexte</b> .....	<b>p.31</b>
<b>1.1.1. Un jeu d'échelles</b> .....	<b>p.31</b>
a. Cartographie d'une disproportion .....	<b>p.31</b>
b. Du spécifique au général .....	<b>p.38</b>
<b>1.1.2. Bousculer les stéréotypes</b> .....	<b>p.40</b>
a. La violence urbaine, l'insécurité et la peur .....	<b>p.40</b>
b. Les « ghettos dorés » .....	<b>p.43</b>
<b>1.2. Nantes, l'Éden de l'ouest de la France</b> .....	<b>p.45</b>
<b>1.2.1. La construction socio-spatiale de la ville</b> .....	<b>p.45</b>
a. Brefs propos sur l'histoire et la géographie .....	<b>p.45</b>
b. Structure et forme de la ville.....	<b>p.47</b>
c. Logements et inégalités sociales.....	<b>p.49</b>
<b>1.2.2. Portraits d'ensembles résidentiels et projets immobiliers fermés</b> .....	<b>p.50</b>
a. La résidentialisation du quartier Malakoff .....	<b>p.51</b>
b. Le Clos de la Fontaine du groupe Monné Decroix .....	<b>p.52</b>
c. Les Océanides, route de Sainte Luce .....	<b>p.54</b>
<b>1.3. Recife, métropole du Nordeste brésilien</b> .....	<b>p.56</b>
<b>1.3.1. La construction socio-spatiale de la ville</b> .....	<b>p.56</b>
a. Brefs propos sur l'histoire et la géographie .....	<b>p.56</b>
b. La ville fragmentée .....	<b>p.59</b>
c. logement, inégalités et luttes sociales .....	<b>p.60</b>

- La production immobilière privée .....	p. 62
- Les invasions .....	p. 63
- La construction immobilière publique.....	p. 64
- De la lutte pour le droit au foncier.....	p. 64
<b>1.3.2. Portraits d'ensembles résidentiels et projets immobiliers fermés.....</b>	<b>p. 66</b>
a. Condomínio Residencial Dom Hélder Câmara.....	p. 67
b. Conjunto Residencial Ignês Andreazza .....	p. 69
c. Evolution Shopping Park.....	p. 72
d. Les deux tours du quartier São José.....	p. 74

## **Chapitre 2**

### **Les modalités de la fermeture :**

#### **caractérisation des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés .....p.77**

#### **2.1. Construire une base de données : un point méthodologique.....p.77**

##### **2.1.1. Les relevés de terrain .....p.77**

###### a. Les quartiers prospectés .....p.77

###### b. Des relevés morphologiques .....p.82

###### c. Construire des degrés de fermeture.....p.85

##### **2.1.2. Le recueil des publicités.....p.88**

###### a. Le suivi de la presse, des sites Internet et des événements promotionnels .....p.88

###### b. Localisation des résidences recensées .....p.89

#### **2.2. Caractérisation des ensembles résidentiels fermés et/ou surveillés .....p.92**

##### **2.2.1. Le type de complexe résidentiel .....p.92**

##### **2.2.2. Enclosure, contrôle des accès et surveillance : les degrés de fermeture .....p.100**

##### **2.2.3. Les équipements et les aménités.....p.118**

#### **Conclusion Partie I .....p.123**

## **Partie II**

### **Les figures de l'habiter et les rapports à l'espace urbain des habitants.....p.125**

## **Chapitre 3**

### **En quête de la parole habitante .....p.127**

<b>3.1. Mise en place de la méthode</b> .....	<b>p.127</b>
<b>3.1.1. La parole habitante</b> .....	<b>p.127</b>
a. L'individu et la ville.....	p.127
b. Connaissance sensible, connaissance ordinaire de l'ordinaire.....	p.128
c. Les images comme moteur.....	p.129
d. La parole comme vecteur.....	p.130
<b>3.1.2. Émergence du discours d'existence</b> .....	<b>p.131</b>
a. Les entretiens semi-directifs.....	p.131
b. Redondances et paradoxes.....	p.132
c. Rencontrer les habitants.....	p.133
d. Les limites d'une approche.....	p.135
<b>3.2. Mise en contexte</b> .....	<b>p.137</b>
<b>3.2.1. Les complexes résidentiels étudiés</b> .....	<b>p.137</b>
a. Le Domaine de la Guylhomné.....	p.137
b. Le Newton à Carquefou.....	p.140
c. Le Clube de Campo Alvorada.....	p.143
<b>3.2.2. Les rues fermées et les tours</b> .....	<b>p.147</b>
a. Les habitants interrogés des passages Leroy et Félibien à Nantes.....	p.147
b. Les habitants interrogés des rues fermées et des tours recifenses.....	p.148
<b>Chapitre 4</b>	
<b>Les figures de l'habiter</b> .....	<b>p.149</b>
<b>4.1. Un environnement privilégié, tranquille et apaisant</b> .....	<b>p.149</b>
<b>4.1.1. La nature : beauté, calme et tranquillité</b> .....	<b>p.149</b>
<b>4.1.2. Un espace valorisant et rassurant</b> .....	<b>p.153</b>
<b>4.1.3. À la recherche du paradis... perdu</b> .....	<b>p.155</b>
<b>4.2. L'entre-soi et le rapport aux autres</b> .....	<b>p.158</b>
<b>4.2.1. L'homogénéité et la bonne tenue : un environnement sécuritaire</b> .....	<b>p.159</b>
<b>4.2.2. Un discours sur l'autre, accusateur et méfiant</b> .....	<b>p.162</b>
<b>4.2.3. Une cordiale ignorance</b> .....	<b>p.164</b>
<b>4.2.4. Une communauté... d'intérêts ?</b> .....	<b>p.168</b>
<b>4.2.5. Au fil du temps</b> .....	<b>p.171</b>

<b>4.3. Regards ambigus sur la fermeture et la sécurisation</b> .....	<b>p. 174</b>
4.3.1. Le fatalisme .....	p. 174
4.3.2. La chimère.....	p. 177
4.3.3. Le rejet.....	p. 179

## **Chapitre 5**

<b>Vivre la ville : images et pratiques</b> .....	<b>p.183</b>
---	--------------

<b>5.1. Les pratiques au sein de l'espace résidentiel</b> .....	<b>p. 183</b>
---	---------------

5.1.1. Des équipements sous-utilisés .....	p. 184
5.1.2. Des loisirs pratiqués hors résidence .....	p. 186

<b>5.2. Les images de la ville</b> .....	<b>p. 187</b>
--	---------------

5.2.1. La ville à vivre et la ville à fuir .....	p. 188
5.2.2. Les mots de la ville.....	p. 189

<b>5.3. Les pratiques habitantes</b> .....	<b>p. 191</b>
--	---------------

5.3.1. D'espaces protégés en espaces protégés dans la <i>Região Metropolitana do Recife</i> .....	p. 192
5.3.2. Des pratiques relativement diversifiées dans l'agglomération nantaise.....	p. 201

<b>Conclusion Partie II</b> .....	<b>p.207</b>
-----------------------------------	--------------

## **Partie III**

<b>Les ressorts et la gestion du processus de fermeture résidentielle</b> .....	<b>p.209</b>
---	--------------

## **Chapitre 6**

<b>De l'imagerie à l'imaginaire : le marketing, la nature et la sécurité</b> .....	<b>p.211</b>
--	--------------

<b>6.1. Marketing et promotion immobilière</b> .....	<b>p. 211</b>
--	---------------

6.1.1. Portraits de la promotion immobilière .....	p. 211
--	--------

6.1.2. L'imagerie marketing.....	p. 213
a. Les slogans publicitaires.....	p. 214
b. Les noms des résidences .....	p. 216
c. Les images des publicités .....	p. 222

<b>6.2. De la nature à vendre</b> .....	<b>p.223</b>
<b>6.2.1.</b> Un changement de rhétorique marketing .....	p.223
<b>6.2.2.</b> Privatiser pour préserver .....	p.228
a. La Reserva do Paiva .....	p.229
b. AlphaVille Brennand .....	p.231
c. Les choix politiques de la <i>Prefeitura de Camaragibe</i> .....	p.233
<b>6.3. Les paradoxes de la diffusion des dispositifs sécuritaires</b> .....	<b>p.235</b>
<b>6.3.1.</b> La banalisation .....	p.235
<b>6.3.2.</b> La surenchère .....	p.238
<b>6.3.3.</b> L'air du temps .....	p.239
<b>Chapitre 7</b>	
<b>La gestion collective et politique du processus de fermeture résidentielle</b> .....	<b>p.243</b>
<b>7.1. La gestion collective</b> .....	<b>p.243</b>
<b>7.1.1.</b> Les différents statuts juridiques .....	p.243
<b>7.1.2.</b> Les différentes modalités de gestion .....	p.245
<b>7.1.3.</b> Les problèmes de gestion(naire) .....	p.248
a. CA Monné Decroix au Newton .....	p.249
b. Le directoire au Clube de Campo .....	p.251
<b>7.2. La gestion politique</b> .....	<b>p.254</b>
<b>7.2.1.</b> La position des pouvoirs publics.....	p.254
<b>7.2.2.</b> L'histoire d'un conflit : (Condomínio) Conjunto Residencial Casa Forte.....	p.258
<b>7.2.3.</b> Le légal et l'illégal : une frontière incertaine.....	p.260
<b>Conclusion Partie III</b> .....	<b>p.263</b>
<b>Conclusion</b> .....	<b>p.265</b>
<b>Bibliographie</b> .....	<b>p.273</b>
<b>Table des illustrations</b> .....	<b>p.287</b>

