وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

BADJI MOKHTAR-ANNABA UNIVERSITY
UNIVERSITE BADJI MOKHTAR-ANNABA

جامعة باجي مختار- عنابة

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE

DEPARTEMENT ARCHITECTURE

MEMOIRE

Pour l'obtention du Diplôme de Magister en Architecture

Option
Urbanisme

Soutenu par :

M^me^ HATHOUT Zohra

LES RESIDENCES « FERMEES » A ANNABA

(Nord Est algérien)

Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville

Soutenu devant le jury composé de :

Président :	**Sassia SPIGA**	M.C. Université Badji Mokhtar- Annaba
Rapporteurs :	**Anissa BOUKHEMIS**	PR. Université Badji Mokhtar- Annaba
	Laala BOULBIR	C.C. Université Badji Mokhtar- Annaba
Examinateurs :	**Benoit RAOULX**	M.C. Université de Caen, France
	Fatiha BENIDIR	M.C. Université Mentouri- Constantine
	Nadia MESSASSI	M.C. Université Mentouri- Constantine

Mai 2009

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

BADJI MOKHTAR-ANNABA UNIVERSITY
UNIVERSITE BADJI MOKHTAR-ANNABA

جامعة باجي مختار- عنابة

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE

DEPARTEMENT ARCHITECTURE

MEMOIRE

Pour l'obtention du Diplôme de Magister en Architecture

Option
Urbanisme

Soutenu par :

Mme HATHOUT Zohra

LES RESIDENCES « FERMEES » A ANNABA

(Nord Est algérien)

Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville

Soutenu devant le jury composé de :

Président :	**Sassia SPIGA**	M.C.	Université Badji Mokhtar- Annaba
Rapporteurs :	**Anissa BOUKHEMIS**	PR.	Université Badji Mokhtar- Annaba
	Laala BOULBIR	C.C.	Université Badji Mokhtar- Annaba
Examinateurs :	**Benoit RAOULX**	M.C.	Université de Caen, France
	Fatiha BENIDIR	M.C.	Université Mentouri- Constantine
	Nadia MESSASSI	M.C.	Université Mentouri- Constantine

Décembre 2008

Résumé

Une prolifération importante des « *gated communities* » aux Etats-Unis est enregistrée ces dernières années, au point où que de tels réalisations représentent selon les dernières statistiques 11% des nouveaux logements et abritent environ 8 millions de personnes contre 4 millions en 1995. Cependant, ces formes emmurées et sécurisées ne sont pas simplement un phénomène américain ; elles ont également connu une diffusion planétaire.

Il semble que l'Algérie n'est pas en reste dans cette nouvelle tentation du mur. Le développement de l'enfermement résidentiel semblent gagner l'Algérie, tout autant que les autres pays, où ces « gated communities » deviennent de plus en plus une nouvelle forme d'habiter à Annaba, communément appelées « Résidences ».

A cet effet, notre recherche consisterait à analyser l'expansion de ce nouveau type d'habiter à Annaba et à déceler la signification des dispositifs urbains et architecturaux de ce nouveau modèle résidentiel. On cherchera plus particulièrement à répondre aux questions suivantes :

– S'agit-il d'un nouveau modèle (importé ou inspiré) ou plutôt d'une ancienne forme d'habiter reformulée tout au long de la dynamique urbaine et la production de l'espace habité à Annaba pour se conformer aux nouvelles exigences de sécurité ?

– Quelles sont les caractéristiques et les particularités de ces Résidences fermées, leur géographie, leur ampleur et les expressions architecturales et urbanistiques distinctes ? et quels sont les facteurs ayant entrainé cette insécurité au niveau d'Annaba pour qu'elle soit favorable à l'émergence et au développement d'un tel modèle sécurisé ?

– Le rythme et l'ampleur d'expansion du modèle suppose une acceptation (formelle ou informelle) de l'Etat. Comment se fait alors politiquement et réglementairement cet encadrement de l'Etat et pourquoi accepte –t-il une forme d'habiter supposé « dangereuse » ?

– Dans cette nouvelle économie de marché adopté par l'Algérie, comment se fait cette régulation de l'offre et de la demande de ce nouveau produit en expansion ? Pourquoi autant de résidents cherchent-ils à s'enfermer ? L'argument sécuritaire avancé est-il réellement le seul facteur motivant ? et comment les promoteurs immobiliers y répondent ou y incitent ?

Enfin, les Résidences fermées à Annaba s'insèrent-elles alors dans cette Grande Clôture Globale ?

Mots clés : *Mur, Enfermement résidentiel, Gated community, Résidentialisation, Résidence « fermée », Annaba, frontière intérieure, fragmentation socio-spatiale.*

Abstract

The growth of gated communities in the United States, to the point where such developments now account for 11 per cent of all new housing and provide housing for about 8 millions people against 4 millions in 1995, has been well documented. However, these immured and made safe forms are not simply an American phenomenon; they also knew a planetary diffusion.

It seems that Algeria is not remains about, it in this new temptation of the wall. The development of the closed houses seem to gain Algeria, very as much as the other countries, where these "gated communities" becomes more and more a new form to live in Annaba, commonly called "Residence".

Therefore, our research would consist in analyzing the expansion of this new type of live in Annaba and detecting the significance of the urban and architectural devices of this new residential model. One will more particularly seek to answer the following questions:

- Is it a new model (imported or inspired) or rather of an old form to live reformulated throughout urban dynamics and the production of inhabited space in Annaba to conform to the new requirements of safety?

- Which are the characteristics of these closed Résidences, their geography, their width and the expressions architectural and urbanistic distinct? and which are the factors having entrained this insecurity in Annaba so that it is favourable to the emergence and the development of such a protected model?

- The cadence and the width of expansion of the model suppose an acceptance (formal or abstract) by the State. How is done then politically and in the regular manner this framing of the State and why agrees it a form to live supposed "dangerous"?

- In is this new market economy adopted by Algeria, how made this regulation of the supply and of this new product expanding?
  Why as many residents search for to be locked up? Is the advanced safety argument really the only justifying factor? and how the property developers answer it or incite there?

Lastly, the residences closed in Annaba fit - they then in this Large Total Fence?

Key words: *Wall, Residential enclosure, Gated community, Résidentialisation, Résidence fermée, Annaba, internal border, socio-space fragmentation.*

ملخــص

إنتشار واسع "للوحدات السكانية المغلقة" بالولايات المتحدة الأمريكية يسجل في هذه السنوات الأخيرة ، لدرجة أن هذه الإنجازات أصبحت تمثل 11% من المساكن الجديدة و تضم 8 ملايين شخص بدل 4 ملايين في سنة 1995.

لكن هذه الأشكال المحاطة و المؤمنة ليست ظاهرة أمريكية فحسب ، بل عرفت إنتشارا واسعا في العالم.

يبدو أن الجزائر ليست على باقي الدول من هذه العودة المغرية للأسوار. تطور الإنغلاق السكاني يبدو قد شمل الجزائر كباقي دول العالم حيث *gated-communities* أصبحت شيئا فشيئا النمط الجديد للسكن في عنابة و المدعاة محليا " الإقامة".

و لهذا، فإن بحثنا يتمثل في تحليل إنتشارهذا النمط من السكن في عنابة و الكشف عن معاني الترتيبات العمرانية و الهندسية لهذا النمط السكني الجديد. نحاول الإجابة بالأخص عن الأسئلة التالية:

- هل يتمثل الأمر في نوع سكني جديد (مستورد أم مستنبط)، أم أنه عبارة عن نوع سكني قديم تطور خلال التطور الحضري و إنتاج الفضاء السكني في عنابة ليتأقلم مع المقتضيات الجديدة للأمن؟

- ما هي خصائص و مميزات الإقامات المغلقة، جغرافيتها، حدتها و التعبيرات الهندسية و المعمارية المميزة ؟ و ما هي الأسباب المؤدية إلى إنتشار اللاأمن في عنابة مما يجعلها محفزة لظهور و تطور هذا النوع السكني المؤمن؟

- حدة تطور هذا النوع السكني يحتمل قبول (شكلي أو ضمني) من طرف الدولة. كيف يتم سياسيا و تنظيميا هذا التأطير من طرف الدولة؟ و لماذا يتم قبول هذا النوع السكني الذي يعتقد أنه خطير؟

- في إطار الإقتصاد الحر الجديد المعتمد من طرف الجزائر ، كيف يتم تنظيم العرض و الطلب الخاص بهذا المنتوج الجديد في طور الإنتشار؟ لماذا عدد كبيرمن السكان المقيمين يبحثون عن الإنغلاق؟ هل السبب الأمني المقدم هو حقيقيا السبب الوحيد المحفز؟ و كيف المرقون العقاريون يستجيبون أو يحفزون لهذا الطلب ؟

و أخيرا،هل هذه الإقامات المغلقة تندرج ضمن "السياج الجديد الشامل"؟

كلمات مفتاح :حيط ، إنغلاق سكاني،*Résidentialisation*، *Gated community* , إقامة "مغلقة" ، عنابة، حدود داخلية ، إنقسام إجتماعي مجالي.

Remerciements

Ce serait un manquement de ne pas porter mon attention particulière et ma reconnaissance à toutes les personnes, qui, de près ou de loin, m'ont accompagné, m'ont soutenu et m'ont apporté une aide précieuse dans ce laborieux travail.

A ma petite famille qui a su me faire confiance.

A mes amis, qui m'ont soutenu, apporté leurs aides.

A mon encadreur, Mme A.Boukhmis pour ses précieuses remarques et directives et surtout sa patience et sa confiance en moi qui m'ont aidé à tenir jusqu'au bout.

SOMMAIRE

	Page
RESUME	I
ABSTRACT	II
ملخـص	III
REMERCIEMENTS	IV
SOMMAIRE	V
LISTE DES ABREVIATIONS	VI
INTRODUCTION GÉNÉRALE : LE RETOUR DE MURS	**1**
PREMIÈRE PARTIE	
L'ENCLOS RÉSIDENTIEL, NOUVEAU PRODUIT RÉSIDENTIEL QUI ENVAHIT LE MONDE	**19**
Introduction	20
Chapitre 1 : La fermeture résidentielle en débat	21
Chapitre 2 : Genèse et fondements idéologiques	35
Chapitre 3 : Modèles d'enclos résidentiels et caractéristiques générales	73
Chapitre 4 : Diffusion d'un modèle à effets menaçants	110
Conclusion première partie : les enclos résidentiels inquiètent le monde	134
DEUXIÈME PARTIE	
LA « RÉSIDENCE » FERMÉE, UN PRODUIT RÉSIDENTIEL LIBÉRAL QUI SE CRISTALLISE EN « SILENCE »	**139**
Introduction : L' (In) sécurité urbaine à Annaba	139
Chapitre 5 : Annaba, un contexte favorable au développement des Résidences fermées	158
Chapitre 6 : Les expressions particulières des Résidences fermées : une symbolique forte d'exclusivité et de distinction	200
Chapitre 7 : La Résidence fermée, phénomène de stratégies consensuelles libérales	233
Chapitre 8 : La Résidence fermée, un nouveau paradigme de fragmentation socio-spatiale	296
CONCLUSION GÉNÉRALE : VA-T-ON VERS LA VILLE LABYRINTHE ?	**309**
ANNEXES	315
BIBLIOGRAPHIE	334
LISTE DES FIGURES	357
LISTE DES TABLEAUX ET DES ENCADRÉS	361
TABLE DES MATIÈRES	357

Liste des abréviations

AADL : Agence Algérienne de Développement et d'Amélioration du Logement
AFL : Agence Foncière Locale
ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
APC : Assemblée Populaire Communale
CAI : Community Associations Institute
CALPI : Comité d'Aide à la Localisation et à la Promotion de l'Investissement
CNEP : Caisse Nationale d'Epargne Logement
CNL : Caisse Nationale du Logement
CRF : Centre de Repos Familial
DA : Dinar Algérien
DLEP : Direction de Logement et d'Equipements Publics
DRU : Douane Résidentielle Urbaine
DUC : Direction de l'Urbanisme et de la Construction
EPLF : Entreprise Publique du Logement Familial
LSP : Logement Social Participatif
MATE : Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'environnement
OPGI **:** Office Public de Gestion et de Promotion Immobilière
PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
SCU : Schéma de Cohérence Urbaine
SDAAM : Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine
SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire
ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle

Introduction Générale

Le retour de murs

Introduction Générale
Le retour de Murs

À l'heure de la mondialisation, jamais les discours dominants n'ont autant évoqué la fin des frontières, la libre circulation des hommes et (surtout) des capitaux. On n'a jamais aussi autant évoqué la tolérance, le dialogue interculturel, les échanges entre les peuples. Et, pourtant, il semble que jamais cette mondialisation ne s'est autant accompagnée d'un retour des murs et des frontières dans un monde qu'on dit de plus en plus « globalisé » (Saint-Victor J., 2007).

La chute du mur de Berlin n'a pas empêché pour autant d'autres murs de se dresser ailleurs, aux frontières des Etats. En moins de deux décennies, plusieurs milliers de kilomètres de nouvelles frontières politiques viennent d'être tracés où on compte un total de plus de 26 651 kilomètres de frontières étatiques de plus qu'en 1990.

Malgré le développement de technologies de surveillance élaborées, les murs en béton ressurgissent pour marquer encore ces frontières : Ainsi en est-il du mur israélien de séparation, appelé « clôture de sécurité », qui rappelle les barbelés de l'apartheid, en Afrique du Sud, la fortification de près de 1 125 kilomètres sur les 3 500 que compte la frontière commune entre les Etats-Unis et le Mexique. On envisage également de clôturer Ceuta et Melilla, ces villes enclavées, pour empêcher le passage des Africains qui cherchent à rejoindre le Vieux Continent. La Chine envisage, elle aussi, de bâtir une barrière avec la Corée du Nord pour éviter l'afflux des réfugiés qui fuient Pyong Yong et d'autres pays encore ne sont pas en reste dans cette nouvelle tentation du Mur.

D'autres murs sont aussi érigés en sein même d'un seul pays par les autorités locales. A Bagdad, les américains montent des murs entre des quartiers à majorité chiite et des quartiers peuplés principalement de sunnites. Les murailles de Padoue, en Italie sont dressées sur une longueur de 80 mètres et servent à isoler un « ghetto » de Tunisiens et de Nigériens, soupçonnés de se partager le marché local de la drogue, des quartiers voisins. En France, les

quartiers HLM sont sectorisés en petites unités dans une logique de découpage qui vise à isoler chaque bâtiment (et parfois chaque portion de bâtiment) derrière une enceinte protégée avec une promesse de promotion sociale.

Et puis, il n'y a pas que les Etats qui se barricadent ou qui imposent des murs. Les classes sociales qui les portent reproduisent à leur petite échelle les mêmes réflexes .Ainsi en est- il du phénomène des « *gated communities* », sorte de « *homelands* » sociaux pour riches où des groupes s'enferment, collectivement, dans une zone protégée et gardée. Aux Etats-Unis, plusieurs millions d'habitants ont choisi de vivre dans ces « communautés » cloisonnées et paient très cher pour être gardés et protégés du reste de leurs concitoyens (Blakely E. et Snyder M.G., 1997).

Le réflexe est également développé ailleurs, un peu partout dans le monde, jusque chez nous, là, à deux pas d'Alger, à Moretti et à Club-des-Pins, sous l'appellation peu glorieuse de « Résidence d'Etat », puis encore à Blida, à Bejaia, … et jusqu'à Annaba florissent encore ces « Résidences » fermées, forme résidentielle particulière, semble-t-il inédite sur lesquelles vont être porter notre attention, et être objet de cette étude .

Comme un signe des temps nouveaux, il semble donc qu'il y a partout un appel du Mur. Même le Web se dote aussi de murs virtuels dont l'accès nécessite un code pour franchir le portail...

À quoi servent ces murs ? Faut-il s'en étonner ou s'en inquiéter ? et qu'est ce qui déclenche ce retour des Murs ?

Les murs qui se construisent actuellement semblent répondre à deux logiques proches mais distinctes. Il y a d'un côté les murs qu'on pourrait appeler de « protection frontalière » (Renard J-P., 2002). Ce sont des limes modernes. Ils font d'ailleurs songer à la Grande Muraille de Chine, au mur d'Hadrien, voire à la piteuse ligne Maginot. Leur but est de protéger la nation qui les érige des invasions extérieures, que ce soit celle des « Barbares » au sens large, des infiltrations terroristes, ou des pressions migratoires. Mais comment reprocher à une nation de vouloir protéger son territoire, à moins de considérer qu'il n'y a plus de nations dans la mondialisation? (Reitel B., 2004).

Ce retour des Murs au sein même des sociétés humaines s'inspire d'une autre logique, bien plus pernicieuse pour l'équilibre de nos sociétés (Arbaret-Schulz C., 2004). Ils

témoignent d'un cloisonnement volontaire à l'intérieur de certains territoires. Agit-on à partir du « droit à la ville » dont parlait Henri Lefèbvre (1974) , droit d'accéder à ce qui existe déjà mais aussi, droit de changer la ville selon nos désirs et nos besoins ?

L'histoire de l'humanité regorge d'exemples de fortification par l'érection des murs mais sont souvent révélateurs de crise et autour du mur se cristallisent des enjeux affichés de sécurité. Assiste-t-on alors à une montée d'insécurité pour justifier ce retour en force des Murs?

En effet, au fil de ces dernières décennies, la question de la sécurité a évoluée de façon paradoxale. Clairement, la société n'a jamais été aussi « sûre et libre » en comparaison du début du 20ème siècle. Pourtant, il est couramment admis d'affirmer que l'insécurité a progressé, et cela en dépit de l'augmentation du niveau de vie et de protection sociale et du développement de l'appareil répressif (Bousquet R., 1998). Cette thématique occupe en tout cas le centre de la scène politique et médiatique internationale et semble être au cœur des préoccupations de tous les citoyens.

Loin de toute psychose et de tout amalgame, l'accélération, ces dernières années, des différents phénomènes amplifiés, il est vrai parfois, par des discours médiatiques peu nuancés et alarmants, et leurs effets dans la conscience des décideurs et dans l'imaginaire collectif, ont conduit inexorablement vers une augmentation de la demande de sécurité, voire la réaffirmation et la redéfinition d'un « droit à la sécurité » encore plus inaliénable que le droit au travail et le droit au logement. La sécurité est devenue un enjeu primaire du développement durable urbain.

Ainsi, la sécurité est devenue aujourd'hui plus que jamais, un impératif sociétal et une problématique de plus en plus prégnante et au cœur des réflexions de bons nombres de chercheurs mais aussi de praticiens de la ville (aménageurs, urbanistes, architectes,…) qui s'interrogent sur les moyens de rendre la ville plus sûre.

En Algérie, dès les premières années noires du terrorisme auquel s'ajoute les problèmes de violence urbaine et de délinquance, les effets sur les pratiques et les réflexes de l'aménagement urbain commencent à se révéler progressivement et les initiatives et les outils à mettre à disposition d'une maîtrise du territoire de plus en plus sensible à la sécurité se sont dessinés fortement. Ainsi, un phénomène de sécurisation, notamment des lieux résidentiels émerge et marque l'espace urbain et architectural de nos villes.

En conséquent, une architecture de barreaudage et une « *wallification* » systématique de tous les espaces urbains, bâtis ou non bâtis, publics ou privés caractérisent aujourd'hui l'image de nos villes. Les murs de clôture envahissent ainsi les villes qui deviennent un archipel de boites pour des « prisonniers volontaires ».

A Annaba, cette « *wallification* » se rend perceptible notamment depuis la fin des années 1980, par le développement de ces nouveaux territoires de l'habiter caractérisés par une forme de territorialisation spécifique marquée physiquement par une clôture étanche où l'accès est surveillé et filtré. On les appelle communément ici les « Résidences ».

Ces résidences possèdent dés leur création toutes les caractéristiques des « enclos résidentiels » universels qui semblent connaître un essor généralisé à l'échelle planétaire depuis la même période, ayant comme modèle référentiel la « *gated community* » américaine.

L'enquête menée (2007) dans le cadre de la préparation de cette étude nous a permis de recenser un nombre de 3064 logements déjà réalisés au cours de la dernière décennie et parsemés dan l'espace urbain, auxquels s'ajoutent 3038 logements en cours de réalisation. Ces quartiers en chantiers représentent plus de la moitié (60%) des programmes de logements en cours au niveau de la ville d'Annaba et accueilleront une fois achevés plus de 13% de la population urbaine totale.

Donc le processus mis en marche, avance aujourd'hui à une cadence accélérée au point qu'il devient le modèle prégnant et générique de la croissance urbaine de la ville puisque une grande part des projets d'habitat en cours de réalisation au niveau de la ville d'Annaba affiche l'allure.

S'agit-il d'une importation ou dire d'incarnation d'un modèle à la « mode », qui est aujourd'hui très médiatisée sur la scène internationale, paradoxalement par les promoteurs immobiliers d'une part et les chercheurs notamment les sociologues et les journalistes d'autre part ?

Les promoteurs vantent un « monde parfait » en offrant un « package » alliant sociabilité , sécurité, loisirs et habitat; une consumérisation d'un mode de vie tout à fait nouveau, destiné au départ à une certaine couche sociale aisée , à une élite , puis démocratisé et adapté à une couche sociale moyenne .

Les médias dans le discours journalistique et scientifique par contre dénoncent et parlent d'une *américanisation* des modes de vie, de *sud-africanisation* de l'espace urbain (Davis M., 1997), de *sécession urbaine* (Reich R.B., 1991), faisant référence à la guerre civile américaine, de *balkanisation* (Stewart J.,1996), d'*apartheid urbain* (Massey D. S.et Denton N. A., 1995) , des termes relevant l'ampleur des questions sur ces enclos résidentiels dont elles seraient les *causes* ou les *conséquences* ? Les *symboles* ou les *symptômes* d'une pathologie urbaine desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale ? (Blakely et Snyder, 1997 ; Caldeira T., 1996 ; Low S., 2001) et de fragmentation urbaine (Le Goix R, 2003).

Dans cette vague de « retour de murs », l'objectif de cette étude est donc de rendre compte du degré et de l'étendu de ce phénomène d'enfermement résidentiel en cours à Annaba, un phénomène qui nous semble *à priori* « dangereux » du fait du Mur qui ceinture ces Résidences et dont le panneau « Propriété Privée, Interdiction d'Entrer » forme frontière et interdit l'accès aux non résidents. Ce mur qui matérialise sans métaphore aucune la forteresse, impose un partage social et spatial brutal et instaure une vision binaire des rapports de force (Durafour J.M., 2007).

En effet, la construction d'un mur est rarement le fruit d'une concertation et se trouve la plupart du temps imposée de manière unilatérale. Plus fort encore que la notion de frontière (elle contient mais elle permet aussi le passage), le mur symbolise l'impossibilité de l'échange et remet en cause le principe d'urbanité (Zarka Y., 2007).

En outre, de point de vue urbanistique, ces Résidences sont certes des quartiers résidentiels comme les autres, et la fermeture est là pour des raisons semble-t-il sécuritaires ; éviter d'être dérangé par des gens qu'on ne souhaite pas voir venir dans le quartier. Mais ce sont des territoires « fermés » et effectivement là, on craint une segmentation de la société et de la ville, ce qui les rend à notre avis « dangereux » et nécessitent observation et justifie ainsi le choix et l'intérêt du sujet.

Quels sont les mécanismes à l'œuvre qui sous tendent aujourd'hui le développement de ces Résidences fermées ? Quels sont les véritables enjeux de cette production spécifique ?

Comment est conceptualisé et contextualisé ce produit résidentiel « algérien » par rapport au modèle universel ? Comment se fait sa répartition géographique ? Quelle est sa forme ? Ses caractéristiques ? Sa morphologie spatiale ? Ses rapports avec son environnement

? Sa gestion et son entretien et pourquoi pas sa promotion et sa pérennité en tant que produit immobilier à commercialiser ?

Quelles sont les stratégies qui aboutissent au développement de ces ensembles emmurés et comment s'opèrent –elles ? S'agit-il de stratégies politiques, de promoteurs ou de résidents ?

A travers cette étude, il s'agit plus précisément d'étudier de façon détaillée toutes les formes prises par cet enfermement, de décrypter les mécanismes mis à l'œuvre et qui sous tendent aujourd'hui le développement de ces Résidences fermées comme analyseur de l'actualisation et de la médiatisation de l'insécurité qui requalifie la scène urbaine à l'aune des règles de la redistribution libérale et l'adaptation de l'Etat, de l'acteur économique et des élites « métropolitaines » à ces énoncés . Il s'agit bien de décrire et de comprendre les processus de désorganisation et de réorganisation qui affectent tant les espaces urbains que les individus et les groupes qui les habitent.

A cet effet, nous pouvons poser *à priori* trois hypothèses ;

Ces quartiers dit-on ici pour « riches » ou « bourgeois », conçus par des promoteurs immobiliers privés semblent être un simple « retour de l'histoire » de la promotion immobilière qui se reproduit avec les mêmes formes et les même idéologies « bourgeoises ». La fin de l'Etat providence et l'ouverture économique du pays a permis le retour en surface d'une classe bourgeoise, longuement neutralisée par la politique socialisante. Comme dans la période de la première promotion immobilière qui date des premières années de la colonisation, ces nouveaux bourgeois semblent adopter le même principe d'enfermement résidentiel. L'immeuble haussmannien introverti, qui jadis a façonné la ville coloniale, semble aujourd'hui réédifié à travers ces Résidences fermées, pour s'imposer de nouveau dans la ville et la recomposer selon les mêmes principes.

Cependant, le retour de cette deuxième promotion immobilière coïncide avec les années noires et sanglantes du terrorisme et de la violence en Algérie, conjugué ces dernières années par la montée de la délinquance urbaine plus particulièrement à Annaba ville.

Annaba, quatrième ville d'Algérie, est désignée future métropole dans l'organisation de l'armature urbaine dans le cadre de la stratégie nationale. Elle est de ce fait très attractive notamment pour les investisseurs « riches » et aussi pour la population en chômage,

demandeuse d'emploi. Cette ville devient aussi de plus en plus insécuritaire selon les états des services de sécurité qui annonce un taux de criminalité assez élevé, dépassant celui enregistré au niveau national. Cette montée de la violence et de l'insécurité est, selon les rapports du CNES, à rechercher dans l'augmentation du chômage et du désordre urbain qui caractérisent nos villes.

Ainsi notre ***première hypothèse*** est que Annaba, par la coexistence et l'interaction de certains facteurs, à savoir la libéralisation économique, la forte attractivité d'une « future » métropole et la montée de l'insécurité, a constitué un milieu propice pour le développement d'un modèle résidentiel spécifique ; un modèle bourgeois sécurisé qui n'est en réalité qu'une réédition d'un ancien modèle adapté aux nouvelles conditions d'insécurité urbaine.

Deuxième hypothèse, cette forme particulière de l'habitat nous invite à voir dans cet enclavement une forme de reformulation urbaine et sociale de la ville, selon des stratégies consensuelles et programmatiques d'acteurs en prise direct avec la libéralisation économique et l'ajustement structurel, au sens où ces Résidences fermées résultent d'un fort volontarisme politico-économique relayé par une acceptation forte de l'acteur social à ce type de modèle. La «demande » semble jouer un rôle croissant et contribue de plus en plus à façonner « l'offre urbaine », à influer sur les producteurs de la ville (pouvoirs publics, agents privés, promoteurs immobiliers de logements, etc.) et à déterminer les points de polarisations et les lignes de fuite de la ville d'Annaba, future métropole.

Ces Résidences fermées semblent marquer fortement l'espace urbain annabi actuel. Elles se détachent de l'ensemble urbain par un ensemble de dispositifs qui leur permettent de se distinguer des autres éléments urbains. La clôture protectrice constituée de longs murs qui enveloppent l'ensemble résidentiel en est l'élément élémentaire.

Dans notre culture, la clôture a toujours été liée à la propriété privée et servait à sa démarcation territoriale. Elle est beaucoup plus un signe de représentation sociale que d'une protection.

Ainsi**,** ces Résidences fermées en (co)propriété privée, usent de ce principe de démarcation physique de la propriété pour s'envelopper dans de longues murs. Or, ces Résidences fermées enserrent de plus en plus des espaces urbains censés être « publics », alors que leur utilisation est interdites aux « non résidents ». Cette exclusivité d'usage des espaces publics par une certaine catégorie sociale est rendue ici alors possible par la clôture.

Ainsi selon une ***troisième hypothèse***, ces clôtures qu'on essaie de banaliser et de légitimer dressent en réalité des frontières spatiales et sociales qui risquent de fragmenter la ville, reconfigurer l'espace urbain et (dé)construisent l'urbanité.

Dans cette optique, quatre entrées principales seront abordées :

- Situer l'émergence et le développement de ces quartiers dans le contexte local par rapport à l'argument sécuritaire avancé et à la vulnérabilité de la ville ;

- Définir l'objet émergent et ses particularités en référence au modèle originel et comment se fait l'interaction des 3 paliers de l'urbain au niveau de ces Résidences : le morphologique, les pratiques sociales et les systèmes de représentation ;

- Le rôle des différents acteurs urbains dans le développement du modèle, pourquoi les autorités locales ne restreignent –elles pas leur développement si nous admettons que ces Résidences fermées sont construites en contradiction avec les objectifs d'une urbanité idéalisée (faites d'un tissu urbain ouvert, non fragmenté et constitué d'espaces publics ouverts à tous), quelles valeurs matérielle et symboliques comptent tirer les résidents et les promoteurs immobiliers dans l'érection de ces murs ;

- Et enfin, Pouvons-nous conclure que le modèle peut être réellement dangereux ?

Méthodologie et démarche

Notre démarche trouve son origine dans l'argument sécuritaire avancé en façade par l'ensemble des acteurs urbains (résidents, non résidents, responsables locaux, promoteurs, …). Ainsi, cet argument sera notre point de départ dans l'investigation de ce qui se cache réellement derrière ces « murs » qu'on essaie de légitimer.

- ***La définition de lôaire dôétude***

Après une approche bibliographique sur le sujet nous permettant de saisir cette problématique d'enfermement un peu partout dans le monde qui, malgré les variations des contextes socio-culturels locaux, des produits similaires se développent.

Pour appréhender ce phénomène localement, au niveau de la ville d'Annaba, nous avons pris comme espace d'étude la ville mère de l'agglomération d'Annaba, puisque les autres

communes et après vérification, ne connaissent pas encore le développement d'une telle forme résidentielle et même les programmes de promotion immobilière sont encore à leur début, observable notamment au niveau de la commune d'El Bouni et d'El Hadjar.

- ***Le choix de lôéchantillon***

Par manque de statistiques officielles de ces Résidences fermées, et pour pouvoir rendre compte de l'importance du phénomène, il nous a été indispensable en premier lieu de procéder à un recensement exhaustif de toutes les Résidences fermées occupées au niveau de la ville d'Annaba et celles en voie de construction.

Quant à la méthode et la démarche d'analyse, elles se situent dans un autre-deux délicat ; Ces quartiers constituent des entités parfaitement circonscrites et individualisables, ce qui peut paraître relativement confortable en égard aux difficultés habituelles que l'on peut avoir pour définir un quartier ou un espace de vie dans une ville. Ici la limite est toujours là et préexiste le plus souvent à la construction du lieu, puisque commercialisé comme telle par le promoteur immobilier.

Mais du fait de la fermeture sécuritaire, il est difficile de les étudier aisément de l'intérieur par des enquêtes et des entretiens auprès des résidents, qui considèrent la chose comme dépassement ou franchissement d'une limite censée être garantie par l'enceinte et puis la question leur parait tabous.

Comment formaliser alors une démarche sur un objet fermé, et qui semble à priori résister à l'analyse ? , justifiant ainsi une démarche « informelle » pour aborder la complexité des choses.

Ainsi, la collecte d'information fut organisée sur quatre axes. En premier, il s'agit de prendre connaissance des éléments physiques et fonctionnels de ces quartiers, en les repérant, en les visitant, en enregistrant systématiquement leurs éléments de localisation, leur architecture, la morphologie urbaine de leur environnement, leurs spécificités.

Le choix de l'échantillon, pour l'enquête sociale notamment, a été imposé par la possibilité de franchir cette « frontière ». La coordination de Génisider, le promoteur immobilier pionnier dans cette formule nous a été de grande aide. Ainsi, l'échantillon sur lequel on a travaillé comporte 14 Résidences fermées réalisées par Génisider sur les trois sites de Oued Kouba, Bouhdid et La Colline Rose. Cet échantillon comporte 731 logements et

représente ainsi 24% des logements recensés dans des Résidences fermées au niveau d'Annaba.

- ***Types dœnquêtes de terrain***

Pour saisir les logiques propres aux différents acteurs urbains impliqués dans le façonnement de cette forme urbaine, dans leurs stratégies, dans leur argumentation ,dans la forme promotionnelle de ces quartiers et leur représentation physique et symbolique et les enjeux locaux, politiques et économiques liés à la fermeture, une démarche de questionnaires et d'entretiens est à procéder avec les résidents, les acteurs politiques locaux, et les agents immobiliers et même des non-résidents.

L'emploi simultané de l'entretien et du questionnaire est imposé comme une exigence méthodologique indispensable. Le questionnaire d'abord permet d'interroger un large panel de résidents et de se livrer après dépouillement à des analyses sur des effectifs relativement importants.

L'entretien semi directif, quand à lui, est à procéder avec les résidents, avec les acteurs politiques locaux, avec les promoteurs immobiliers et aussi avec des non-résidents.

Ces entretiens ont l'avantage de récolter en particulier avec les résidents, des opinions et des faits qui sont plus précis car commentés et approfondis ; c'est certes sur un échantillon réduit, mais les éclairages apportés par l'entretien rejaillissent sur l'ensemble de la population ciblée par nos enquêtes.

La complémentarité est donc le rapport entre ces approches ; l'utilisation simultanée de résultats issus de l'une ou de l'autre de ces démarches sera la preuve et la conséquence de cette articulation.

- *Des entretiens semi-directifs*

La décision de mobiliser, de front, questionnaires et entretiens semi-directifs s'explique par les particularités et l'intérêt propres de chaque type d'enquête. S'ils se recoupent parfois, ce qui les rend aussi complémentaires, questionnaire et entretien semi-directif présentent surtout, à eux deux, une diversité intéressante dans la nature des interlocuteurs (résidents, responsables locaux ou promoteurs immobiliers), dans le rapport à l'individu (en vis-à-vis ou à distance) dans la teneur des informations récoltées (plus ou moins précises et

définies) comme dans le rapport à l'objectivation de la réalité (part variable de subjectivité dans les réponses) ou dans l'importance du nombre d'individus interrogés .

A l'instar du questionnaire, l'utilisation de l'entretien semi-directif mérite de s'arrêter un instant sur la spécificité de cet outil méthodologique, sur sa mise en place et sur les types de résultats à en attendre.

Particularités et intérêt de l'entretien semi-directif

Abordant les particularités des différents types d'enquêtes, Singly F. (1992) explique que « *la différence fondamentale entre l'entretien semi-directif et le questionnaire dans les façons de procéder au double mouvement de conservation/élimination* » (p.34) ajoutant que « *dans l'entretien, c'est surtout la personne interrogée qui est maîtresse de ce choix alors que, dans le questionnaire, l'individu qui répond le fait dans un cadre fixé à l'avance par le spécialiste.* » (Ibid). Il les distingue aussi sur leur capacité à saisir la réalité en estimant que « *l'entretien a d'abord pour fonction de reconstruire le sens « subjectif » le sens vécu des comportements des acteurs sociaux [alors que] le questionnaire a pour ambition première de saisir le sens « objectif » des conduites en les croisant avec des indicateurs des déterminants sociaux* » (p.83). Bien que, dans les faits, l'interlocuteur reste libre d'occulter partiellement ou totalement la vérité, les ressorts et techniques utilisés par les deux méthodes demeurent donc radicalement différents dans leur finalité.

Au respect du principe de l'entretien semi-directif, nos questionnements ont été consignés dans un guide d'entretien (Annexe) en préalable à la rencontre. Garant de la trame générale des sujets à aborder, ce document a permis d'introduire, au cours de la conversation, de nouveaux points de débat, de réorienter des propos hors -sujet ou de demander des approfondissements dans le respect maximal de la parole de l'interlocuteur. La gageure était d'orienter sans imposer et d'écouter sans laisser faire. Comme tout mémento, la grille d'entretien doit être rapidement et facilement consultable. C'est pourquoi il convient de la construire autour de notations brèves et claires structurées par des mots clefs. À la différence d'une enquête par questionnaire, seule l'évocation des thèmes demeurent primordiale. L'ordre dans lequel ils sont abordés lors de l'entretien reste secondaire.

La grille d'entretien commence par présenter le but de la conversation. Cette « annonce » correspond à une entrée en matière. Elle permet d'énoncer brièvement les

objectifs de la recherche en présentant l'enquêteur, l'organisme auquel il appartient, ainsi que les thèmes qui seront abordés.

L'annonce rédigée pour notre recherche, présentée en annexe, répond à ces exigences. Dans cette annonce et vue la particularité de ces objets « fermés » et pour nous faciliter l'accès au quartier d'abord puis à l'entretien, on a été contraint d'aborder le sujet d'une façon « détournée », où il a été insisté qu'il s'agit d'une « simple » recherche scientifique sur un modèle d'habitat « inédit » et qui sa particularité réside dans son augestion qui parait-elle réussie dans le sens où elle parait offrir un cadre de vie agréable. Notre objectif avancé étant tirer profit de cette nouvelle expérience. La cible des promoteurs immobiliers étaient plus facilement accessibles puisqu'il s'agissait pour eux d'une sorte de publicité au produit alors que les responsables locaux (politiciens) étaient plus réticents et donc difficilement accessible comme le sujet leur parait un peu tabous.

Dans la plupart des cas, l'annonce permet à elle seule d'amorcer l'entretien. L'enquêté entre dans le sujet, parle librement de ses perceptions et assure la dynamique de l'entretien. Mais dans certain cas, la complexité du sujet peut laisser perplexe et nécessite des questions « tremplins » pour que se crée cette dynamique.

Trois types de population ont fait l'objet d'entretiens semi-directifs : des résidents, des responsables politiques - ou leurs représentants - et des promoteurs immobiliers.

Les Entretiens auprès des résidents

Les entretiens auprès des résidents ont visé à connaître - à l'instar des questionnaires – les motivations et les représentations symboliques de ces modes d'habiter. Si Blanchet A. et Gotmau A. (1992) distinguent *« les entretiens exploratrices à une enquête par questionnaire»* par rapport aux « *entretiens à usage principal »,* la démarche adoptée- ici se positionne à mi-chemin entre ces deux conceptions : les entretiens ont été réalisés antérieurement aux questionnaires, ils constituent pour autant une véritable pré-enquête. Ainsi, dans une réaction plus subtile, certains points (représentations de la ville, les nouveaux comportements sociaux, etc.…) sont détaillés dans les entretiens et peu ou pas abordés dans les questionnaires. A l'inverse, d'autres thématiques évoquées en entretiens sont approfondies, quantifiées, systématisées au travers des questionnaires (relation de voisinage, motifs sécuritaire, …). De façon plus homogène enfin, entretiens et questionnaires peuvent sonder les mêmes domaines.

Les questionnaires collectent de nombreuses réponses calibrées qui deviennent plus intelligibles à la lumière de l'argumentaire les concernant dans les entretiens

Trois axes thématiques de discussion ont été définis dans le guide d'entretien.

- les pratiques d'enfermement et leur nécessité ;
- Les avantages de cette forme d'habiter ;
- Les relations de voisinage ;
- L'efficacité de l'enfermement par rapport aux objectifs.

Les interlocuteurs replacés ainsi dans leur conteste social et résidentiel, nos interventions et mises en perspective ont gagné en pertinence pendant les entretiens. D'une durée de vingt à trente minutes selon la loquacité et le nombre des personnes interrogées.

Entretiens auprès de responsables locaux

Des entretiens auprès des responsables locaux ou cadres administratifs, ont été réalisés dans la continuité des enquêtes auprès des résidents. Il s'agissait des responsables de l'urbanisme au niveau de la commune et surtout de la wilaya et des responsables de l'habitat au niveau de la wilaya. Ils ont été sollicités et rencontrés dès la phase de préparation des investigations de terrain et des fois à plusieurs reprises pour vérifier ou confirmer certaine données de l'enquête sur site. Les interrogations visaient à saisir et à comprendre le cadre local dans lequel s'inséraient ces dynamiques nouvelles.

Entretiens auprès des promoteurs immobiliers

Nous avons cherché d'autre part à saisir les logiques propres aux acteurs immobiliers, dans leurs stratégies de marché, dans leur argumentation, dans la forme promotionnelle de ces quartiers et puis saisir les enjeux économiques liés à la fermeture.

Les entretiens avec les promoteurs immobiliers étaient d'importance, notamment avec le leader et l'initiateur de ce nouveau modèle résidentiel, Génisider. Ils nous ont permis de retracer la genèse, de mesurer la demande, les stratégies et les mécanismes de l'offre, et les perspectives.

- *le questionnaire diffusé auprès des résidents*

L'usage du questionnaire intègre des particularités de forme et de fond qui rendent bien compte de notre démarche, de nos objectifs et des modalités de cette étude.

Particularité et intérêt du questionnaire

Dans son ouvrage méthodologique, Singly F. (1992) rappelle le précepte de base selon lequel «*ce qui est souhaitable avant de décider de tel ou tel type d'enquête, c'est de savoir quels en sont les objectifs* » (p.22) ajoutant que « *le critère du bon choix [é] est la cohérence entre les deux niveaux, celui de la vision théorique et celui de la méthode de recueil de donné*es » (ibid).

A travers ce questionnaire nous comptons saisir les motivations ayant entrainés les residents à choisir cette forme d'habiter et la répresentation des lieux.

Comme l'entretien, il commence par une annonce qui se doit de présenter l'origine et l'intention du questionnaire.

L'enquête auprès de la population repose uniquement sur la passation de ce questionnaire, l'annonce est par conséquent décisive et doit énoncer les objectifs de la recherche tout en incitant l'interrogé à répondre au questionnaire. Cette annonce a un rôle capital dans la mesure où elle va ainsi conditionner la participation de l'enquêté. C'est pourquoi elle doit résumer l'ensemble de la problématique pour « qu'ainsi l'informateur ait l'impression de participer activement à la solution et entre dans le jeu » (Singly F., 1992). De la façon la plus claire et succincte possible, ce texte introductif doit expliciter l'identité de l'enquêteur, l'organisme de rattachement, le thème du questionnaire, ses objectifs et la durée de la passation. Comme le montre le document présenté en annexe, l'annonce du questionnaire destiné aux habitants tente de résumer les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la démarche de recherche tout en incitant à la participation.

Compte tenu de la cible différentielle, la formulation des questions a été sensiblement adaptée au niveau supposé de langage et de connaissance des interrogés. C'est pourquoi, tout en cherchant à maintenir l'objet du questionnement, la modification d'un nombre limité d'énoncés et l'utilisation d'un vocabulaire plus « ordinaire » ont été jugés nécessaires pour faciliter la compréhension du questionnaire aux habitants. Cette adaptation, à la marge, ne semble pas menacer la comparabilité des informations recueillies.

Quant à la formulation générale des questions, nous avons veillé à respecter les trois règles énoncées par A-M. Dussaix A.M. et. Grosbras J-M (1993). La première règle implique que « les questions doivent être comprises par l'interviewé ». Pour faciliter cette compréhension, il convient d'éviter l'emploi d'un vocabulaire technique ainsi que l'utilisation de mots dont le sens est vague. Chaque terme, chaque expression, chaque tournure de phrase a donc été soigneusement choisie. Nous avons veillé à ne pas utiliser de doubles négations et à limiter une question pour une idée.

La deuxième règle est la suivante : « les interviewés doivent être capables de répondre à la question » (ibid). C'est pourquoi nous nous sommes assuré que l'ensemble des réponses possibles soit bien proposé. Prévoir toutes les situations envisageables nécessite une phase de travail préalable permettant d'aboutir à une meilleure anticipation.

La troisième règle impose que la formulation des questions permette « d'obtenir des réponses sincères » (ibid). Pour ce faire, il faut éviter les questions biaisées dont la seule formulation influence la réponse. C'est pourquoi nous avons prohibé certaines formules interrogatives du type : « est-vous d'accord avec … ; partagez-vous l'idée… ».

Contenu et modalités de diffusion du questionnaire

Dans l'optique d'appréhender les processus résidentiels en œuvre, le questionnaire diffusé aux ménages (en annexe) a été structuré de façon à permettre l'exploration de ce processus et des motivations ainsi que la collecte des représentations mentales que génèrent le fait d'habiter de tels quartiers.

Cinq thématiques principales se dégagent ainsi du questionnaire :

- la mobilité résidentielle ;
- les motivations du choix du modèle ;
- les représentations des lieux ;
- relation de voisinage et sociabilité ;
- les enjeux du modèle.

Au total 607 questionnaires ont été dispatchés dans les 14 Résidences de Génisider, au nombre des logements occupés au moment de notre enquête par leur résidents, ceux

momentanément vacants sont des Résidences secondaires, appartenant notamment aux immigrés.

Comme le porte à porte n'était pas possible vu la particularité de la Résidence qui exigeait l'acceptation préalable de notre présence à travers l'interphone, les formulaires ont été laissés au gardien qui se chargera de les proposer aux habitants en main propre avec une lettre explicative sur l'objet de notre étude, bien sur détournée pour les rassurer et gagner leur confiance. Le retour des formulaires passait bien sûr toujours par la même voie.

En bilan chiffré, 155 questionnaires ont été récupéré, soit un taux de 25%.

Pour déterminer les catégories socio-professionnelles, alors que la majorité des résidents n'ayant pas accepté de révéler leur statut, on a procédé « indirectement » pour surpasser cette contrainte, en recourant au promoteur Génisider pour nous délivrer anonymement cette information à partir des contrats de vente établis avec leurs acheteurs.

Mode de traitement du questionnaire

Le traitement des 155 questionnaires s'est réalisé par un dépouillement exhaustif des réponses brutes indiquant la teneur générale de l'information

Le dépouillement a en effet porté sur les catégories socio-professionnelles des résidents, leur mobilité résidentielle, leurs motivations, la représentation symbolique de ces lieux, et les enjeux.

Parallèlement aux questionnaires, des entretiens semi-directifs enrichissent le corpus de thèse. Autre méthodologie, elle vise, tout à la fois, à préciser, à compléter le contenu des questionnaires et son exploitation.

Ce travail est donc divisé en deux parties. La ***première partie*** répond à un objectif élémentaire, une recherche bibliographique sur le phénomène qui nous servira de cadrage et d'aiguillage dans notre appréhension du fait au niveau local.

Le ***premier chapitre*** visera à présenter le « nouveau » produit résidentiel qui commence à gagner le monde et à porter débat entre promoteurs et dénonciateurs. Puis, il sera question de retracer sa genèse et les fondements idéologiques qui ont impulsé son développement dans un ***deuxième chapitre***. Le ***troisième chapitre*** présentera les différentes formes prises par cet enfermement selon des contextes et des motivations différentes où on

essayera de synthétiser les caractéristiques communes du modèle générique de « l'enclos résidentiel ». Et enfin, à la diversité des contextes, les facteurs contribuant au développement du modèle et ses impacts seront abordé dans un ***quatrième chapitre***.

A la lumière portée sur les différents modèles d'enfermement diffusé dans le monde, le modèle local sera abordé dans une ***deuxième partie***. On essayera dans un ***cinquième chapitre*** de situer son émergence dans la dynamique urbaine et notamment dans la trajectoire résidentielle de la ville d'Annaba, qui partagée par une attractivité et une insécurité, a constitué un contexte favorable à la prolifération des espaces sécurisés parmi lesquels figurent par excellence la Résidence fermée.

Le ***sixième chapitre*** explorera alors le modèle émergent et déterminera sa structure, et ses représentations physiques et symboliques où le modèle type représentatif sera esquissé. Dans un ***septième chapitre***, on abordera les stratégies et les mécanismes adoptés par les différents acteurs à l'œuvre de ce nouveau paradigme « libéral ». Il sera de répondre en particulier aux questions suivantes ; Comment l'Etat dans sa vision libérale a-t-il encadré et accepté l'émergence et le développement de cette forme résidentielle particulière, et quel est son rôle dans l'accélération (ou peut être l'atténuation sinon le phénomène sera plus amplement diffusé) de ce processus ? Pourquoi les résidents cherchent-ils à s'enfermer derrière des remparts et comment opérent_ils dans leur demande ? Et puis comment les promoteurs immobiliers anticipent ces comportements, y répondent ou encore les induisent selon les nouvelles règles de marché ? et enfin dans un ***huitième chapitre***, sera aborder les impacts relatifs à l'émergence de nouveau modèle accusé ailleurs de « dangereux » ?

Première partie

L’enclos résidentiel, nouveau produit résidentiel qui gagne le monde

INTRODUCTION

Le phénomène d'enfermement résidentiel et sa diffusion à l'ensemble de la planète (ou presque), fait partie des transformations spatiales et sociales qui attire soudain l'attention. Il renvoie à ce que d'aucuns ont voulu dénommé « la nouvelle question urbaine » (Donzelot J., 1999). Phénomène au sens fort du terme, objet étrange, que l'on croyait une pratique exclusive de ces « fous d'Américains » et dont on s'aperçoit que, pour ce qui est de l'inspiration au moins, il n'est pas si totalement étranger à l'ensemble des pays.

Le sujet fait aujourd'hui débat entre les chercheurs au niveau international puisque il a envahi tous les continents, et est dénoncé « *comme symbole ou symptôme d'une pathologie urbaine* » (Blakely E.J. et Snyder M.G., 1997) duquel « *figure les logiques d'exclusion sociale* » (Caldeira T., 1996) et considéré comme « *un ferment de fragmentation, d'éclatement* » (Capron, 2001) face à l'unité supposée d'un ensemble, qu'est la ville.

De quoi s'agit-il exactement ? Ce modèle, qu'a-t-il d'atypique ? Outre qu'il est fermé et sécurisé, quels éléments originaux en fait un objet particulier, si différent des autres opérations immobilières?

Le foisonnement bibliographique sur le sujet permet d'avoir un aperçu du phénomène et une meilleure appréhension des logiques à l'œuvre dans le développement de ce processus ainsi que des facteurs ayant entrainé sa large diffusion dans des contextes différents.

On tentera à travers les études menées sur les différents contextes de cerner l'importance et la diversité des formes prises par ce phénomène, de déceler ses points caractéristiques et de dessiner un portrait de ce modèle.

Et enfin, se demande t-on pourquoi cet enfermement résidentiel est jugé dangereux pour que partout ailleurs, on réclame son interdiction ?

Chapitre 1.
La Fermeture résidentielle en débat

1. Présentation générale

Le développement de l'enfermement résidentiel à l'échelle planétaire ne fait aucun doute. Ils semblent bien être l'une des modes d'habiter dans de nombreuses régions du monde (Glasze G., 2000b; Billard G., Madoré F., 2004; Le Goix R.,2001 ; Belmessous H.,2002) et malgré la récente multiplication des études concernant les quartiers fermés regroupés sous le terme devenu générique « *gated community* » et la gouvernance urbaine privée, le modèle américain reste, de loin, le plus connu et le mieux compris, au point que l'on aurait tendance à oublier qu'il n'est nullement universel. Cependant et loin de faire des généralisations trop hâtives ou encore moins des considérations normatives, on préférera débuter par la définition donnée au concept originel « *gated community* » particulièrement popularisé aux Etats-Unis d'Amérique à partir des années 1980-1990 dans les publicités d'abord, puis dans la presse et dans la littérature scientifique pour être par la suite diffusé à travers le monde sous différentes appellations locales mais revenant toujours au terme « américain » comme référence .

Ainsi, de prime abord, on retiendra la définition proposée par Blakely E. et Snyder M.G., auteurs de la première monographie d'importance consacrée aux *gated communities* ; « *Fortress America* » (1997) et qui constitue une référence pour beaucoup de chercheurs dans la matière:

«é des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées, et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres (p.2)

Toujours, selon Blakely et Snyder, ces figures résidentielles représentent plus qu'une barrière physique et portent des significations tant socio-spatiales que politiques. *Les gated communities* incarnent un ensemble de tensions : entre les aspirations exclusivistes fondées par la peur et la protection des privilèges et les valeurs des responsabilités civiles; entre la mode vers la privatisation des services publics et les idéaux du bien commun et de l'État providence;

entre les besoins d'outils de contrôle personnels et communautaires de l'environnement et les dangers d'exclure des concitoyens (ibid).

On observe cependant à travers le monde une extraordinaire variété des types de quartiers résidentiels fermés, depuis les lotissements purement résidentiels de quelques maisons sans équipement collectif, jusqu'à de véritables villes privées de plusieurs dizaines de milliers de résidents. Parfois, ils incorporent des commerces, écoles, bureaux….

Ils peuvent contenir des maisons individuelles ou des appartements ; des logements modestes ou luxueux, s'implanter dans des territoires urbains dits dangereux ou non ; en zone urbaine ou périurbaine ; avec des enceintes « dures » ou «douces »: le point commun réside moins dans la morphologie que dans les fonctions sociales (Le Goix R., 2002b).

Cependant, malgré les différences nationales et régionales, certaines caractéristiques communes permettent d'établir et synthétiser les critères de définition de ce mode d'habitat tel que résumé par George Glasze (2003):

- *la combinaison des propriétés* (espaces verts, installations sportives, infrastructure d'approvisionnement et d'évacuation etc.) et des prestations de service utilisées en commun (par exemple services de surveillance, de gardiennage et de maintenance) avec le bien individuel ou le droit de jouissance d'une unité d'habitation,
- *l'auto administration*
- *La limitation d'accès*, qui est la plupart du temps garantie 24h/24 par un service de sécurité: les invités sont annoncés et peuvent seulement accéder au terrain après l'accord de l'hôte.

Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones riches comme les pauvres.

En ce qui concerne les structures architecturales, on peut distinguer deux types de complexes résidentiels gardés : d'une part, les complexes d'appartements, et d'autre part les lotissements de maisons individuelles.

2. La « *gated community* » et sa terminologie

Le terme de *gated community*, souvent utilisé comme référence à ce nouveau mode d'habiter, doit probablement son succès à sa richesse sémantique. La notion de

communauté renvoie à une multitude de registres de la vie, de la politique et de la gouvernance locale. La signification de ***l'enclosure*** (gate, mur en français) fait directement référence aux registres de la sécurité et du contrôle sur la ville.

Diffusé à l'ensemble de la planète, il a été traduit sous différentes appellations selon le contexte et les motivations de l'enfermement et est varié relativement aux images véhiculées ; *Barrios Cerrados* ou *Privados* argentins, *Condominios fechado* brésiliens, *urbanizaciones cerados* ou *conjuntos cerados* colombiens, vénézuéliens et équatoriens, *fraccionamientos cerrados* mexicains, *Résidences* à Annaba (Algérie)…etc.

Pour décrire le phénomène aux USA, Le Goix R. (2003) et Donzelot J. (1999) parle de « Communauté fermée » faisant référence aux dispositifs sécuritaires et à la « *community* », une représentation symbolique très ancrée dans les mentalités états-uniennes, les médias et les reportages télévisés emploient le terme « communauté privée » utilisé initialement par Lopez[1] (1996) mettant en avant la fermeture sociale et l'aspect communautaire produit par l'enclosure résidentielle.

Lopez R. utilise aussi le terme « communauté fortifiée » ou « communauté protégée par des barrières » pour mettre l'accent sur la fermeture physique.

D'autres formulations ont été utilisées mettant tantôt l'accent sur la fermeture physique par référence à l'histoire des enclosures britanniques « communauté encloses » ou qui mettront en avant l'aspect urbain de l'urbanisme carcéral « lotissements enclavés », « Résidences murées » ou « quartiers fortifiés » selon Ghorra-Gobin C. (2000).

En France, le vocabulaire change où la notion de communauté - qui recouvre dans le contexte nord-américain à la fois une signification identitaire (couleur, religion, niveau social) et une signification politique (simple municipalité ou l'échelon politique local) - est éloignée.

Les promoteurs utilisent plutôt les termes de « Résidences » ou « lotissements résidentiels privés » ou de « domaines » pour commercialiser des quartiers fermés parce que la notion de « Résidence » et de « domaine » connote un aspect élitaire du logement.

[1] Journaliste au « Le monde diplomatique », le premier à avoir critiquer cette formulation de l'habitat

A Annaba, ces quartiers sont aussi appelés « Résidence » , sachant que le premier quartier conçu à Annaba , celui de « la Résidence Mimoza » à Oued Kouba ainsi que la majorité des projets du promoteur Génisider furent des modèles types importés de la France par le groupe qui tenait une coopération avec les français à l'époque .Et c'est ainsi que ce nom est généré aujourd'hui à ce nouveau mode d'habiter auquel on lui ajoute assez souvent le qualificatif « fermée », distinctif de ces nouveaux quartiers « de riches » .

A la diversité vocabulaire, s'ajoute celle de la taille et de la couche sociale y est destinée. D'une cinquante de lots à de véritables villes privées encloses de 15.000 habitants, ces quartiers sont habités par les plus riches comme les moins aisés.

Ainsi dans notre recherche, et dans un objectif de diagnostic et de critique des processus urbains, on essayera de rassembler cette forme résidentielle dans une catégorie commune qui transcende les localismes et renvoie à un même champ sémantique et on les nommera *"les enclos résidentiels"*.

3. Le foisonnement bibliographique

Suite à l'évolution de ce mode d'habiter dans de nombreuses régions du monde, à la fin de la décennie quatre-vingt-dix, un réseau de recherche internationale sur les *enclos résidentiels* a été mis en place par Georg Glasze, de l'Institut de géographie de Mayence (Allemagne).

Cinq manifestations scientifiques majeures, – un workshop et quatre conférences [2]– ont été organisées par ce réseau à ce jour. Elles ont permis de faire un état des lieux du développement géographique du phénomène, en constatant un essor général mais inégal de la fermeture résidentielle à l'échelle planétaire, tout en autorisant aussi une meilleure appréhension des logiques à l'œuvre dans le développement de ce processus.

Quelques indicateurs bibliométriques permettent d'avoir un aperçu du foisonnement, depuis une décennie tout au plus, de la littérature scientifique visant à mieux cerner l'extension géographique de la fermeture résidentielle des espaces urbains et les ressorts qui commandent cette dynamique. François Madoré, professeur de géographie à

[2] (www.gated-communities.de). Workshop d'Hambourg en 1999 « ***Gated Communities as a Global Phenomenon*** » ; conférence de Mayence en 2002 « ***Private Urban Governance*** » ; conférence de Glasgow en 2003 « ***Gated communities : building social division or safer communities*** » ; conférence de Pretoria en 2005 « ***Territory, control and enclosure : the ecology of urban fragmentation*** » ; conférence de Paris en 2007 « ***Production of urban space, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities*** ».

l'université de Nantes (France) travaillant sur la question les a dernièrement (2007) dénombré.

Lors des cinq manifestations majeures du réseau de recherche internationale sur les *enclos résidentiels*, 120 communications ayant une assise géographique bien définie, c'est-à-dire en étant consacrées soit à une ou des entités nationales, soit à une ville ou plusieurs d'entre elles, ont été présentées. Les cinq continents sont représentés ainsi que 39 pays, avec une couverture géographique assez aléatoire, qui reflète la diversité des terrains de recherche investis :

- 41 communications portent sur les Amériques (23 pour l'Amérique latine et 18 pour l'Amérique du Nord), avec 8 pays étudiés.
- 29 communications portent sur l'Europe, avec 14 pays étudiés.
- 25 communications portent sur l'Afrique, avec 6 pays étudiés.
- 22 communications portent sur l'Asie, avec 9 pays étudiés.
- 3 communications portent sur l'Océanie, avec 2 pays étudiés.

Pour les publications en langue française, 47 publications abordant la question de la fermeture résidentielle, ont pu être recensées depuis le début des années deux mille, soit quatre ouvrages (Billard G., Chevalier J.et Madoré F**.,** 2005; Capron G., 2006 ; Charmes E., 2005b ; Degoutin S., 2006) et 43 articles. Si cinq d'entre elles s'intéressent au phénomène à petite échelle (depuis un continent jusqu'à la planète dans sa globalité), les autres sont focalisées sur l'un des quatorze pays étudiés. À l'image des 120 communications présentées dans les manifestations organisées par le réseau de recherche internationale sur les *enclos résidentiels*, l'inclinaison des chercheurs pour les Amériques et l'Europe est manifeste, avec respectivement vingt et quatorze publications.

Ce foisonnement atteste, à l'évidence, de l'engouement des chercheurs pour cette question. Cette multiplicité des regards semble montrer que les ensembles résidentiels fermés se déploient selon une logique ubiquiste à l'échelle de la planète, mais selon une intensité très variable d'un continent ou d'un pays à l'autre, voire à l'échelle d'une nation ou d'une agglomération.

Enfin, si la diffusion sur un mode à la fois ubiquiste et discriminé (Madoré F, 2004) spatialement des ensembles résidentiels fermés ne fait aucun doute à l'échelle planétaire, il

est clair que les facteurs de différenciation de cette dynamique sont nombreux, tant au niveau des formes développées que du point de vue des forces qui sous-tendent cet essor. Celles-ci oscillent, selon les contextes géographiques, entre recherche de sécurité, de tranquillité, d'entre soi, de distinction, de nature, de préservation de la valeur du capital immobilier.

4. Un modèle urbain globalement diffusé

Comme mentionné, l'intérêt public comme scientifique pour l'extension des enclos résidentiels s'est d'avantage concentré sur le cas des États-Unis, alors que leur extension dans d'autres régions du monde n'ayant fait l'objet de recherches que depuis quelques années. Ces dernières font état d'une croissance accrue de ce mode d'habitation dans une multitude de régions, surtout dans les métropoles en Amérique Latine, en Afrique et en Asie (figure 1).

4.1. Les Etats-Unis : foyer d'urbanisme libéral

Face à la présence importante de ce sujet dans la sphère scientifique et médiatique, il est constaté par contre le petit nombre d'études empiriquement approfondies concernant ces espaces résidentiels fermés aux Etats-Unis alors que le modèle américain est considéré comme référence, au point que ce mode d'habiter est qualifié dans les autres pays d'une *américanisation du mode de vie* (Billard D. et al, 2005).

Les résultats des enquêtes de la *Community Associations Institute* (CAI)[3] laissent supposer un boom du nombre de complexes d'appartements et de lotissements sécurisés dans les années 1980 et 1990. D'après les chiffres de la CAI, le nombre de ces habitations s'est multiplié par vingt au cours de ces années.

Dans ce contexte, les *gated communities* paraissent appartenir à une phase de développement immobilier massif. Pour l'ensemble du pays, le chiffre de 8 millions de résidents dans des *gated communities* a été avancé contre 4 millions en 1995 (Blakely, Snyder, 1997).

[3] CAI est un groupe de lobby des complexes résidentiels privés aux Etats-Unis (www.caionline). Environ un cinquième de ces complexes résidentiels est fermé et gardé



Pretoria, Afrique du Sud
Source : *Stéphane Degoutin, www.nogoland.com*



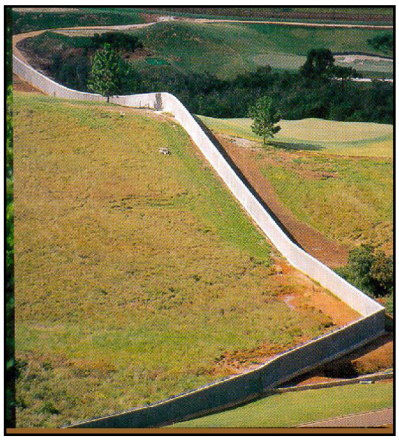
El Salvador, Pérou
Source *: Jörg Plöger, www.nogoland.com*



Ulan Bator, Mongolie
Source *: Stéphanie Boufflet et Marc Brabant, www.nogoland.com*



Gated community *en Caroline du Sud*
Source *: www.private-communities.org*



la clôture d'une GC à Sao Paulo en Brésil
Source *: www.brazil-real-estate.co.uk*



Résidence Urbantour 2 à Annaba
Source *: Hathout Zohra,Février 2008*

Figure 1: Des enclos résidentiels partout dans le monde
Qu'ils soient destinés pour les pauvres comme pour les riches, en pavillons ou en tours collectifs, en centre ville ou en périurbain, la clôture reste le point commun de cet enfermement résidentiel.

Les mêmes auteurs estimaient à 20 000 le nombre de *gated communities* affiliées au CAI. Ces habitations représentent actuellement 11% des nouveaux logements et pour certaines grandes métropoles, ce chiffre atteint 55% (Low S., 2006).

De nombreux auteurs attribuent ce boom avant tout à la recherche de sécurité des américains de peau blanche de la classe moyenne (Blakely E. et Snyder G.M, 1997) sans négliger le fait que les « *gated communities* » proviennent aussi d'une longue tradition de migration des ménages aisés vers les zones périurbaines (Le Goix R., 2003).

Une autre raison importante de cette ségrégation, est la régulation libérale du développement urbain ainsi que le droit fiscal aux Etats Unis: Contrairement à la plupart des Etats européens, les *counties* et les municipalités américaines se financent principalement par impôts locaux. Il n'existe pas une compensation fiscale horizontale, et le petit nombre de transferts de paiements verticaux des Etats et du gouvernement fédéral a encore été réduit depuis les années 1980, comparé aux Etats providences.

Les municipalités avec une majorité d'habitants aisées sont alors économiquement puissantes et inversement. Les personnes à la recherche d'un logement souhaitant une infrastructure d'habitation moderne, sont obligées d'acheter cette infrastructure, comme partie du produit « habiter en zone périurbaine ».

Beaucoup de municipalités fortunées aux États-Unis ont établi des plans d'occupation des sols stricts, pour empêcher la construction de maisons individuelles isolées et ont, par ce biais, rendu difficile l'implantation de foyers à moindres revenus. Cet « *exclusionary zoning* » est généralement établi à partir des lotissements « *planned unit development* » qui sont crées par un promoteur privé, puis gérés par une copropriété « *residential community association* », qui souvent établi un gardiennage du complexe limitant l'arrivée de nouveaux habitants à un groupe précis (Le Goix R., 2002a).

Ainsi, on peut considérer les « *gated communities* » comme la continuité et le renforcement d'un développement urbain spécifique qui serait caractérisé par une « *culture of privatism* » (Blakely E.J. et Snyder G.M., 1997).

4.2. L'essor des enclos résidentiels dans les autres continents

Dans les métropoles latino-américaines, les enclos résidentiels sont devenus, depuis les années 1980, un élément important de la structure urbaine. Il existe des complexes d'appartements luxueux et gardés dans des emplacements se trouvant au centre ville ou en banlieue proche, que l'on nomme par exemple *condominios fechados* au Brésil ou bien *condominios excliusivos* (Capron G., 2004).

Les *condominios* sont nés dans la seconde moitié du XXe siècle, le plus souvent dans les quartiers traditionnels de la classe supérieure urbaine, se distinguant des constructions antérieures par le système de clôture.

Dans les années 1990, des lotissements fermés ont été érigés dans l'espace périurbain de beaucoup de métropoles de l'Amérique latine - nommés *barrios cerrados* ou bien *prévados* en espagnol (Caldeira T., 1996).

En Afrique, dans de nombreuses grandes villes d'Afrique noire, une grande partie de l'élite socio-économique et politique habite ce type de logement (Aalbers M., 2003). Ainsi, en Afrique du Sud, on constate depuis la fin de l'Apartheid une croissance rapide du nombre des espaces résidentiels fermés. La raison la plus importante de ce boom semblant être le souci de la sécurité personnelle, et ces lotissements sont nommés *security villages* (Landman K., 2002).

Dans quelques métropoles d'Asie du Sud-Est, c'est surtout la nouvelle classe moyenne, née au cours de la croissance économique des années 1980 et 1990, qui a profité de l'offre des lotissements fermés, le plus souvent, périurbains (Berque A., 1995).

Dans les états pétroliers de la péninsule arabe, en particulier en Arabie Saoudite, nombreux sont les lotissements clos et gardés dont la structure urbanistique ne se distingue qu'à peine des *gated communities* périurbaines d'Amérique du Nord. Mais la raison de leur construction est pourtant différente : les lotissements, souvent nommés *compound,* ont été érigés pour les étrangers qualifiés venant d'Europe et d'Amérique du Nord. L'État saoudien voulait, en quelque sorte, avec l'aide des lotissements isolés et gardés, limiter l'influence culturelle des résidents originaires des pays occidentaux (Glasze G. et Alkhayyal A., 2002).

Au Liban, les enclos résidentiels représentaient environ 2% de l'ensemble des habitations en l'an 2000. La construction des premiers complexes résidentiels gardés, dans les années 1980, a été déclenchée par la demande des familles qui y cherchaient une sûreté alimentaire et une sécurité individuelle en raison de la guerre civile (1975-1990). Le boom de la construction des années 1990, par contre, a d'abord été lancé par des promoteurs qui, à la fin de la guerre, considéraient l'immobilier de luxe au Liban, comme un investissement prometteur. Ils orientaient la conception de leurs projets vers le modèle des enclos résidentiels qu'ils avaient découvert à l'étranger, par exemple en Amérique Latine ou dans le pays du Golfe, où il remportait un vif succès. Ils commercialisaient leurs produits comme enclaves d'un « style de vie globale » (Glasze G., 2000a).

En Europe, le modèle a envahi presque tous les pays. En Grande-Bretagne des chercheurs ont constaté qu'un nouveau type de logement était introduit sur le marché des logements et ils parlent d'un accroissement continu des enclos résidentiels depuis quelques années, à Londres comme dans la province anglaise (Atkinson R. et Flint J., 2003). Ils voient comme causes de ce développement surtout le marketing de ce type de logement orienté vers des images globales, ainsi qu'une crainte de criminalité et de délinquance croissante. Un sondage publié par le « *Royal institute of Chartered Surveyors* » en 2002 a constaté que ce sont surtout les jeunes qui acceptent le concept des complexes sécurisés.

En Espagne, c'est surtout dans la zone périurbaine de Madrid, urbanisé depuis les années 1980, qu'on trouve de plus en plus des lotissements sécurisés ainsi que des complexes d'appartements gardés (Glasze G., 2003).

Au Portugal, quelques lotissements sécurisés sont établis dans les environs de Lisbonne depuis les années 1990. De plus, on peut constater une évolution continue des complexes sécurisés avec des logements secondaires dans les régions côtières, au Portugal, comme en Espagne, en France ou en Italie.

Dans certaines métropoles des pays européens de transition (Russie, Ukranie, Bulgarie, Turquie,..), on assiste à un véritable boom des enclos résidentiels depuis la chute du Mur de Berlin. A Moscou par exemple, il y'a un essor des complexes résidentiels sécurisés qui sont orientés soit vers une clientèle étrangère - les cadres expatriés - soit vers la nouvelle élite économique russe. Ainsi, ils reflètent la différentiation continue de la société post-communiste (Bayou C. et Le Bourhis E., 2007).

5. Le discours métaphorique sur les enclos résidentiels

On constate une utilisation fréquente de métaphores dans le discours scientifique pour décrire ce phénomène d'enfermement résidentiel. Ainsi, on utilise fréquemment les termes de «*forteresse*», «*citadelle*», «*médiévalisation*» de la ville, ou «*féodalisation*» des rapports sociaux quand on aborde ce sujet.

Au départ, la métaphore surgit dans plusieurs ouvrages de référence sur le sujet, et est déclinée selon des modalités différentes, «*ville fortifiée*» chez Davis M. (1992); «*ville forteresse*» chez Blakely E.J. et Snyder M.G. (1997), «*enclaves fortifiées*» chez Caldeira T. (1996).

L'usage de métaphores éminemment guerrières ou médiévales aux États-Unis est symptomatique de ce sentiment de perte de contrôle, de violence sociale plus ou moins menaçante.

Pour montrer les différences entre Los Angeles et Sào Paulo, Caldeira dénonce le développement d'une ville et d'une architecture de plus en plus « *militarisées* », qui érige des dispositifs spatiaux visant à écarter les indésirables ou à se protéger (Cité par Capron G., 2006). L'agglomération de Sào Paulo est passée du modèle ségrégatif de la ville industrielle (fondé sur la division sociale du travail, qui faisait que les intérêts des élites étaient fortement liés au «bien-être» des masses ouvrières) à un autre modèle plus fragmenté lié à la transformation du modèle économique, dans lequel le schéma de distribution spatiale des espaces résidentiels et des lieux d'emploi a été fortement modifié.

Elle relie ainsi le développement des «*enclaves fortifiées*» aux processus de changement de la ville dans les années 1980, en particulier à la montée de la violence et de la criminalité et au creusement des inégalités sociales, très fortes au Brésil, et qui s'expriment fréquemment sous le double mode de l'isolement physique et du voisinage territorial.

Pareil, la «*ville fortifiée*» qui a fait le tour du monde, «*Fortress Los Angeles*», réunit les «*cellules fortifiées*» des riches et les «*lieux de la terreur*» des pauvres. L'« *effet forteresse*» de l'architecture du *Downtowm* de Los Angeles constitue une stratégie socio-spatiale.

Ainsi passe-t-on de l'image de la «*forteresse*» à l'analogie de la « *médiévalisation* » ou de la «*féodalisation*» comme symbole de l'isolement et de la sécurisation des quartiers riches, qui dressent des «murailles» pour se protéger des pauvres ou de la violence urbaine.

Par ailleurs, la féodalité induit la fin de l'échelon supérieur de gouvernement, ferment de sécession urbaine et de fragmentation aux Etats-Unis et les murailles servent à protéger les habitants des forteresses contre les « *barbares*» et voleurs en tous genres.

Et dans un discours moins fort, la diffusion des enclos résidentiels à l'ensemble de la planète renvoie à ce qu'on a voulu dénommer « *la nouvelle question urbaine* » (Donzelot J., 1999). Cette fermeture de morceaux de ville et la multiplication d' «*enclaves résidentielles* », nom souvent donné dans le discours journalistique et scientifique aux *gated communities*, avec une connotation d'abord positive puis négative (Le Goix R., 2005c), constituerait un ferment de fragmentation, et d'éclatement, comme les « ghettos » de pauvres de ségrégation.

La fragmentation urbaine contemporaine proviendrait de la multiplication d'enclaves, de morceaux de ville enkystés dans la grande ville, relativement autonomes, n'ayant pas trop de liens avec elle (Navez-Bouchanine F., 2002a) : centres commerciaux, ghettos de riches retranchés derrière leurs murs, cimetières et clubs privés, etc.

Les enclos résidentiels sont perçues aussi comme une manifestation physique, visible et patente des mutations de la société post-industrielle (la fragmentation, l'individualisme et le communautarisme) et de la pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par les acteurs politiques et économiques : les municipalités, les promoteurs immobiliers, les sociétés de sécurité (Davis M., 1992).

Les enclos résidentiels sont ainsi souvent présentés comme des *symptômes* des *pathologies* urbaines, au premier rang desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale. Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale (Blakely E.J., Snyder M.G., 1997 ; Caldeira T., 1996; Seguin A.M., 2003). Le sentiment d'insécurité des citadins, ainsi que la fermeture, l'instrument de la production de sécurité mais aussi de la ségrégation sociale dans l'espace, seraient pour beaucoup les nœuds gordiens de la compréhension des évolutions urbaines récentes (Billard G. et al, 2005).

Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession » de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique, et s'oppose aux logiques de redistribution de richesses (Donzelot J., Mongin O., 1999; Jaillet M.C., 1999) et que « *les enclaves ainsi constituées, séparant les possédants des dépossédés, balkanisent un peu plus un pays déjà fracturé par les divisions raciales, ethniques et sociales* » (Halimi S. , 1994 ,p.3).

6. Les défenseurs du concept

Les défenseurs du concept des enclos résidentiels accusent les gouvernements de ne pas parvenir à maintenir la sécurité des citoyens, ce qui oblige ces derniers à assurer eux-mêmes leur défense.

Comme l'exprime Foldvary F.E. lors de la conférence « *Territory, control and enclosure* » qui s'est tenue à Pretoria (Afrique du Sud) le 28 février au 3 mars 2005 :

« *Si nous considérons que la première fonction du gouvernement est la protection des personnes et des biens, un taux élevé de criminalité signifie l'échec de l'Etat. [é] La fortification privée de l'espace est une réponse du marché à cet échec de la puissance publique* ».

Un autre courant libéral, tente de montrer, à travers ces enclos, d'un point de vue économique, l'efficacité du secteur privé dans la fourniture de biens collectifs (rues, équipements, logements,…) à une échelle locale. En outre, les enclos résidentiels sont considérées comme des tentatives institutionnelles privées d'évitement des externalités de la croissance urbaine (contrôle du voisinage pour éviter les utilisations des sols non désirés, réponse à la peur de la délinquance,…).

Une autre remise en cause de la vision critique que l'on a souvent du phénomène de l'enclosure est venue de deux sociologues sud-américains.

Sabatini et Salcedo (2005) prennent le contre-pied des « *conclusions incontestées de l'école de Los Angeles* » et « *sa vision d'une ville fragmentée et inégale* ». Ils constatent que les habitants d'un quartier pauvre de Santiago (Chili), dans lequel est venu s'implanter une *gated community* pour classes aisées, sont dans l'ensemble satisfaits de leurs nouveaux voisins : « *les gated communities ont permis la création de transports en commun,*

déclairage public, de patrouilles de police, de meilleures rues, de nouveaux services et équipements ».

Les enclos résidentiels de Santiago ont fréquemment été établis dans des quartiers populaires, où les terrains étaient peu coûteux. Avec l'implantation de ces poches de richesses, l'interaction fonctionnelle entre les membres de différentes couches sociales augmente et l'échelle de la ségrégation diminue.

Conclusion

Le développement de l'enfermement résidentiel à l'échelle planétaire ne fait aucun doute, et malgré la multitude des études concernant le phénomène dans des contextes différents, le modèle américain, reste de loin le plus connu au point que le terme *gated community* est devenu générique, utilisé souvent pour décrire l'enfermement ou la sécurisation des espaces.

A travers ce modèle, les promoteurs immobiliers promettent un monde parfait où règne sécurité et tranquillité. Alors que devant ce discours commercial, la littérature scientifique reste partagée entre dénonciateurs et défenseurs du modèle.

Les premiers formants majorité, utilisent un discours métaphorique pour montrer la dangerosité et l'agressivité du phénomène, où ces enclos résidentiels sont présentés en synthèse comme une pathologie urbaine.

Les défenseurs du concept, tentent par contre, de montrer à travers ces enclos résidentiels, d'un point de vue économique et sécuritaire, l'efficacité du secteur privé dans la fourniture des services collectifs.

Aborder cette nouvelle forme résidentielle en essor et en dépit du débat les accompagnants dans une étape encore d'exploration, nous conduit en premier lieu à révéler les fondements idéologiques ayant inspirés leurs concepteurs et les mutations socio-économiques ayant accompagné ou induits les évolutions urbaines qui ont donné forme à ces nouveaux modes d'habiter.

Chapitre 2.

Genèse et Fondements idéologiques

A travers ce chapitre, on essayera de relever ce que l'urbanisme états-uniens propose comme un modèle générique diffusé ensuite dans le monde entier par les promoteurs immobiliers. On relèvera les fortes similarités entre les fondements idéologiques, l'évolution des principes juridiques de la copropriété d'une part et l'évolution des morphologies périurbaines, ayant progressivement pris en compte les instances sécuritaires et les désirs de loisirs et de vie familiale au sein du quartier d'habitation d'autre part.

Les enclos résidentiels sont parfois comparés aux villes fortifiées de l'antiquité et du Moyen Âge. Toutefois, historiquement, la comparaison n'est pas adéquate. Tout d'abord, comme le mentionne Le Goix R. (2003), « *le château fort ou la ville fortifiée étaient majoritairement des bâtiments à fonction militaire, quelle soit offensive ou défensive* » (p.40)

Les fortifications des villes avaient aussi comme mission d'affirmer la puissance et le pouvoir d'une ville, tout en servant d'abris en période de guerre, pour les habitants de faubourgs comme pour ceux qui demeuraient à l'intérieur des murs. Mais, surtout, «*derrière les remparts des villes apparemment closes demeure toutefois l'idée de la ville. Si l'accès est contrôlé, l'espace à l'intérieur n'est pas fermé, mais au contraire favorise les affaires, les échanges et la sociabilité, symbolisés dans les rues commerçantes et les places où l'on se rassemblait tantôt pour les festivités, tantôt pour rendre justice* » (ibid, 2003).

Ainsi, il est difficile de faire le lien de la fortification des villes anciennes avec les enclos résidentiels qui visent à consommer la séparation physique et sociale. Il demeure toutefois que les villes médiévales emmurées pouvaient créer un sentiment d'unité et de sécurité, deux fonctions partagées par cette forme résidentielle.

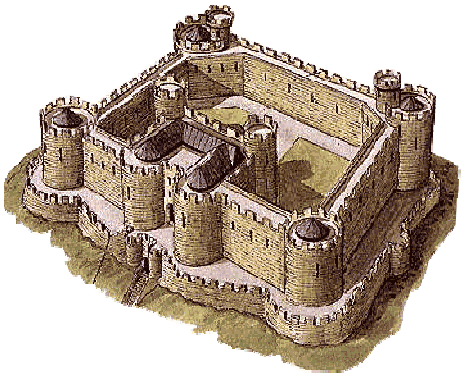
Cinq mouvements et idéologies semblent être principalement à l'origine et au développement de ces enclos résidentiels :

1. La « Suburb » Romantique et le Mouvement Anti-Urbain

1.1. Origines Européennes : Ghettos dorés et utopies urbaines

1.1.1. Fortifications Romaines, premières enceintes résidentielles

Selon Blakely et Snyder (1997), l'existence d'enceintes résidentielles justifiées par une séparation de classe pourrait remonter à 300 ans av. J.C., à l'époque où des soldats romains en fin de service et leurs familles s'installèrent sur des propriétés qui leur étaient offertes dans les terres de conquête. Les familles romaines se regroupaient autour d'une villa, érigeaient des murs non pour se protéger d'éventuelles invasions, mais des villageois locaux.



Source *: http://www.centerblog.net/*



Le fort du sultan Qaytbay est une construction défensive de la fin du XVe siècle ap.J.-C. (période Mamluk) à l'emplacement de l'antique phare d'Alexandrie (considéré autrefois comme une des "Sept Merveille du Monde").

Source *: www.jmrw.com/Abroad/Egypte/Alexandrie*

Figure 2: Des anciens châteaux fortifiés
Le château désigne une résidence fortifiée. Il se définit plus par un critère social que par une description architecturale. Le château est l'instrument et le symbole du pouvoir local des dominants.

De même, ces auteurs attribuent la fortification médiévale des manoirs, des abbayes et des châteaux — en Grande-Bretagne et dans toute l'Europe — à la nécessité de protéger leurs habitants d'éventuelles invasions, mais aussi des révoltes des populations locales (figure 2).

1.1.2. Parcs lotis , Villas et ghettos dorés (Le parc de Montretout à Saint-Cloud)

Dans l'Europe de la fin du XX^{e} siècle et Cultivant l'image du pavillon de chasse ou de la résidence à la campagne, des lotissements de luxe sont construits dans des bois, dans le parc d'un ancien château, ou dans une résidence verdoyante appelée « villa ».

Parmi les lotissements de première génération, certains sont fermés. Ils correspondent à la vente et au lotissement de tout ou partie d'un domaine forestier ou du parc d'un château, ce dernier ayant pu être vendu ou détruit.

Le parc de Montretout à Saint-Cloud fait figure en 1832 de pionnier du genre (figure 3). Il est issu du démantèlement et de la vente d'une partie du domaine du château de Saint-Cloud.

A l'origine, le parc dépendait du château, et servait de résidence aux officiers et aux gardes. L'ensemble fut progressivement loti, enveloppé avec une clôture garnie par un portail d'accès imposant portant la mention « défense d'entrer » (figure 4) et puis vendu et placé sous le contrôle de l'Association syndicale des propriétaires du Parc de Montretout à partir de 1832. Le parcellaire prévoyait 37 propriétés distinctes. Il y en a aujourd'hui une cinquantaine, abritant 400 personnes.

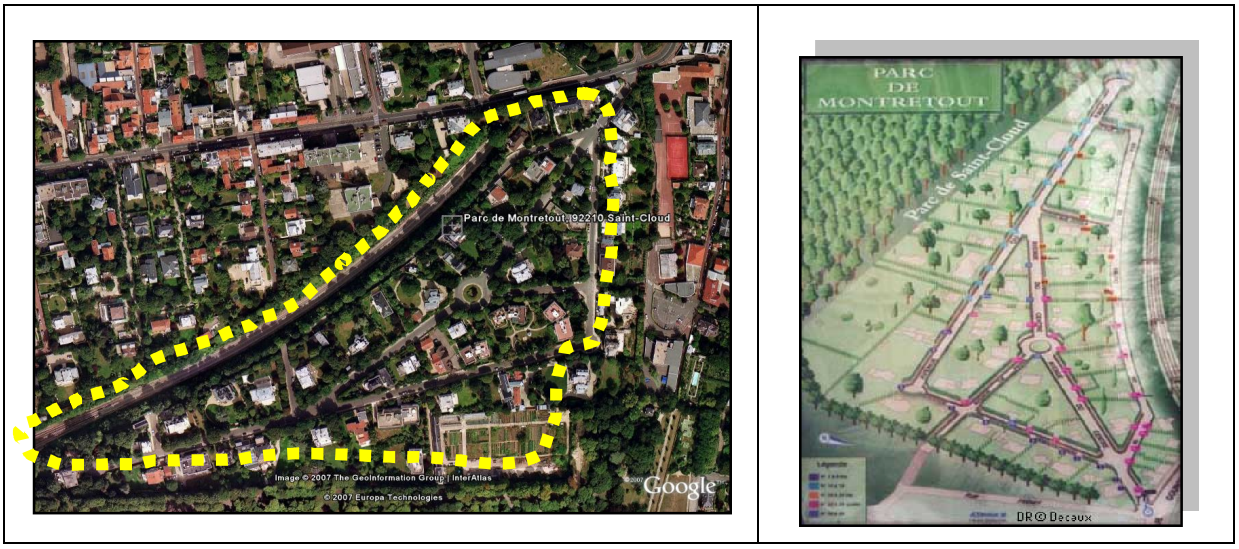


Figure 3: le parc de Montretout (France), un des premiers lotissements « fermés »



Figure 4: le portail imposant du parc Montretout avec la mention" Défense d'Entrer"

1.1.3. Lotissements résidentiels et Rues privées



La diffusion des rues privées accompagne le développement de résidentiels dès la fin du XIXe siècle en banlieue parisienne (figure 5). A cet construits de petits lotissements en bordure de la vallée de la Seine et en petite couronne, portant également le nom de « villas ». Ces lotissements présentent la particularité d'être destinés à une clientèle populaire, beaucoup moins fortunée que celle des ghettos dorés.

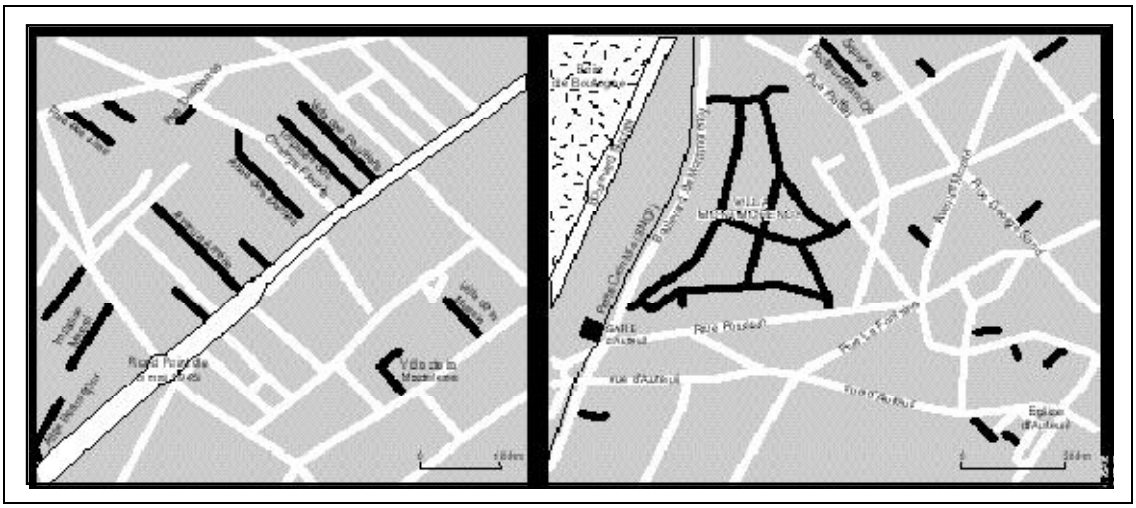


Figure 5: les rues privées "fermées" à Paris en 1894
Source : http://voilà.mappy.com et Nomenclature officielle des voies de Paris

L'un d'eux, les Villas des Gravilliers sur le plateau d'Athis sont construites à partir de 1897 (75 habitants en 1911). Propriété d'une société mutuelle d'ouvriers et d'employés d'une fabrique du IIIe arrondissement de Paris, les lots sont tirés au sort, et font l'objet d'un bail avec promesse de vente de 7 ans. La société a fait construire les rues et les clôtures de cette résidence privée. Ce type de villas demeure modeste dans ses dimensions, et il s'agit souvent d'une rue privée, simplement fermée par une barrière.

On trouve encore certaines de ces villas construites dans la première moitié du XXe siècle le long de la départementale D906 à Châtillon. De petites tailles (une dizaine de lots), elles abritent dans des rues privées de petits pavillons en meulière et silex, la plupart construits par des accédants à la propriété sous le régime Ribaud[4]-Loucheur[5] . Ainsi, la diffusion de l'enclosure des lotissements dans les classes populaires commence à Paris dès le début du XXe siècle.

[4] **La loi Ribot ,1908** : Création d'une société de prêts, la société de Crédit Immobilier, dans le but de favoriser l'accès à la petite propriété, surtout en milieu rural, et d'enrayer l'exode rural. Il faut noter un financement de faveur consenti par l'Etat pendant 25 ans au taux de 2%.

[5] **La loi Loucheur, 1928** : Cette loi projette de remédier à la crise du logement qui se fait toujours aussi aiguë après la fin de la 1ère guerre mondiale .Elle institue d'une part un programme de construction de 260 000 logements, réparti sur 5 années, avec un financement d'Etat pouvant aller jusqu'à 90% du coût ; d'autre part, elle pose le problème de l'habitat des classes moyennes et 60 000 logements à loyer moyen sont également programmés sur 5 ans (ILM).Mais la crise économique de 1929 éclate et entraîne l'arrêt de la construction et la non-reconduction de la loi Loucheur. A la veille de la deuxième guerre mondiale, la Fédération des sociétés Anonymes d'HBM réclame une révision fondamentale de la législation, révision qui ne se fera qu'en 1950.

1.1.4. Les Cités Jardins et mode de gestion locale

Marqué par l'idée du phalanstère de Fourier et de la cité de Claude-Nicolas Ledoux, fondateur de l'utopie urbaine industrielle (Arc-et-Senans, 1804) et observant la dégradation des villes industrielles, Ebezener Howard voulant concevoir des villes de taille modeste, implantées dans un milieu rural, indépendantes de toute métropole, introduit en 1898 le modèle des cités-jardins (figure 6).



Figure 6: les cités jardins d'Ebezener Howard, communauté et auto-gestion locale

Selon l'idéal-type, une cité-jardin devait se situer en pleine campagne, loin de toute agglomération, pour pouvoir accueillir de 30 000 à 50 000 habitants, dans une économie autosuffisante, une ceinture verte permettant de subvenir aux besoins alimentaires de la population. Cette utopie urbaine comprend donc deux volets :

Un volet de planification urbaine, décrivant les plans d'une cité idéale, et un volet économique et politique.

Dans la conception d'Howard, planification et contrôle de la cohérence et de l'homogénéité de l'urbanisme sont indispensables (figure 7), afin d'éviter le chaos qu'il dénonce dans la ville industrielle. De même, il décrit un plan qui pose les fondements d'une séparation des fonctions selon les espaces. Le plan, circulaire (figure 8), sépare les différents quartiers par six boulevards qui vont du centre vers la périphérie. Au centre, un grand parc (*Central Park)* et les bâtiments publics.

Cette zone centrale devait être fermée par une halle couverte (*Cristal Palace*) servant de lieu public, de rencontre, et de commerce. Autour, une série d'avenues circulaires desservent les quartiers d'habitation verdoyants, avec maisons, jardins et écoles.



Figure 7: Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles), homogeneité et paysage
Source : *http://www.techno-science.net/*



Figure 8: Cité-jardin Nieuwendam Amsterdam-Nord, 1925
Source : *http://www.techno-science.net/*

Aux limites de la ville devaient être localisées les industries et usines, le long d'une voie ferrée. En dehors de ce périmètre, une ceinture verte (*green belt)* de champs et de fermes fournit l'approvisionnement en produits agricoles, et limite la zone d'expansion de la ville. Cette ceinture, de plus, sépare et isole la ville des autres unités urbaines, évitant qu'elles ne se rejoignent par effet de débordement.

L'expansion urbaine se voit ainsi contrôlée et planifiée par le biais d'une fermeture définie par la ceinture verte.

Le volet économique et politique introduit un certain nombre d'innovations: une *propriété collective* des terrains, une forme de *gouvernement local* originale, et un système économique fondé sur des monopoles régulés par l'autorité publique: le gouvernement encadre le marché, octroie les patentes aux différents commerçants, contrôle les prix et organise ainsi des quasi-monopoles dans la cité. Du point de vue foncier, les terrains appartiennent à la municipalité, à laquelle les résidents payent un loyer, destiné à rembourser les emprunts, et à financer l'équipement, les pensions de retraite et les soins

médicaux. Le gouvernement local, composé d'experts, ressemblait beaucoup à la gestion d'une entreprise privée, ce que McKenzie E. (1994) décrit comme une technocratie d'affaires démocratiquement contrôlée.

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

L'importance du partenariat avec le secteur privé est essentielle dans ces réalisations, puisque la *First Garden City Limited* est la société propriétaire du terrain: dans la pratique, le gouvernement local voulu par Howard fonctionne comme une société privée.

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

Les cités-jardins peuvent avoir inspiré le développement des enclos résidentiels sur trois points majeurs : la fermeture contenue dans le projet de cité idéale, le partenariat avec le secteur privé qui devient le concepteur et le réalisateur de la ville, et enfin la conception de la politique locale. Il s'agit d'une forme très aboutie d'utopie urbaine, prenant en compte à la fois des dimensions architecturales, sociales et politiques. Toutefois, il y a dans l'utopie urbaine une dimension industrielle et productiviste totalement absente dans ces nouveaux quartiers, mondes de loisir.

Le précédent des cités-jardins a conceptualisé un mode de gestion et de démocratie locale (par le biais de l'association de propriétaires) qui va servir de base à la conception des villes privées.

1.1.5. Villes privées et communautés idéales (La Cité Sanitaire de Clairvivre)

Outre les cités-jardins britanniques, on trouve en France un prototype de «cité idéale» fermée bâtie sur ce modèle. La Cité Sanitaire de Clairvivre (figure 9) est une résidence construite en 1933 en Dordogne (à Savagnac à l'est de Périgueux), sur une initiative du Ministère des Anciens Combattants, pour accueillir des anciens combattants de la Grande Guerre blessés aux poumons.



Figure 9: La cité sanitaire de Clairvivre, en Dordogne ,1933, un 1er prototype de cité fermée en France
Source : *la-cite-clairvivre.com/.*

Construite selon l'inspiration du socialisme utopique, d'une grande modernité architecturale, cette réalisation tient à la fois du phalanstère (les résidents travaillent sur place, et sont payés par un système de bons) et de la communauté fermée.

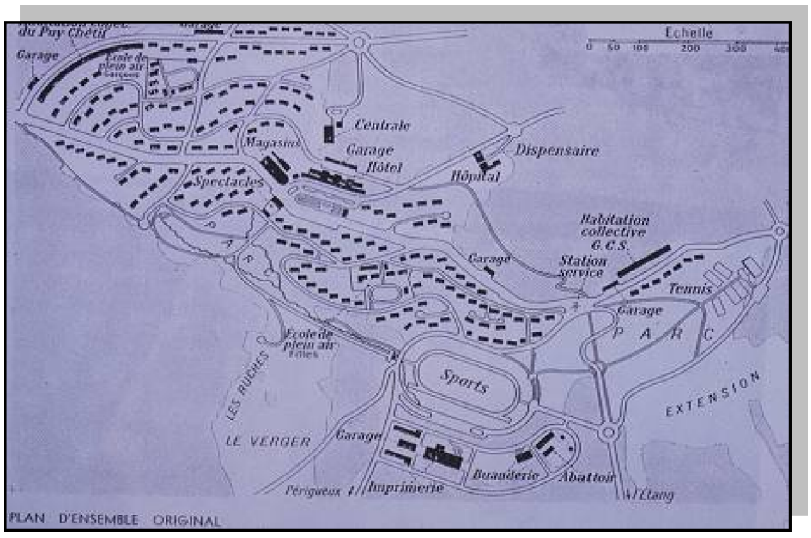


Figure 10: Le plan d'aménagement de La cité sanitaire de Clairvivre
Source : *la-cite-clairvivre.com/.*

Elle est conçue comme un village fermé (figure 10) de 177 pavillons, disposant de deux groupes scolaires, d'un hôtel sanatorium, d'un magasin, d'une imprimerie, d'un abattoir, d'un hôpital-dispensaire et d'une centrale électrique. Cette résidence dispose également de services sportifs, culturels et d'un système de soins (Desthomas, Joudinaud, 1999). Elle a été transformée en 1980 en Etablissement Public, et sert de Centre d'aide par le travail et de Centre de rééducation professionnelle.

1.2. La banlieue américaine Romantique

1.2.1. Llewellyn Park, New Jersey, premier lotissement planifié

Le businessman Llewellyn S. Haskell qui s'était déjà illustré dans la création de Central Park souhaitait créer une retraite d'exception, accessible aux citoyens de New York désireux de se retirer dans de saines maisons de campagne. Il choisit pour cela l'architecte le plus en vue du moment, Alexander Jackson Davis (1803-1892), formé à l'école romantique. Celui-ci s'était fait remarquer en publiant en 1837 *Rural Residences* où il proposait des dessins et architectures originales, inspirées par le romantisme européen: chalets suisses, villas italiennes ou folies gothiques, appelées «*baronial homes*». Une architecture rurale mise en scène en premier plan dans la conception de la clôture et de la loge du gardien qui domine le portail (figure 11).



Figure 11: L'accés à Llewellyn Park 1er lotissement planifié, une architecture rurale caractérisant l'expansion périurbaine des villes américaines
Source : www.llewellynpark.com/.

La conception de Llewellyn Park (figure 12) devait introduire un certain nombre de nouveautés, considérées comme les piliers des évolutions de la suburb contemporaine , la plupart reprises depuis dans l'ensemble des banlieues *suburbaines* et dans les développements résidentiels :

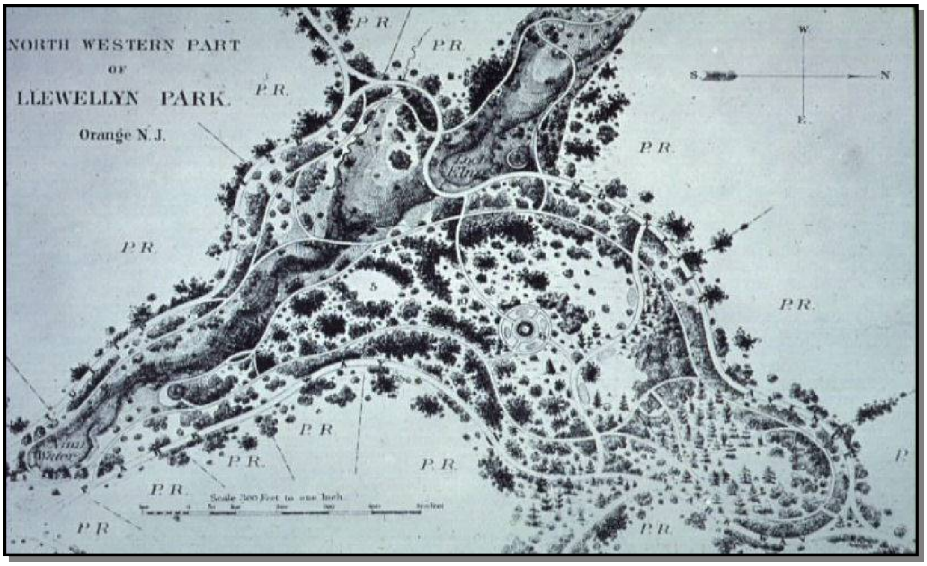


Figure 12: le plan original de Llewellyn Park (1859),
Un modèle pionnier de l'évolution de la suburb contemporaine
Source : www.llewellynpark.com/.

- D'une part, le dessin des ***rues curvilignes*** (figure 13), magnifie un idéal pastoral (cher à Jefferson qui fut le premier à introduire cette idée de dessin), tout en reliant l'ensemble du quartier à un espace naturel, au centre et favorisant ainsi de faibles densités.



Figure 13: Un modèle d'enclos résidentiel- (USA) - le tracé des rues en curviligne devenu une spécificité de ce type d'habitat

Source : Google Earth

- La ***promenade*** (*The ramble*) (littéralement Randonnée), est un espace boisé naturel entièrement conservé en l'état (figure 14), une promenade au bord des arbres, à travers des espaces à la topographie diversifiée, une sorte de « jardin sauvage » éloigné des allées réservées aux véhicules, et des pistes cavalières, et parcouru par un chemin le long d'un torrent. Il constitue la seconde innovation, parce que pour la première fois, la propriété et la conservation d'un espace naturel furent placées sous la responsabilité d'une juridiction privée, *the Committee of Management.*



Figure 14: « the ramble » une nouveauté de la banlieue romantique américaine
Source : www.llewellynpark.com/.

- Troisième innovation, le ***règlement*** précise qu'aucune activité industrielle, aucun magasin, ne peut s'installer dans les murs de la copropriété. Les aménagements paysagers des lots individuels, laissés à l'appréciation de chacun, ont également fait l'objet de nombreux efforts de coordination (LeGoix R., 2003).

1.2.2. Rolling Hills et l'industrie immobilière privée

De nombreuses réalisations ont suivi, et l'expansion périurbaine des villes américaines s'est révélée être un terreau remarquable pour ce type de développement.

Les années 1930 marquent un tournant majeur, puisque les banques puis les entreprises pétrolières se lancent dans le développement immobilier, mobilisant de grandes quantités de capitaux pour la création de nouveaux quartiers résidentiels.

Sur la côte Ouest, *Rolling Hills* est en gestation depuis 1930, et représente la première *gated community* qui fasse la synthèse des aspects utopiques, de l'idéal rural communautaire, et de l'efficacité du capitalisme immobilier.

A.E. Hanson, le développeur de *Rolling Hills* est un homme d'affaire et architecte paysagiste formé à l'école de l'architecture romantique. Il rencontre en 1930 Franck A. Vanderlip, banquier New Yorkais, président et propriétaire d'un grand ranch d'élevage et d'agriculture (*Palos Verdes*) au sud de Los Angeles qui confie à Hanson l'architecture paysagère du lieu.

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

Convaincu par l'idée, Hansen se fait embaucher en 1931 et parvint aux termes d'un accord avec le comté, à réaliser dans le cadre de la politique de grands travaux, une route faisant le tour complet de la péninsule (figure 15), sur laquelle allaient se situer les accès au nouveau lotissement (figure 16).

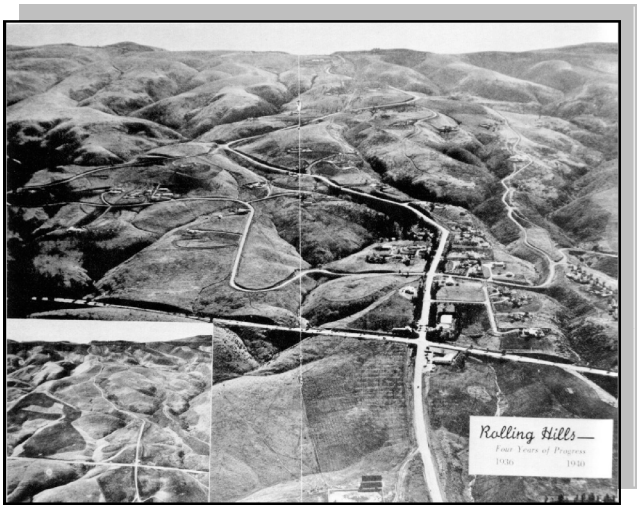


Figure 15: l'avancement des travaux à Rolling Hills en 1940, prise en charge de l'ouverture de l'urbanisation par le promoteur privé
Source : http://www.palosverdes.com/rh/

En 1935, la corporation du ranch mit en vente une douzaine de lots en vantant l'idéal des grands espaces et du ranching, valeur traditionnelle de l'ouest, dans la péninsule.



Figure 16 : Le ranch Palos Verdes- Rolling Hills , un des premiers "*gated communities"*
Source : Goole Earth

Le règlement de la copropriété sera légué à Harry Cheney, un urbaniste de renom, qui traitera les questions relatives au financement des parties communes et à la fermeture

du lotissement. Parce que la garantie de l'exclusivité et de l'intimité leur semblait essentielle, la communauté serait fermée et surveillée 24 heures sur 24. En juin 1935, l'entrée et les terrains de tennis étaient achevés. La *Rolling Hills Community Association* entra en activité en mai 1936. La promotion jouait sur trois thèmes : la nostalgie du vieux sud, les prix cassés (crise oblige) et l'exclusivité.

Rolling Hills, aujourd'hui devenue une municipalité à part entière, compte 2076 habitants.

Rolling Hills apparaît comme un précédent remarquable à tous points de vue: un projet mineur (en taille), ouvrait la voie à la réalisation d'une des banlieues les plus riches et les plus exclusives de Los Angeles. En outre pour la première fois le privé prend en charge la réalisation de l'infrastructure incombant en principe à la municipalité et à la fin la *gated community* fait sécession et se « municipalise » (figure 17).

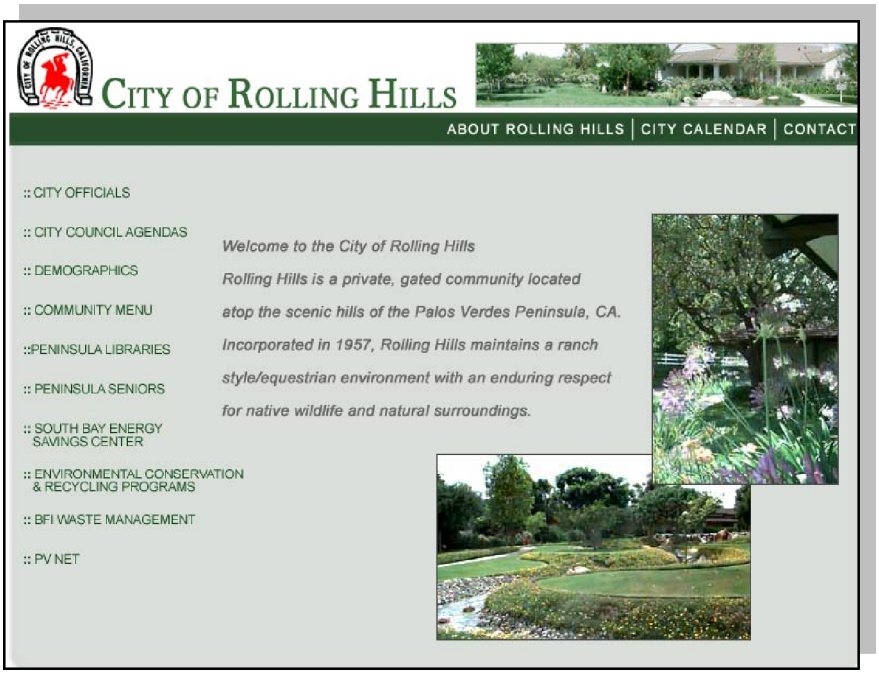


Figure 17: le site web de Rolling Hills
La fermeture et la privatisation des lieux sont exposées dans la publicité comme des vertus de la municipalité Rolling Hills- http://www.palosverdes.com/rh/

2. La copropriété et la Gouvernance Urbaine Privée

Les fameuses *gated communities,* sont gérées par une entité privée, une association de copropriétaires. Ainsi, elles sont interprétées comme une forme de gouvernance urbaine

privée, où la gestion des espaces ouverts (voirie, parcs, chemins) et des équipements collectifs (librairies, piscines publiques, écoles etc.) est régie par un principe d'auto administration, substituant le rôle de l'acteur public.

C'est ainsi que le développement de ces enclos a été relié à l'histoire des *Common Interest Developments* (CIDs) et à celle des règlements de copropriété restrictifs, deux phénomènes étroitement associés, dont les fondements juridiques sont européens (Le Goix, 2003).

2.1. Le Statut Juridique : La Copropriété et la gestion privée

Le secteur privé détient une place déterminante dans l'histoire de la ville et de l'urbanisation aux Etats-Unis. McKenzie E. (1994 cité par Le Goix R., 2003), dans *Privatopia, Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Governments*, relève d'une part que l'historiographie considère la croissance urbaine comme le fait d'institutions privées plus que celui des politiques publiques, et démontre d'autre part comment les copropriétés ont contribué à créer des gouvernements privés pour gérer des pans entiers des villes comme des entreprises. En un sens, il s'agit bien d'un prolongement du mode de gestion décrit pour les cités-jardins.

Cependant, si Howard formalise l'idée d'une gestion privée dans la ville, l'association de propriétaires fut d'abord un mode de gestion d'origine européenne, importé aux Etats-Unis au début du XIXe siècle. Il n'y avait pas à proprement parler de propriété commune (copropriété), mais l'association était propriétaire en titre, et les résidants adhéraient à l'association. Cela suppose l'adoption d'un règlement de copropriété (*Covenants, Conditions & Restrictions, CC&Rôs)*, l'adhésion de plein gré de l'acquéreur à ce règlement, et le paiement de frais.

2.2. Origine et Evolution de la Copropriété

D'après McKenzie (1994), l'origine de la copropriété remonte au XIIe siècle, dans les immeubles des villes allemandes (*Stockwerkseigentum*), ou «propriété des étages». Il s'agissait d'une propriété individuelle des étages, sols et caves, et d'une propriété collective des murs, des escaliers, du toit, etc. Cette notion de copropriété (souvent réduite

aux parties communes) est reconnue en France en 1804 (et a servi de base juridique à la construction de Paris Haussmannien où 80 % des immeubles de cette époque étant sous un régime de copropriété), et au début du XXe siècle dans les autres pays européens.

Admis en Amérique Latine en 1928, et à Porto Rico en 1951, le régime fut importé aux Etats-Unis par des immigrés Porto- Ricains, et finalement reconnu par le Congrès en 1961, sous le terme espagnol de *condominium*. Jusqu'à cette époque, la réglementation des copropriétés aux Etats-Unis restait inexistante, et la vie des lotissements n'était gérée que par un système de contrats, appelés *Covenants* ou *Restrictive Covenants*.

La notion de « *Restrictive Covenants*» (Restriction contractuelle) sur une propriété privée trouve son origine dans le droit traditionnel anglo-saxon pratiqué en Grande-Bretagne, et dans une grande partie de l'Europe du Nord.

Dès le XVIe siècle avec la rapide désuétude de l'usage collectif des communs en Angleterre accompagnant la généralisation des enclosures, apparut la nécessité juridique de maintenir, sur les terres nouvellement clôturées et en propriété privées, des servitudes de passage et restrictions d'usage. La question de la transmission des restrictions et obligations associées à une terre lors de la vente ou cession de celle-ci a donné lieu à une jurisprudence extrêmement complexe dans le pays.

Au XVIIIe siècle sont apparues en Grande-Bretagne les premières restrictions concernant des parcs ou des équipements de loisirs. En 1743, l'accès au *Leicester Square*, à Londres, fait l'objet d'une taxe applicable aux seuls résidents du périmètre du Square qui ont l'exclusivité de l'accès. La taxe doit permettre d'en payer l'entretien. Après plusieurs reventes du parc et des bâtiments, une cour de Londres statue en 1808 que la restriction demeure en vigueur, et que l'obligation d'entretien du parc est attachée aux propriétés, et automatiquement transmise à tout nouveau propriétaire (McKenzie E., 1994, cité par Le Goix R., 2003).

Un tel usage fut transplanté à l'identique aux Etats-Unis en 1831, à Gramercy Park à Manhattan: un square privé dont les résidents du voisinage possèdent les clés. La propriété du parc revient à un administrateur (trustee) agissant pour le compte des 66 propriétaires résidentiels désignés.

Llewellyn Park, en 1859 et Roland Park à Baltimore en 1891 (1230 lots, construits par F.L. Olmsted et son associé, E. Boulton) sont les premiers représentants des grandes copropriétés où une association est dotée de responsabilités équivalentes à l'administration d'une ville posant ainsi les bases de la gouvernance urbaine privée.

De tels lotissements privés deviennent communs dans la première moitié du XXe siècle (Mission Hills, Missouri en 1914 ; Kansas City Country Club District dans les années 1930, ou bien encore la ville nouvelle de Radburn en 1928). Ces lotissements, régis par des règles de copropriété (Covenants, Conditions & Restrictions, CC&R's), régulent ainsi le type de construction et d'aménagements autorisés.

Soutenus par la réglementation fédéral, ces contrats ont permis de développer une certaine sélection ethnique des résidants, porteur de l'idée selon laquelle la mixité ethnique était préjudiciable à la valeur immobilière (LeGoix R. ,2002a). Ils ont contribué à construire une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites politiques et celles de l'industrie immobilière, qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité (Brun J. ,1994) de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière.

L'exclusion ethnique devenue illégale après 1948, les règlements de copropriété se sont alors focalisés sur l'âge (pour les communautés de retraités telle que Sun City ou Leisure World, ou les résidants doivent avoir plus de 55 ans), ou sur l'adhésion obligatoire à un club (un club de golf, ou une coopérative résidentielle). L'adhésion est alors soumise à l'approbation des administrateurs du club (Webster C., 2002). Bien qu'à ce stade, il ne puisse être fait référence à la couleur de peau (ou tout autre catégorie tombant sous le coup des lois anti-discrimination par exemple le handicap) dans le processus de candidature, le processus d'approbation d'une nouvelle adhésion au club est bien souvent discrétionnaire, puisqu'un club est par principe maître de ses adhésions tant que les critères du choix demeurent raisonnables (McKenzie E., 1994).

Jusqu'à présent, les critères aussi subjectifs que la sociabilité et la sympathie (« congeniality ») (Grafmeyer Y., 1994) ont été jugés comme étant autant de raisons acceptables d'exclusion. Associés aux restrictions architecturales et aux obligations diverses liées aux règlements de copropriété (entretien des espaces verts, restrictions de stationnement, agrément des animaux domestiques...), de tels critère subjectifs de sélection sociale ont permis de maintenir une grande *homogénéité sociale* dans ces lotissements.

2.3. Les statuts de la copropriété

Bien qu'il y ait des contextes juridiques différents d'un pays à l'autre, on peut décrire trois principaux types d'organisation collective dans ces quartiers privés: (McKenzie E., 1994).

- *Syndicat de copropriété* : en plus de la propriété individuelle de leur lot de terrain et de leur maison ou appartement, chaque co-propriétaire détient des titres communs sur les espaces et équipements collectifs. Ces mêmes co-propriétaires deviennent automatiquement membres d'un syndicat de copropriété. Aux Etats-Unis on parle de *condominium*

- *Société d'actionnaires* : ces sociétés sont propriétaires à la fois des unités d'habitation et des espaces ou équipements communs. Chaque individu achète une part du complexe, ce qui lui offre le droit d'utiliser une unité d'habitation et les agréments collectifs afférents. Par ailleurs, c'est la société qui détermine, dans le détail, le droit d'utilisation de ces services collectifs.

- *Corporations* : les espaces communs, ainsi que les équipements, sont la propriété de la corporation. Si une convention attachée au contrat (« a covenant attached to a deed ») fait de chaque propriétaire un actionnaire de la corporation, celle-ci fonctionne alors comme un syndicat de copropriété. En revanche, si les actionnaires ne rassemblent pas l'ensemble des propriétaires du complexe, on parlera, alors de «proprietary neighbourhoods ».

Le principal objectif du règlement et des contraintes architecturales consiste à protéger l'aspect esthétique, le cadre de vie, et ce faisant, la valeur des propriétés. Ainsi, à travers ce type de gouvernance, on a pu imposer des restrictions (couleur de boîte aux lettres, de toitures, interdiction de garer des caravanes, etc.) sur l'exercice des libertés individuelles pour protéger l'intérêt collectif des résidents (LeGoix R., 2005b). Des clauses à caractère racistes et discriminatoire, aujourd'hui illégales, ont longtemps été incluses dans les contrats aux Etats –unis, interdisant aux personnes de couleur d'acquérir une propriété. Aujourd'hui l'accès à la propriété peut être limité sur les seuls critères d'âges dans les résidences pour retraités (LeGoix R., 2003).

2.4. Le poids de la copropriété, le lobbing

Une fonction, et non des moindres, des associations de propriétaires, consiste à exercer leur *lobbying* sur les gouvernements locaux et sur l'Etat. Sur le plan local, les copropriétés se tiennent dans une posture dépolitisée (Ghorra-Gobin C. ,1999), tendues vers le seul but de maximiser la valeur des propriétés. Sans compter que ces associations ont les moyens financiers de payer les professionnels nécessaires (avocats, architectes, aménageurs, services de communication) pour mobiliser leurs résidents, les faire participer aux réunions publiques des collectivités locales, et faire peser les pressions nécessaires sur celles-ci.

Au plan national, le *lobbying* sera pris en charge par une fédération des associations de propriétaires. Aux Etat-unis par exemple, le CAI (*Community Associations Institute*) est une création de l'industrie immobilière datant de 1973. Le régime de copropriété étant extrêmement rentables pour les développeurs et constructeurs, il fallait d'une part populariser le concept et réussir à en faire un produit de consommation courante. Il fallait d'autre part éduquer les consommateurs, fournir aux associations de copropriétaires des outils de gestion adéquats, en raison de nombreuses difficultés de gestion pouvant apparaître dans des associations plus anciennes où les coûts d'entretien et les charges pesaient gravement sur l'équilibre financier de la copropriété. Le CAI a progressivement évolué en organe de *lobbying*, partie prenante en Californie de la rédaction de la loi sur les copropriétés (*Davis-Stirling Act*, 1993), et soutient régulièrement au niveau fédéral l'adoption d'une loi uniforme sur les copropriétés (*Uniform Unincorporated Nonprofit Association Act*), permettant de doter ce mode de développement résidentiel d'une uniformité juridique du produit, propre à faciliter sa commercialisation (McKenzie, 1994).

3. Urbanisme de loisirs Exclusifs et économie de club

Les sociologues s'accordent pour admettre que la place du loisir dans la société contemporaine surtout des pays développé, a considérablement évolué. Ils mettent notamment en évidence les transformations techniques qui ont affecté le monde du travail et qui ont été à l'origine de la modification profonde des rapports entre travail et loisir. De nos jours, le travail ne représente plus ce qu'il représentait pour les individus de la fin du

19e siècle ou de la première moitié du 20e. Non seulement on travaille moins, mais on travaille - et on vit et on évalue son travail - *différemment.*

Le changement majeur est en effet qualitatif : les individus ne se réalisent plus par leur métier ou leur profession et ils n'y accordent plus une valeur, existentielle ou sociale, déterminante. Le travail n'est plus une fin en soi, mais un moyen qui peut leur procurer les revenus nécessaires pour vivre : tout (médias, publicité, valeurs véhiculés) semble confirmer que « la vraie vie est ailleurs », hors travail (Gravari-Barbas M., 2002).

Ce troisième niveau d'analyse met donc en relation l'apparition et le développement des enclos résidentiels à la recherche de l'exclusivité liée à l'invasion des loisirs. La motivation essentielle de ces quartiers consistera en premier lieu en la jouissance exclusive d'un site, d'un lieu et des services, notamment des loisirs qui y sont associés dont les membres payent pour y accéder, et en sont propriétaire à titre collectif.

En effet, l'invention du parc à thème dans les années cinquante est une innovation et devient un pilier de la culture urbanistique des banlieues américaines. Le tourisme et les loisirs étaient des sous-produits de l'urbanisation, de l'environnement ; aujourd'hui, ils sont producteurs de vie et de nature et les firmes de loisirs sont aujourd'hui liées à des opérations urbaines (habitat, équipements, loisirs) (Gravari-Barbas M., 2001). Et c'est ainsi que la ville est entrée dans les plans de marketing des sociétés privées **(**Davis S. G. ,1998).

Même les pays arabe ont adoptés ce nouvel urbanisme, en Egypte les « nouvelles villes » de l'industrie immobilière privée proposent aujourd'hui de grandes étendues d'espaces de loisirs, des terrains de golf, des parcs aquatiques, des terrains de tennis, …comme accessoire à la propriété du logement dans ces « nouvelles villes ». A Dubaï, ces espaces de loisirs sont devenus structurels dans la composition de beaucoup de quartiers et même des grands centres commerciaux au point que le modèle « Dubai » est devenu une référence de cette conjugaison de résidences et de loisirs. L'Algérie semble aussi récemment adhérer à ce mouvement grâce aux promoteurs immobiliers émirati qui proposent aujourd'hui aux environs d'Alger de grandes étendues résidentielles basées sur les loisirs tels que le projet de « Forum El Djazair » ou « Dounia Park ».

3.1. L'enclos résidentiel comme économie de club

Etant donné que la propriété des équipements et des infrastructures étant partagée entre les résidents, il paraît logique que ceux-ci puissent en désirer la jouissance exclusive. Dans la taxonomie économique, des groupes qui partagent collectivement mais strictement la consommation de biens spécifiques sur la base des arrangements contractuels sont appelés des « clubs », tandis que les biens collectifs et exclusifs sont dénommés des « biens de club » (Glasze G., 2003). C'est pourquoi on a interprété l'établissement de ces quartiers privés comme la création d'une économie territoriale de clubs (Webster C., 2002).

L'analyse des quartiers privés comme économie de club permet d'expliquer leur attractivité tant auprès des promoteurs immobiliers que des gouvernements locaux ou des résidants (LeGoix R., 2002b). Les premiers arguent que l'établissement d'une structure de gestion du quartier, ayant le pouvoir d'exclure les « passagers clandestins » et de réguler l'utilisation des espaces ou des équipements collectifs, réduit le risque d'une dépréciation économique du complexe résidentiel. Par conséquent, ils peuvent accroître leur niveau d'investissement, afin de créer et de maintenir en état des infrastructures communes, ce qui les conduit à commercialiser non seulement des maisons individuelles, mais aussi des biens de club à l'intérieur des quartiers (Webster C. ,2002).

Quant aux gouvernements locaux, ils peuvent tirer profit également de l'essor de ces quartiers privés, puisque ces développements ont l'avantage de s'autofinancer tout en augmentant le potentiel fiscal local. Enfin, les résidants peuvent bénéficier de la qualité des biens proposés dans ces espaces résidentiels. Les quartiers privés offrent en effet une série de services, comme la maintenance, un service de sécurité 24H/24 ou encore le ramassage efficace des ordures, et des aménagements naturels comme des plages ou des « belles vues».

Des études empiriques ont montré que l'offre de services et d'infrastructures joue souvent un rôle important dans la décision de résider dans ces quartiers, spécialement dans des régions où le secteur public est faible (Seguin A.M, 2003). De surcroît, les propriétaires individuels peuvent bénéficier de valeurs immobilières stables, puisque l'auto administration assure un strict contrôle sur l'environnement social et physique.

Ainsi, l'achat d'une propriété à l'intérieur de ces enclos résidentiels, entraîne l'adhésion automatique à l'association (le club) et le propriétaire devient membre de cette enclosure.

3.2. L'enclos, Parc à thème Résidentiel

L'analogie entre les enclos résidentiels et les clubs se renforce si l'on considère les activités et types de loisirs proposés au sein de ces quartiers, fonctionnant autour d'un club de golf et de son country club. L'intégration des fonctions de loisirs dans l'urbanisme y est poussée au point de justifier une analogie fonctionnelle avec les parcs à thèmes (LeGoix R. , 2003).

Un grand nombre d'enclos résidentiels, notamment aux Etats-Unis est issu de cette généralisation d'un modèle d'urbanisme de loisirs (figure 18), conséquent d'une interférence d'une société consumériste de loisirs et d'une industrie de lotissement résidentiel en quête de marché propice (Gravari-Barbas M., 2005).



Figure 18: Site de publicité d'un enclos résidentiel en Californie (SaddleCreek) où les fonctions de loisirs structurent la conception de l'ensemble résidentiel.
http://www.saddlecreek.com/index.html

Destiné au départ au développement des quartiers les plus huppés, la conception de ces quartiers s'amorce à la toute fin des années 1960, quand les promoteurs immobiliers se rendent compte que le plus gros potentiel de développement pour leur industrie se situe dans le bas et le moyen de gamme.

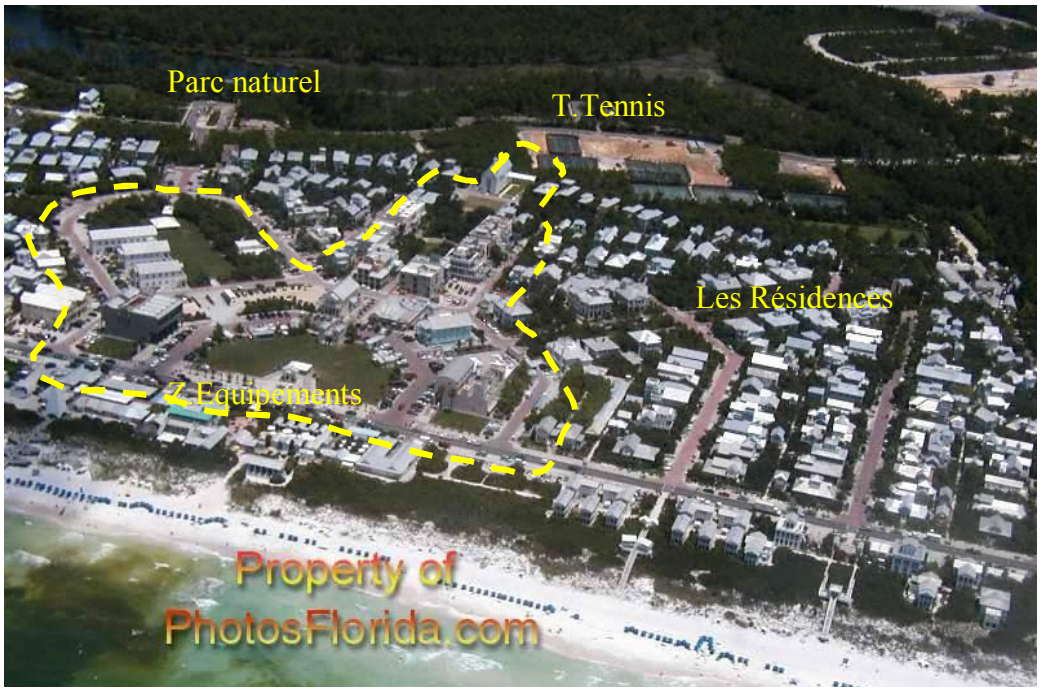


Figure 19: un enclos résidentiel en Floride avec toutes les commodités de la ville et occupant exclusivement un site paysager

Ainsi, de vastes ensembles résidentiels fermés , qui au lieu de devenir des villes nouvelles rassemblant emploi, activités , équipements, etc.., ne sont devenus que des « villes de loisirs » (figure 19) , fournissant aux classes moyennes un cadre plaisant agrémenté d'une série d'équipement de loisirs (Mckenzie E., 1994) , incarnant le modèle de la standardisation de la ville comme « produit de consommation » (Mangin D., 2004), sous l'effet de marketing et de l'investissement de multinationales.

Ce partage d'équipements est perçu comme un moyen de promouvoir la sociabilité à l'intérieur de ces enclos résidentiels et favoriser la circulation et les interactions entre les résidents (Didier S., 2001).

4. L'injonction sécuritaire

4.1. La Recherche de la Sécurité

Le crime a un impact sur notre façon de vivre, qu'il soit réel ou perçu. Cette sensation peut être gérée mais peut aussi détruire la vie sociale, économique et physique des quartiers (Robert P. ,2001).

La question de l'insécurité prend aujourd'hui une place grandissante dans les sociétés contemporaines, en particulier depuis une décennie, et la question de la sécurisation de l'espace résidentiel vient en partie comme réponse à ce souci. Cette sécurisation se traduit par l'émergence d'une « nouvelle territorialité » (Charmes E., 2004), qui paraît comme un nouvel élément structurant la morphologie résidentielle à savoir les *enclos résidentiels* qui suivent la tendance générale de l'architecture à emprunter un aspect résolument sécuritaire, voire militaire ou même carcéral (figure 20). Une logique donc sécuritaire qui engendre l'enfermement résidentiel.

Toutefois, certaines autres raisons sont évoquées pour expliquer le développement de cette sécurisation résidentielles : la volonté des citoyens de reprendre le contrôle sur leur environnement, de choisir et de contrôler plus efficacement leurs services publics, de s'assurer une certaine exclusivité, en plus de succomber à un certain effet de mode (Webster C., 2001).

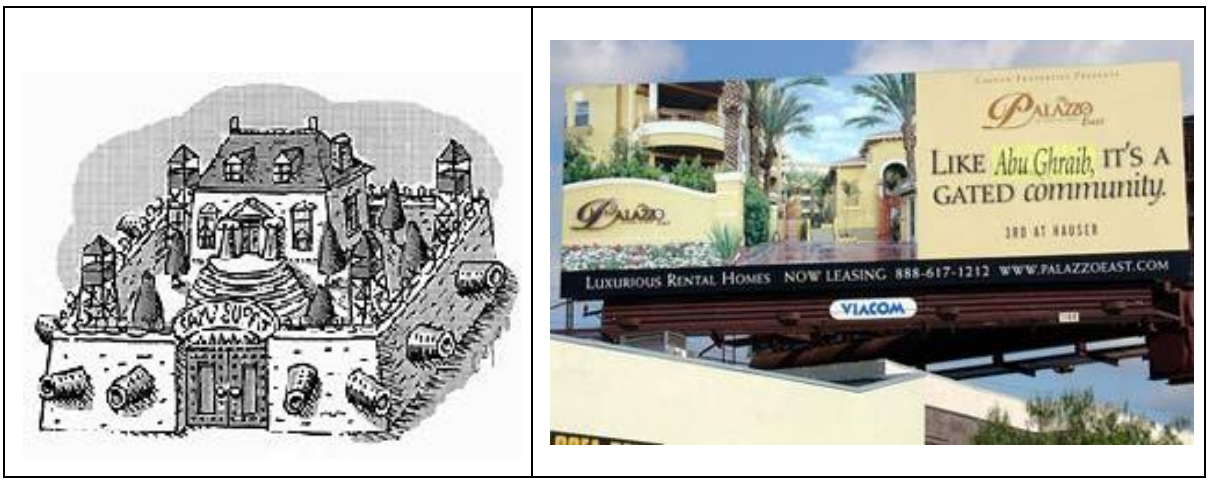


Figure 20: Des caricatures publiées sur le Net, dénonçant la « sécurisation » excessive des enclos résidentiels où l'ensemble résidentiel est apparenté à une fortification militaire ou un espace carcéral militarisé
Source : www.cartoonstock.com

C'est ainsi que les enclos résidentiels ont été considérés comme un rempart de protection face au dysfonctionnement des sociétés de plus en plus incapables de partager les richesses et de contrer les inégalités (Lang R. E. et Danielsen K.A. ,1997).

En outre, des recherches portant sur la relation entre insécurité et espaces de la résidence montrent, que les thématiques de l'insécurité n'ont cessé de monter autant dans l'offre que dans la demande (Madoré F., 2004) notamment avec la montée de la violence urbaine constatée dans les grandes villes.

Et face à cette violence réelle et perçue, les aménageurs et les autorités ont été de plus en plus confrontés au désir des résidents de limiter, de segmenter, de séparer les espaces, au nom de la sécurité (Sohn C. ,2005).

Ces enclos sécurisés sont aussi perçu comme reflet de défiance vis-à-vis des autorités publiques pour prendre en charge la sécurité des biens et des personnes où les propriétaires préfèrent faire appel à des services privés pour garantir leur sécurité, comme en Argentine ou au Brésil (Caldeira T., 1996) ou en France (Querrien A., Lassave P., 1999). Les raisons avancées varient d'un contexte à un autre : racisme en Afrique du Sud, la peur des pauvres en Amérique Latine, peur des kidnappings à Mexico (Billard G., Chevalier J., Madoré F., 2005). Ainsi la logique sécuritaire est devenue un pilier de l'architecture et de l'urbanisme.

Selon Mike Davis (1997), à propos de Los Angeles, l'ambiance est à la militarisation et à la répression et où l'urbanisme est une déclinaison systématique de paysages et d'architecture carcérales, associant barbelés, murs aveugles, caméras vidéo, et surveillance panoptique des espaces publics par les services de police.

«La logique sécuritaire qui est au principe de cet enclavement des espaces urbains trouve son expression la plus spectaculaire dans l'obsession des quartiers riches à se retrancher et à dissimuler leurs biens et leurs styles de vie. (…) Les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie de Los Angeles prennent de plus en plus la forme de forteresses, avec leurs enceintes, le contrôle d'accès par des postes de vigile, la surveillance combinée de la police publique et de polices privées, et parfois même la sécurisation de routes entières. Dans des «cités» comme celles de Hidden Hills, Bradbury, Rancho Mirage ou Rolling Hills, on ne peut simplement pas entrer si l'on n'est pas invité» (Davis, 1997, p. 222).

Et, comme le relève l'auteur, il semble bien que l'argument sécuritaire se confonde avec la volonté d'une mise à l'écart des plus pauvres: *«la "sécurité" est moins une question*

de protection personnelle que de degré d'isolement par rapport à des groupes et des individus indésirables » (ibid, p.225).

Et dans des villes où la peur des émeutes et des agressions contre les biens et les personnes alimente le discours sur l'insécurité, la sécurité est devenue un bien de consommation, mais un bien rare. Parce qu'elle est délivrée par des services privés (sociétés de surveillance, de protection, de transport de fonds…), la sécurité se paye et n'est donc accessible qu'à ceux qui peuvent se l'offrir.

4.2. L'Urbanisme Sécuritaire et les théories de l'Espace Défendable (Defensible Space)

Avec la montée des violences et des délits dans les villes, de nombreux types de stratégies de prévention du crime ont été adoptés. La plupart peuvent se classer dans deux grandes catégories ; la prévention du crime situationnel et la prévention par le développement social :

- *Les stratégies de prévention du crime situationnel* visent à rendre les occasions de se livrer à des activités criminelles moins nombreuses et moins attrayantes;
- *la prévention par le développement social* est axée de façon holistique sur les causes profondes de la criminalité et de la victimisation.

Depuis les années 1970, dans beaucoup de pays du monde, les planificateurs urbains intègrent la prévention du crime situationnel : « *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) » dans leurs plans pour promouvoir la sécurité et décourager le crime et c'est ce qu'on a appelé l'urbanisme sécuritaire.

Cette méthode est vite devenue une mesure proactive dans la planification stratégique de la prévention du crime, une mesure qui peut jouer un rôle dans la réduction d'incidents criminels, la réduction de la peur du crime tout en augmentant la qualité de vie (Crawford A. ,1998).

Les méthodes de prévention du crime situationnel comprennent des mesures simples, fondées sur le bon sens et visant à réduire ou à éliminer les occasions de

commettre des crimes. Tout comme on verrouille habituellement sa maison ou son bureau lorsqu'on doit sortir. On ne laisse pas d'objets de valeur traîner un peu partout; on les conserve en lieu sûr. On ne laisse pas ses clés de voiture dans le contact et on verrouille sa bicyclette pour éviter de se la faire voler.

La prévention situationnelle vise dès lors à modifier la configuration urbaine et la gestion d'un milieu particulier afin de limiter les occasions favorables à des types spécifiques de délits, en agissant sur les perceptions des délinquants potentiels. Le postulat est le suivant : appréhendée comme un phénomène relativement répandu, la délinquance devient un risque « banal » à gérer. Dès lors, face à la pléthore de « tentations », la réponse consiste à mutualiser les efforts préventifs en les intégrant aux routines quotidiennes des citoyens ordinaires et des acteurs parapublics et privés, en les exhortant à se protéger par leurs propres moyens. Elle rejoint le principe politique visant la réduction de l'intervention de l'État.

Un grand nombre de ces activités sont souvent tenues pour acquises, mais elles incarnent les trois principes de la prévention du crime situationnel (figure 21) :

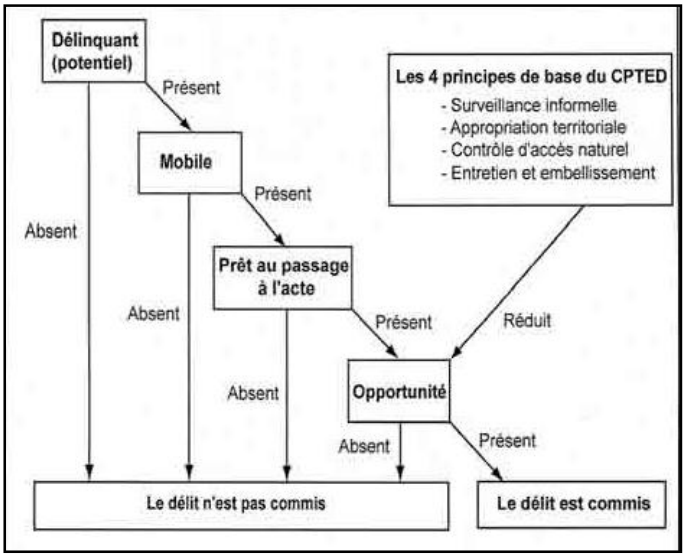


Figure 21: Décomposition de l'acte criminel et intervention du CPTED
Source : Newman O., 1996

- diminuer les possibilités de commettre des crimes;
- accroître pour le criminel le risque de se faire prendre;
- diminuer les avantages que le crime rapporte.

Ce n'est donc pas la solution finale au crime mais plutôt une stratégie qui peut être appliquée dans tous genres de développements existants et futurs. Ces stratégies sont basées sur l'idée que les architectes, les urbanistes, les paysagistes, les décorateurs d'intérieurs et les services policiers peuvent ensemble créer un climat de sécurité au sein d'un quartier en développant un environnement physique qui influence le comportement humain de façon positive.

L'origine de cette méthode vient de Jane Jacobs qui, en 1961, publie un livre intitulé « *Death and Life of Great American Cities* » (Déclin et survie des grandes villes américaines) et ceci dans les mêmes années où se développe une critique quasi mondiale de l'urbanisme moderne remettant en cause d'une manière très radicale les grands ensembles où ces opérations sont accusées de tous les maux et considérés comme foyers d'insécurité.

Jacobs J. établit des statistiques à partir de faits constatés pour définir les composantes de ce qu'elle appelle une « structure sociale stable». C'est au nom de cette structure sociale qu'elle condamne la ville moderne et valorise la ville traditionnelle. Elle affirme en plus que ce sont les rues vides qui sont dangereuses et font peur, et c'est ainsi que : « *+ de personnes = + d'yeux = + de contrôle informel de l'espace* ».

Couplée avec la conviction que le design de certains quartiers les rend vulnérables, faisant allusion aux quartiers des grands ensembles, la théorie de Jacobs, bien que simpliste, fut réinterprétée par un architecte américain Oscar Newman, qui fut le premier à théoriser le principe d'une ville sécurisée dans son ouvrage qui s'appelle *Defensible Space*, « l'espace défendable ». Il établit une synthèse entre une critique de l'espace moderne de type «grands ensembles» et une présentation de principes destinés à assurer la sécurité d'un lieu.

Grand artisan du CPTED, Newman s'appuie sur ses travaux empiriques et des études de criminologues démontrant que le comportement criminel est lié à la cible, au risque, à l'effort et à l'enjeu du délit : un agencement urbain approprié peut augmenter le risque et l'effort et subséquemment réduire l'opportunité, ultime condition requise avant le passage à l'acte.

Concrètement, Newman, à travers sa théorie de l'espace défendable, reproche à l'urbanisme moderne son incapacité à offrir des territoires clairement délimités, et il

- *La surveillance naturelle ou informelle* : les criminels n'aiment pas être vus. Il faut donc agencer les activités, le mobilier urbain et les logements de manière à optimiser les possibilités de surveillance, y compris depuis les fenêtres ou les porches d'entrée : voir et être vu.

Selon Jane Jacobs, dont les travaux ont grandement influencé les orientations en matière d'aménagement sécuritaire, la surveillance naturelle exercée par les résidants est un facteur déterminant pour la sécurité dans les espaces publics et semi-publics. A la différence des systèmes organisés de surveillance tels que les patrouilles de police ou la surveillance de quartier, la surveillance naturelle s'exerce du seul fait de la présence des individus dans les espaces publics. Ainsi, des lieux fréquentés offrent un environnement moins propice au crime, les délinquants potentiels étant moins susceptibles de commettre des actes déviants lorsqu'ils se sentent observés ou qu'ils craignent de l'être.

Afin de permettre à cette surveillance naturelle de s'exercer efficacement et de façon continue, il faut, selon J. Jacobs, réviser certaines orientations en matière d'aménagement urbain de façon à favoriser la fréquentation des espaces publics aux différentes heures de la journée. De ce point de vue, les milieux de vie plus denses, caractérisés par une mixité des fonctions résidentielle et commerciale et où les déplacements à pied sont encouragés, sont à favoriser. Ils présentent des avantages évidents sur les développements à faible densité, caractérisés par une spécialisation des fonctions, tels que les villes-dortoirs ou les grands centres commerciaux, désertés à certaines périodes de la journée.

- *Le contrôle d'accès naturel* : Les contrôles d'accès sont des éléments du design qui contribuent à orienter les individus dans leurs déplacements en indiquant clairement les parcours autorisés et en décourageant l'accès aux espaces privés. L'objectif est de créer une perception de risque pour le délinquant potentiel en réduisant les possibilités d'entrée et de circulation des non-résidants. Le design des rues et des trottoirs, les affiches, les sentiers indiquant les entrées d'immeubles, l'utilisation de l'éclairage en sont des exemples.

Ces contrôles naturels d'accès visent à dénier l'accès à certains lieux ou certaines cibles potentielles par les personnes non autorisées et à augmenter l'impression de risque pour les contrevenants éventuels (Landauer P., 2007). Il ne s'agit pas ici de fermer

systématiquement la zone mais de jouer avec l'agencement de la trame viaire (réduction de la largeur de la route au niveau de l'entrée, cul-de-sac, voies sans issue…), les panneaux indicateurs, le sens de circulation ou la diffusion de macarons de stationnement propres aux résidants…

La présence d'une entrée monumentale (porche, muret de pierres, aménagement d'espaces verts…) permet d'insister sur la notion de seuil et de franchissement pour placer le non-résidant en position d'intrus.

- *La gérance et l'entretien* : que ce soit en préservant l'aspect physique du quartier, en assurant son animation quotidienne (aires de jeu) ou en organisant une auto-surveillance (Neighbourhood Watching), les résidants doivent projeter l'image d'une aire appropriée et porteuse de valeurs sociales communes.

Ce dernier point sera encore développé et théorisé par la suite en 1982 par Wilson et Kelling , auteurs de la théorie « *Broken Windows* » (la vitre cassée). Le syndrome de la vitre cassée (*broken window*) est une métaphore utilisée pour illustrer l'impact de la détérioration de l'environnement sur le sentiment d'insécurité de la population et sur l'activité criminelle (Torit S., 2001).

Cette théorie soutient que sans une intervention rapide pour corriger la situation, les signes de détérioration de l'environnement tels que les vitres cassées ou les graffitis, donnent aux éventuels contrevenants le signal d'une tolérance plus grande au désordre, donc d'un faible risque associé à la perpétration d'un délit (Querrien A.et Lassave P., 1999). Les signes de détérioration auxquels Wilson et Kelling font référence comprennent les incivilités physiques (ex : graffitis, vandalisme, déchets laissés par terre, etc.) et les incivilités sociales (ex : consommation d'alcool dans la rue et dans les parcs, bruit excessif, etc.). À cela s'ajoute le mauvais entretien des équipements et des espaces privés et publics (ex : bris d'éclairage non corrigé, pelouse négligée, etc.) (Trudel F., 2001).

Sur ces principes, la théorie de l'espace défendable, largement diffusée, a donné une grande publicité à la fermeture résidentielle et à la construction de barricades dans les rues, créant des culs-de-sac et ce que Newman appelle des «*mini neighborhoods*», des voisinages circonscrits à l'échelle desquels les résidents peuvent assurer eux-mêmes un contrôle sur l'environnement. L'opération consiste à garantir la stabilité du quartier

(stabilité sociale, faible turn-over, protection de l'investissement) en agissant sur les variables environnementales et le contrôle social.

Une étude portant sur les rues privées de Saint Louis (figure 22) établie par Newman, Grandin, Wayno (1974), diffusée ensuite sous formes de rapports auprès des autorités publiques locales et fédérales (Newman O., 1996) , a permis de conceptualiser auprès des urbanistes les avantages de la fermeture pour le contrôle sécuritaire.

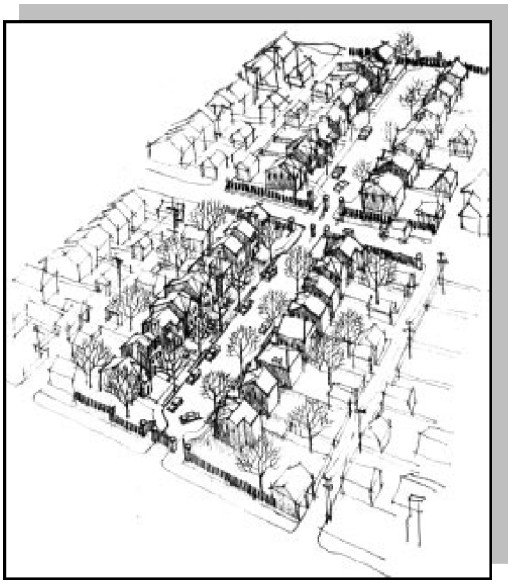


Figure 22: les rues fermées de Saint Louis
Source : Newman , 1996

Ces avantages, observés sur les rues historiques de Saint Louis, dépendent de la structure juridique privée de la rue que les résidents possèdent et contrôlent, et de la morphologie d'enclave dont le visiteur saisit immédiatement le caractère privé.

De telles opérations ont contribué à populariser la fermeture comme une solution juxtaposable de restructuration dans différents quartiers anciens et déclinants, où pourraient se poser des problèmes d'insécurité, adopté notamment en France dans sa politique de la ville sous l'appellation de « Résidentialisation » et qu'on abordera plus en détail dans le chapitre suivant comme un modèle conceptualisé de la logique d'enfermement résidentiel. Opération qui consiste en le fractionnement des grands ensembles en unités autonomes pour casser le sentiment de concentrations (et maitriser la population).

5. Produit du *New Urbanism*

Le Nouvel urbanisme est né aux Etats-Unis à la fin des années 80. Il est issu des réflexions d'un groupe de professionnels (architectes et urbanistes) sur la question de la qualité de vie générée par l'aménagement fonctionnaliste de la banlieue nord-américaine de l'après-guerre. Le Nouvel urbanisme se veut un retour aux valeurs traditionnelles de la ville préindustrielle. À travers un code urbanistique et architectural relativement rigide, le Nouvel urbanisme vise à recréer l'atmosphère conviviale qui caractérisait la ville traditionnelle étatsunienne (l'«*American small town*») (Ghorra-Gobin C., 2006b).

Les principes d'aménagement défendus par le Nouvel urbanisme s'inspirent du modèle d'aménagement caractéristique de ces villes historiques. Selon les tenants du Nouvel urbanisme, sous-jacent aux directives spatiales, il existe un projet social : celui de recréer des communautés de voisinage. L'aménagement préconisé par le *New urbanism* doit encourager les interactions sociales entre les résidants.

Si les chercheurs ne sont pas tous convaincus de la faculté de ce courant d'aménagement à véritablement changer les comportements sociaux qui caractérisent la banlieue nord-américaine, force est de constater que les principes d'aménagement du Nouvel urbanisme influencent la conception des développements résidentiels suburbains en Amérique du Nord, notamment les « *gated communities* » (Darchen S., 2004).

L'idéal d'une communauté sans criminalité et sans personnes indésirables est un rêve présent depuis longtemps dans les utopies, les idéologies ou les religions, et les théoriciens du *New Urbanism* l'ont réactualisé suivant la définition du bonheur dans une vie communautaire expurgée de tous les « nuisibles ».

Dès lors, la stabilité de la communauté s'établit, en premier lieu via la définition des « *in groups* » et « *out groups* ». En édictant des critères d'appartenance à la communauté, ses membres créent une identité commune, un « nous » qui les distingue des « autres », ces derniers ne pouvant pas être acceptés dans la communauté pour de multiples raisons.

Le Nouvel Urbanisme développe également un certain nombre des éléments qui ont conduit à l'édification des villes fortifiées et des enclos résidentiels. Ainsi, les villes de

Seaside (figure 23) et de Celebration Town, aux Etats-Unis, font figure de modèles et de précurseurs de ce courant de pensée.



Figure 23: La ville de Seaside-Floride(USA), une conception néo-traditionnelle d'un enclos résidentiel selon les principes du New Urbanism
Source : *http:// caryc.net /*

Conçu en 1980 par les architectes, Andres Duany et Elisabeth Palter-Zyber, - fondateurs du nouveau courant le « *New Urbanism* » - le plan de Seaside a été développé par Robert Davis. La ville elle-même reprend bon nombre d'idées fondamentales du mouvement du Nouvel Urbanisme, telles que la primauté de la marche à pied par rapport à la voiture, le sens de l'espace, les relations inter - individus (vie de famille, entraide entre voisins, …).

A l'image des autres ensembles urbains relevant de cette approche, Seaside reprend les idées de la planification néo-traditionnelle et s'inspire du modèle des petites villes du passé. Elle prétend offrir à ses habitants un lieu de vie qui favorise des relations positives entre les individus ainsi qu'entre les individus et la communauté, l'environnement, ce dans le respect des individualismes de chacun. Enfin, Seaside impose également un code de construction très strict ainsi qu'un usage des rues et des espaces publics novateur par rapport à la conception traditionnelle de tels espaces aux Etats-Unis et, plus généralement, en Amérique du Nord.

Celebration Town (figure 24), autre ville phare du Nouvel Urbanisme, se situe en Floride, dans le comté d'Orlando, à quelques kilomètres de *Disney World.* Il s'agit là de la première communauté développée par The *Walt Disney Company.*



Figure 24: Celebration Town de Disney (Floride) conçu en 1988 et fondé en 1996
Source : *http://celebrationtowncenter.com*

Elle se présente comme une ville moderne utilisant les nouvelles technologies de communication (télésurveillance, fibres optiques, …), mais dotée d'un centre « à l'ancienne », et comme un ensemble urbain d'intégration sociale, dans une conception renouvelée de la ville – modèle des villes futures. Elle se veut un produit dérivé du concept « *Main Street* » des parcs récréatifs Disney, une évocation des villes de la fin du XIXe siècle, mais dotée des dernières nouveautés technologiques. Véritable ville avec son centre, *Celebration* a ses écoles, son centre médical, ses commerces, ses banques, son golf. Elle offre des habitations individuelles, des maisons de ville et des appartements, à la vente comme à la location.

Les architectes proposent ainsi aux gens financièrement aisés de retrouver un monde quasi idyllique. Selon eux, les habitants de cette ville ont tous le même désir de vivre dans des structures communautaires agréables, avec l'idée d'entraide entre voisins, dans un environnement sûr et bien entretenu où les enfants peuvent jouer dans les rues sans courir le risque de se faire écraser par une voiture ou de se faire vendre des stupéfiants.

Conclusion

A travers ce parcours, des linéaments propres aux enclos résidentiels se tisse la trame des composants d'un modèle d'habiter spécifique qui tient à la synthèse qui y est faite entre plusieurs filiations et idéologies qui ont façonné aujourd'hui ce modèle spécifique (figure 25). Le mouvement anti-urbain et le désir de repli a permis l'émergence des premiers ghettos dorés européens d'abord puis leur développement aux Etats-Unis d'Amérique par la suite. Ce repli a été accompagné des premières privatisations des espaces publics par la fermeture des rues et la restriction d'usage des biens publics (parcs, fleuve, …) par des entités privées à leurs usages exclusifs.

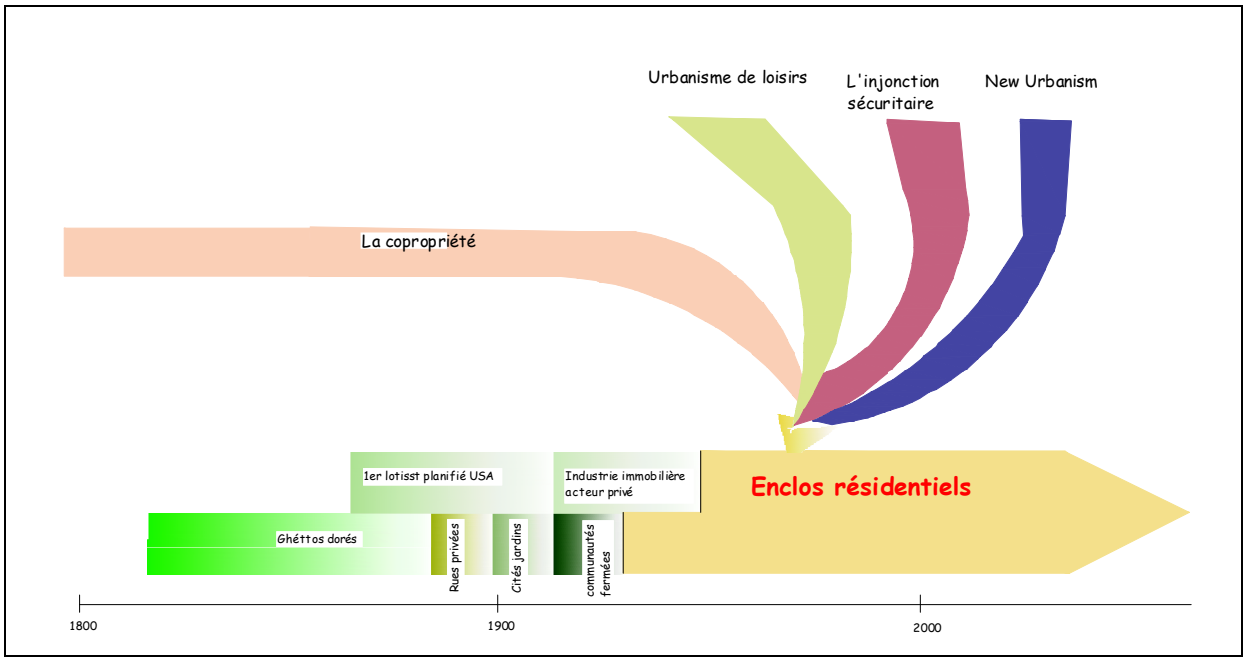


Figure 25 : Genèse des enclos résidentiels

Les cités jardins ont-elles aussi inspiré le modèle notamment par la conception de la politique locale et l'implication majeure de l'investisseur privé dans l'urbanisation.

Le développement de ces enclos résidentiels tient principalement aux aspects juridique de la copropriété qui permettent grâce aux règlements d'assurer la gestion et la gouvernance urbaine privée, substituant les pouvoirs publics dans leurs rôles traditionnels , garantissant ainsi les intérêts exclusifs des copropriétaires , membres du « club ».

Le troisième niveau d'analyse permet de situer l'enclos résidentiels dans l'interférence d'une société consumériste de loisirs et d'une industrie immobilière en quête de marché propice. Chose qui a permis de démocratiser le produit au niveau de la classe moyenne et stimuler encore plus son développement.

D'autre part l'idéologie sécuritaire a aussi beaucoup impulsé le développement des enclos résidentiels, où en outre des actions privées, les pouvoirs publics ont trouvé dans les quartiers sociaux un terreau propice pour l'application des théories de l'espace défendable d'Oscar Newman.

Enfin, le new urbanism développant un certain nombre d'éléments préconisant le retour aux principes de la ville préindustrielle et le développement du principe des communautés de voisinage, a conduit à l'édification des villes fortifiées et des enclos résidentiels, où les villes de Seaside et de Celebration Town, aux Etats-Unis, font figure de modèles et de précurseurs de ce courant de pensée.

Cependant, les enclos résidentiels ne présentent pas des caractéristiques homogènes et le modèle américain ne représente pas un prototype reproduit. Le développement de ce modèle d'habiter dans le contexte étasunien ou dans un autre prend des formes toutes diverses et différentes. L'enfermement demeure néanmoins le point commun.

Quels sont alors les différentes formes génériques que peuvent prendre ces enclos résidentiels ?

.

Chapitre 3.

Modèles d'enclos résidentiels et caractéristiques générales

Bien que les enclos résidentiels aient été à l'origine réservés à un secteur exclusif de la société, et aient été principalement occupés par une petite partie de population bourgeoise, le modèle, est devenu plus récemment beaucoup plus banal, logeant un éventail de groupes sociaux, comme est démontré dans les diverses études concernant des contextes géographiques différents (Caldeira, 1996 ; Le Goix, 2003). La diffusion globale de ce produit immobilier a été également accompagnée d'une plus grande segmentation et d'une diversification plus large des typologies et de modèles, gardant cependant en commun une série de caractéristiques communes : accès contrôlé, périmètres délimités, développement et gestion privée, et la présence de plus ou peu d'agréments et services.

1. Première typologie des enclos résidentiels

Motivé par la prolifération du phénomène, les premières études ont été réalisées aux Etats-Unis. Blakely et Snyder (1997) ont bien identifié trois typologies d'enclos résidentiels selon quatre variables : la fonction de la clôture, les caractéristiques de la sécurité, l'offre de service, et finalement les caractéristiques des résidents.

1.1. Les enclos résidentiels de prestige

Les communautés de prestige, et autres «ghettos dorés» constituent un premier groupe remarquable; ce sont les plus anciens et ils ont servi de modèle à tous les autres.

Les maisons y valent plusieurs millions de dollars. Les résidents y partagent des valeurs relatives à la préservation du cadre de vie et à la stabilité sociale de leur voisinage, et plus secondairement à l'exclusion des intrus. Dans le même état d'esprit, les promoteurs proposent une déclinaison de ces quartiers exclusifs à destination de l'élite de la classe dirigeante.

Généralement identifiables à leur monumental portail d'entrée (figure 26), véritable signe extérieur de richesse, elles sont dotées d'équipements de prestige et d'éléments naturels parfaitement préservés: littoral, lac, bois ou cours d'eau.



Figure 26: Aviano *Gated Community*-Floride, portail d'entrée monumental et des maisons sur des sites ; signes de richesse

Ce modèle est aujourd'hui décliné dans des quartiers clinquants pour nouveaux riches de la *nouvelle économie*, où les maisons à 2 millions de dollars ont trouvé preneur sans difficulté parmi les salariés des entreprises voisines du secteur des technologies de l'information (Le Goix R., 2003).

- *The Gated community " Saddle Creek" en Californie*

Le site est situé en Californie. C'est une *gated community* de prestige. Implantée à la périphérie, elle profite du cadre naturel et pittoresque qui fait sa valeur marchande.

Limitée au Nord par Sacramento (figure 27), à l'ouest par San Francisco et par Los Angeles au sud, une situation jugée très intéressante puisque tout en étant à la périphérie, le site est entouré d'importantes agglomérations auxquelles il est relié par des axes autoroutiers, lui permettant de profiter de l'urbain et de la nature à la fois.

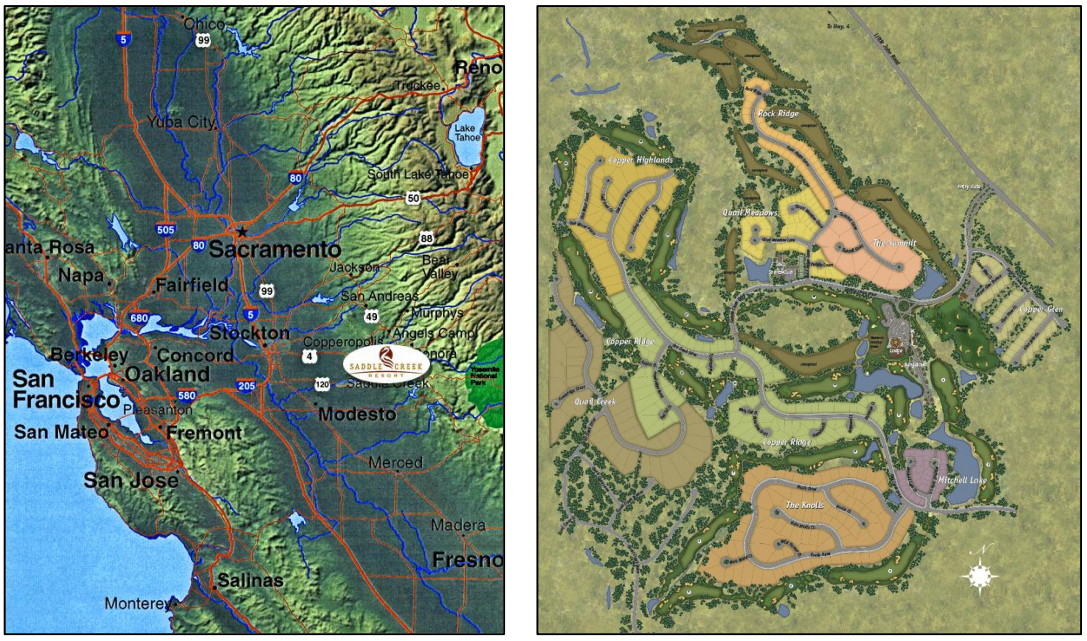


Figure 27: Situation du site en périphérie, à côté des grands axes autoroutiers et plan d'aménagement à base de rues en curviligne, caractéristique des *Gated communities*
Source : *www.saddle-creek.com/*

Une diversité de prestation et d'équipements sont proposés (figure 28) : des parcs naturels , des terrains de golf, un centre médical, des boutiques , des restaurants , un centre equestre,…etc . Le tout dans un style architectural traditionnel . Même pour les résidences , une variété est offerte dans un environnemnt naturel pitoresque.

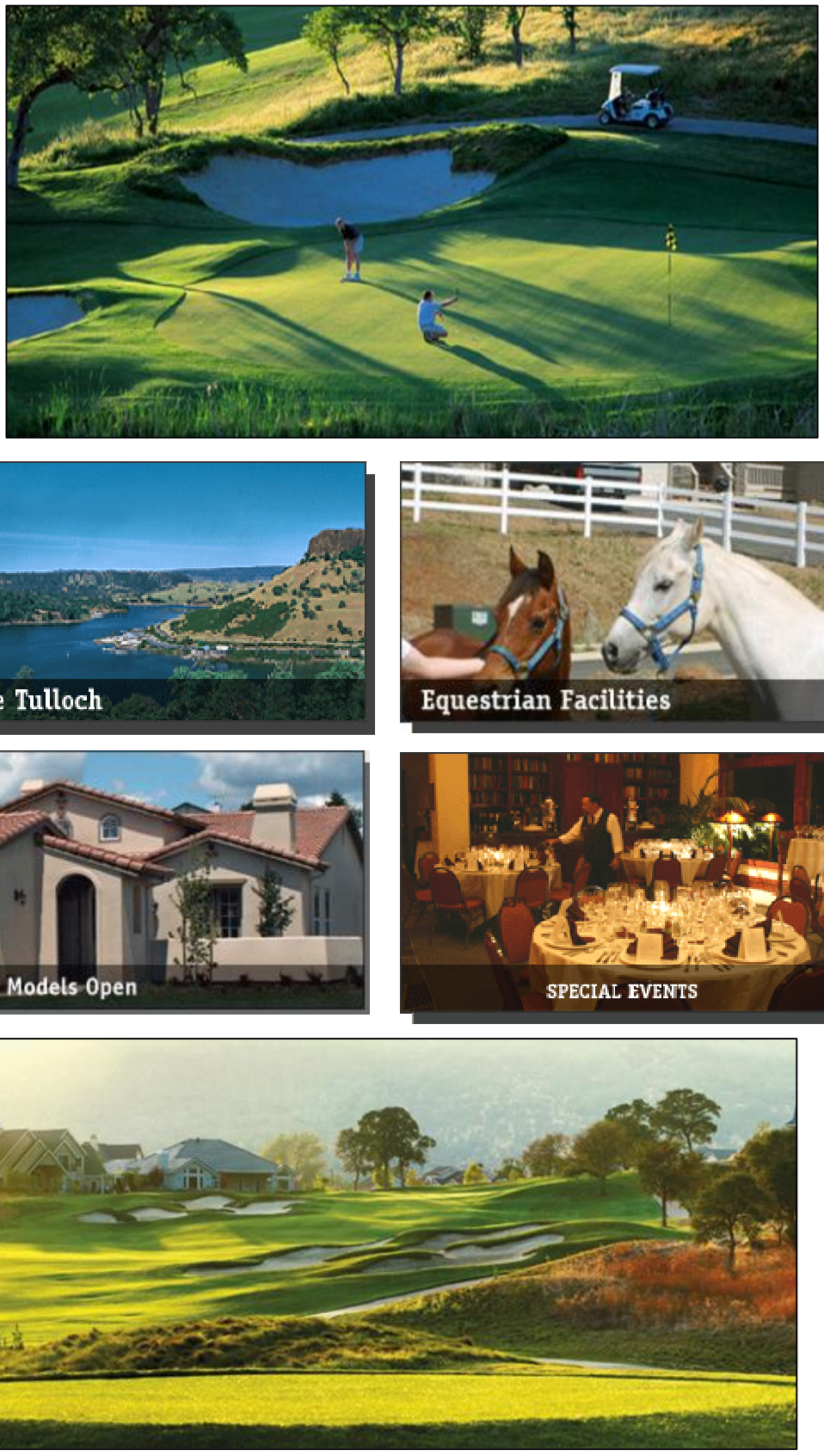


Figure 28 : des prestations et un environnement de luxe dans une *gated community* de prestige
Source : *www.saddle-creek.com/*

1.2. Les enclos résidentiels « mode de vie » ou « *Lifestyle* »

Résidences à dominante de loisirs (*Lifestyle*): axé sur l'intégration sécurité/loisirs (golf, club de loisirs) (figure 29). Elles sont, d'après Blakely et Snyder les plus nombreuses, et ont émergé dans les années 1960-70, réunissant un grand nombre d'habitants notamment sur les marges sud de l'agglomération de Los Angeles.

Qu'elles soient destinées aux retraités ou à des personnes plus jeunes, l'exclusivité du mode de vie semble être la motivation principale, la notion de communauté et la privatisation des structures n'étant que subordonnées au mode de vie.

Les murs, grilles et police privée protègent ces communautés résidentielles. Elles sont dotées d'un lac ou d'un petit port de plaisance, d'un golf, d'une piscine, d'un *country club* ou de courts de tennis. Certains sont des quartiers de résidences secondaires pour l'été et les week-ends, où l'enceinte n'est justifiée que par l'absentéisme des propriétaires. La maison individuelle constitue le mode d'habitat quasi-exclusif.

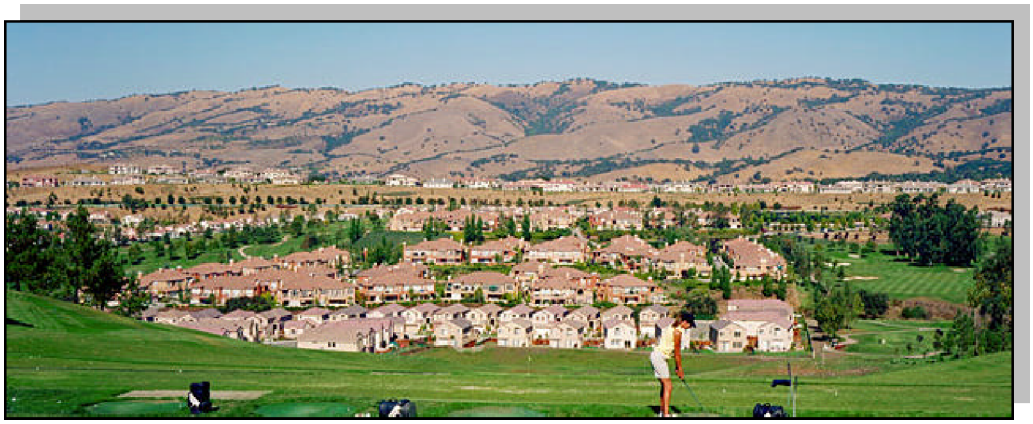


Figure 29: Silver Creek Country club, a *gated* golf course community in California
Source: Brian Rose (www.brianrose.com).

- *Un enclos résidentiel à Villeneuve - Loubet (Alpes-Maritimes)-France*

Il s'agit ici d'un lotissement qui s'adresse à des catégories sociales plutôt aisées et s'étend le « Domaine des Hauts de Vaugrenier», sur un site paysager en plein nature et surplombant la mer (figure 30).



Figure 30 : une situation de l'enclos résidentiel sur un site pittoresque, entre la verdure et la mer
Source : *J-G Daniel ; Décembre 20003*

Les 115 ha du territoire du domaine sont divisés en 11 hameaux (figure 31). Le lotissement est constitué de villas et de petits immeubles aux jardins privatifs réduits : ce sont des résidences principales pour environ les 2/3, des résidences secondaires pour le reste.

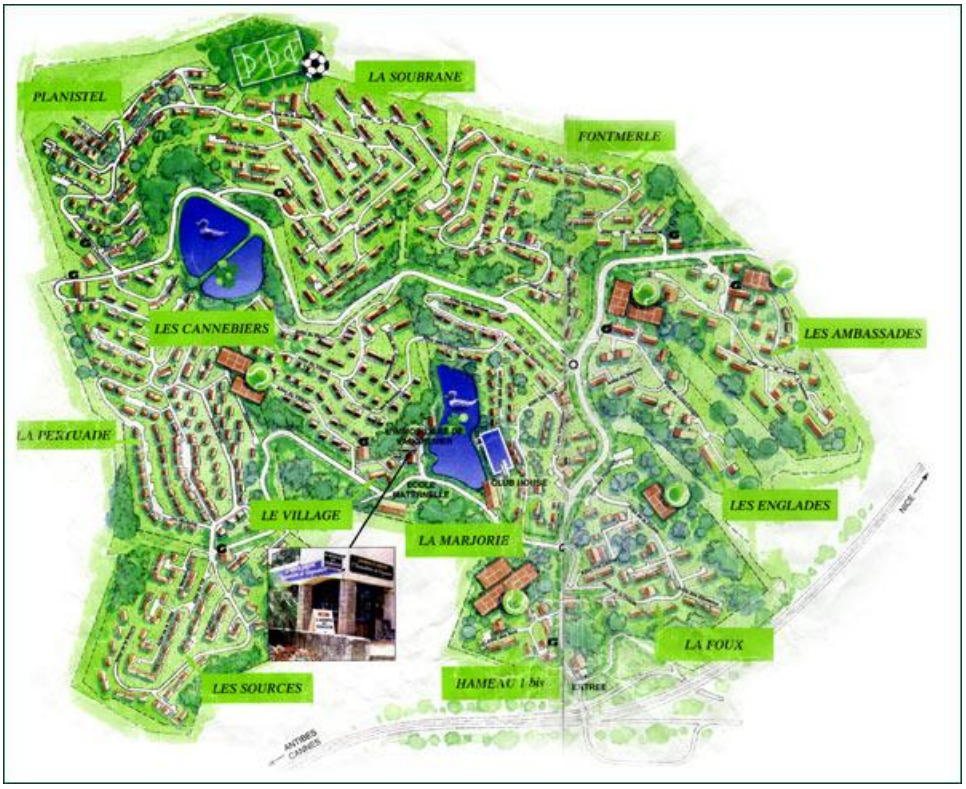


Figure 31 : plan d'aménagement du domaine décomposé en 11 enclos résidentiels juxtaposés
Source : *http://www.immorea.com/*

Le lotissement comporte trois lacs artificiels, de grandes avenues de desserte (28 km de voirie au total). Le gardiennage est permanent, 24h/24, onze gardiens, un par hameau, se relaient à l'accueil. L'entretien des espaces collectifs est externalisé (une quarantaine d'emplois). Les résidants, en période estivale, sont environ 4 500 (1 800 foyers).

La gestion du domaine est diversifiée. Les villas sont gérées par leur propriétaire. En règle générale, les immeubles d'appartements, les garages associés, sont gérés en copropriété sous une forme classique (Assemblée générale des propriétaires, Syndic de gestion, Conseil syndical élu pour l'assister). Les prestations proposées (figure 32) sont moins importantes que ceux des enclos résidentiels de prestige. Ici, il s'agit d'une piscine et des restaurants.



Figure 32: moins de prestations proposées qu'aux enclos de prestige
Source : http://www.immorea.com/

1.3. Les enclos résidentiels de haute sécurité

Ils se limitent le plus souvent à offrir une fermeture (figure 33) qui prolifère sous la pression des discours sécuritaires inspirées par les théories de « l'espace défendable ». Ici, souvent l'enceinte n'est pas le fait du promoteur lui-même, mais des résidents qui décident de restreindre l'accès à un quartier parfois ancien. La peur du crime et des étrangers y est prédominante; des barricades se dressent alors en pleine rue, dans des quartiers anciens et parfois dans des quartiers défavorisés.

Blakely et Snyder distinguent trois sous-types de quartiers ainsi sécurisés, utilisant le terme anglais *perch* (perche en français), qui désigne une position militaire défensive :

- *Urban perch* : les fortifications au centre des villes
- *Suburban perch* : les fortifications des quartiers périurbains
- *Barricade perch* : quartiers barricadés ne laissant qu'un ou deux points d'entrée quoique non surveillés.

Ces enclos résidentiels sont souvent occupés par une population à bas revenu.





Figure 33: différents moyens et degrés de sécurisation (Amesterdam)
Source : Manuel Aalbers, 2003

- *« Les Douanes Résidentielles Urbaines » à Caracas (Vénezuela)*

Comme nombre de villes Etats-uniennes et Latino américaines dans les années 80-90, Caracas a vu se multiplier des enclos résidentiels, autant à travers les constructions ex-nihilo des quartiers pour les riches et les huppés (Urbanizaciones Cerradas) qu'à travers l'installation progressive et distincte de « douanes résidentielles urbaines » DRU pour les classes moyennes (figure 34).

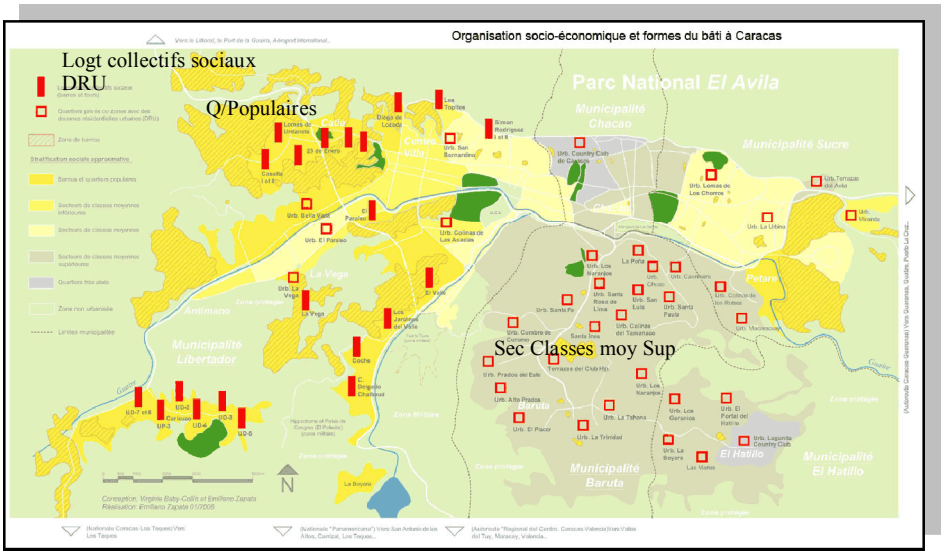


Figure 34: concentration des DRU à Caracas dans le secteur des classes moyennes supérieures
Source : http://geoconfluences.ens-lsh.fr/doc/typespace/urb1/MetropScient2.htm

Cette forme qui connaît une installation progressive et discrète, consiste en des dispositifs techniques de contrôle et de privatisation de la libre circulation (trottoir et rue). Une barrière mobile (remplacée parfois par une grille) traverse ainsi la rue d'un extrême à l'autre pour bloquer le passage. Elle est activée par des gardiens privés installés dans une guérite édifiée sur le trottoir (ou au milieu de la rue), chargés d'interpeller les passant inconnus (figure 35).

Ces gardiens sont parfois accompagnés de chiens et équipés d'armes à feu. *Des dérivés des DRU* prolifèrent également : des grilles inamovibles, des piliers en ciment fixés au sol et liés par des chaînes, des murs en brique remplaçant la barrière et, parfois même aussi, une guérite clôturant totalement la voie.

En multipliant les ensembles résidentiels sécurisés, les habitants de Caracas tendent à appréhender idéalement l'espace public urbain comme un refuge, un espace proximal, un

territoire domestique, hermétique aux différences. Ainsi, du point de vue du citadin, la ville se trouve ramenée au territoire circonscrit du «chez-soi» (celui de l'accessibilité restreinte), où chacun peut voisiner dans une tranquillité assurée, et où la propriété privée (qui exerce le privatif par le contrôle) se trouve érigée en paradigme de la communauté urbaine (Sanchez T.S et al., 2005).

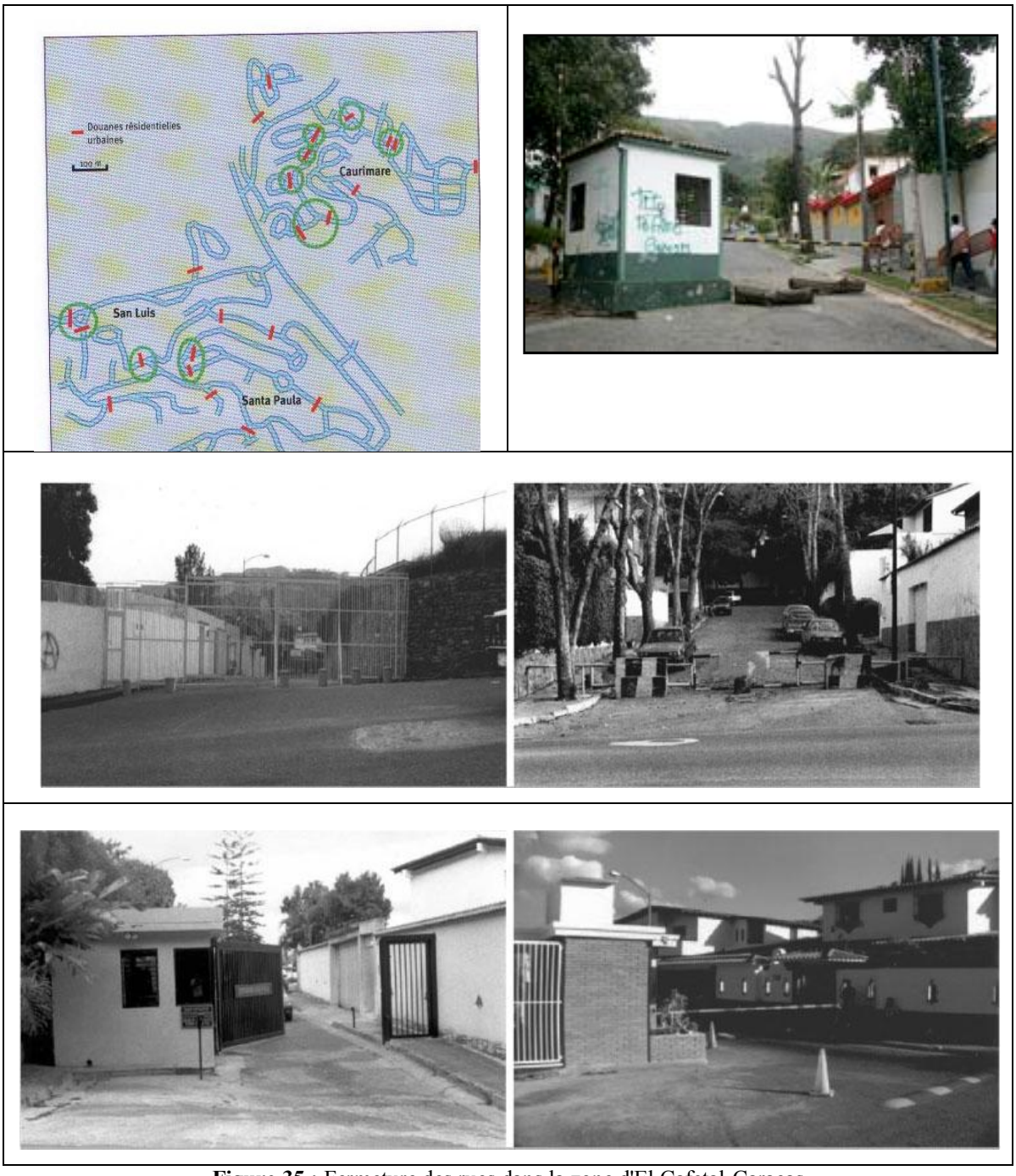


Figure 35 : Fermeture des rues dans la zone d'El Cafetal-Caracas
avec des roues, des perches, des pierres,…
Source : Pedro Sánchez, 2004

A Caracas, aujourd'hui, disposer d'un service privé de surveillance n'est pas seulement le symbole d'un statut socio-économique privilégié, ni un effet de mode. Cela sert aussi à justifier une communauté morale qui fonde toute une conception de la civilité et de l'hospitalité métropolitaines. L'espace urbain situé en dehors du foyer est considéré comme « souhaitable » et « habitable » dans la mesure où il est possible d'y retrouver les modes relationnels propres à l'espace domestique traditionnel où les différents sont résolus par le recours à l'autorité et à la force.

2. D'autres modèles particuliers

Malgré leurs différences, ces trois typologies témoignent du même objectif : démarquer l'espace à partir de critères physiques, sociaux, économiques, et politiques. Dans les dernières années, l'implantation du modèle dans différents contextes économiques et sociaux ont poussé les chercheurs à élargir les premières définitions et typologies. Dans ce but, d'autres universitaires reprennent les variables de Blakely et Snyder et en ajoutent quatre autres : le mode d'occupation de la résidence, la localisation, la taille et le contexte légal. Ainsi, on peut par exemple, classer un quartier résidentiel représentatif d'un style de vie, et, à l'intérieur de cette typologie, créer une sous-classe par rapport à sa localisation, sa taille, ou les conditions d'approbation au sens de la réglementation. L'incorporation de ces nouvelles variables permet de mieux cadrer divers modèles dans d'autres contextes.

2.1. La Ville Privée, produit de l'industrie immobilière

L'implication croissante des multinationales dans la privatisation des espaces urbains et l'évidente extension du contrôle exercé par les sociétés privées sur la vie quotidienne des citoyens est manifestée aujourd'hui par la création de « villes privées » (Charmes E., 2005a).

D'autre part, aspirant à un mode de vie idéale, dans un environnement sécurisé, la classe moyenne en augmentation considérable à travers le monde est sensible aux discours rassurants des entreprises immobilières privées, généralement multinationales, en matière urbaine : la promesse de vivre dans un territoire qui assure le bien-être de l'esprit et la

sécurité de ses résidents est la marque de fabrique de ces promoteurs pour leurs projets de « villes » (Belmessous H., 2004).

Ainsi, l'industrie immobilière s'engage de plus en plus dans la production de nouvelles villes privées devenues nouveaux produits de consommation, mais destinées à des catégories sociales bien définies, à celle qui peuvent se la payer. *Célébration Town* en Floride, réalisée et gérée par Disney fait figure de modèle dans le monde.

- *Celebration Town , ville privée de Disney*

Du point de vue de sa conception, *Celebration* se rattache au courant néo-traditionnel et fonctionne à ce titre comme la *Main Street* des parcs d´attraction, ville-refuge faisant explicitement référence à un passé. Le type de planification employé à *Celebration* s'appuyant sur un système de valeurs culturelles bien particulier rejoint le mouvement très commenté à l'heure actuelle du *New Urbanism*.

Un projet New Urbanism

Parmi les premiers architectes à s'être penchés sur le berceau de *Celebration* se trouve le duo Andres Duany/Elizabeth Plater-Zyberk, fondateurs du nouveau courant le *New Urbanism*. Ces deux architectes sont perçus comme les principaux promoteurs de la planification néo-traditionnelle et leur travail à Seaside a généré une abondante littérature critique. Leur expérience à Seaside se trouve renouvelée à travers *Celebration*, qui reprend ainsi l'essentiel des principes qu'ils ont mis en œuvre : référence à une ville du passé perçue comme idéale, sens de la communauté favorisé par la structure même de la ville, édification d'un code d'urbanisme très strict destiné à préserver l'intégrité du projet (Darchen S., 2004).

Description de l'aménagement

Celebration se trouve en Floride Centrale, au Sud-ouest de l'agglomération d'Orlando. La ville a été construite à partir de 1995, sur le territoire appartenant à la Compagnie Disney.

Du point de vue de l'organisation générale, l'ensemble de l'espace urbain est séparé de la réserve naturelle extérieure par une ceinture verte paysagée de 1900ha (soit les 9/10èmes environ du territoire couvert par le projet), véritable zone tampon destinée à assurer la transition entre la ville et son environnement immédiat.



La Poste



vue sur le centre ville



principe de mixité des usages du sol



Un centre universitaire

Figure 36: Celebration Town, dotée de tous les équipements et structures nécessaires pour son autonomie
Source : *www.celebrationtowncenter.com*

La ville est dotée de tous les équipements urbains structurants (figure 36 et 37), assurant ainsi son autonomie.

Pour son organisation interne, la ville se pose comme une application du principe de mixité des usages du sol, à l'opposé du principe de zoning des activités et des types de résidences utilisé d'habitude dans ce genre de projet de communauté planifiée : ainsi au centre-ville par exemple, les immeubles abritent boutiques et restaurants en rez-de-chaussée et des appartements à l'étage. Le mélange est par ailleurs prôné en matière de

logements, appartements et maisons de plus ou moins grand prix se trouvant représentés au sein de Celebration. Ce retour à des densités plus élevées constitue la marque essentielle d'appartenance du projet au mouvement du *New Urbanism* (Didier S. ,1998).

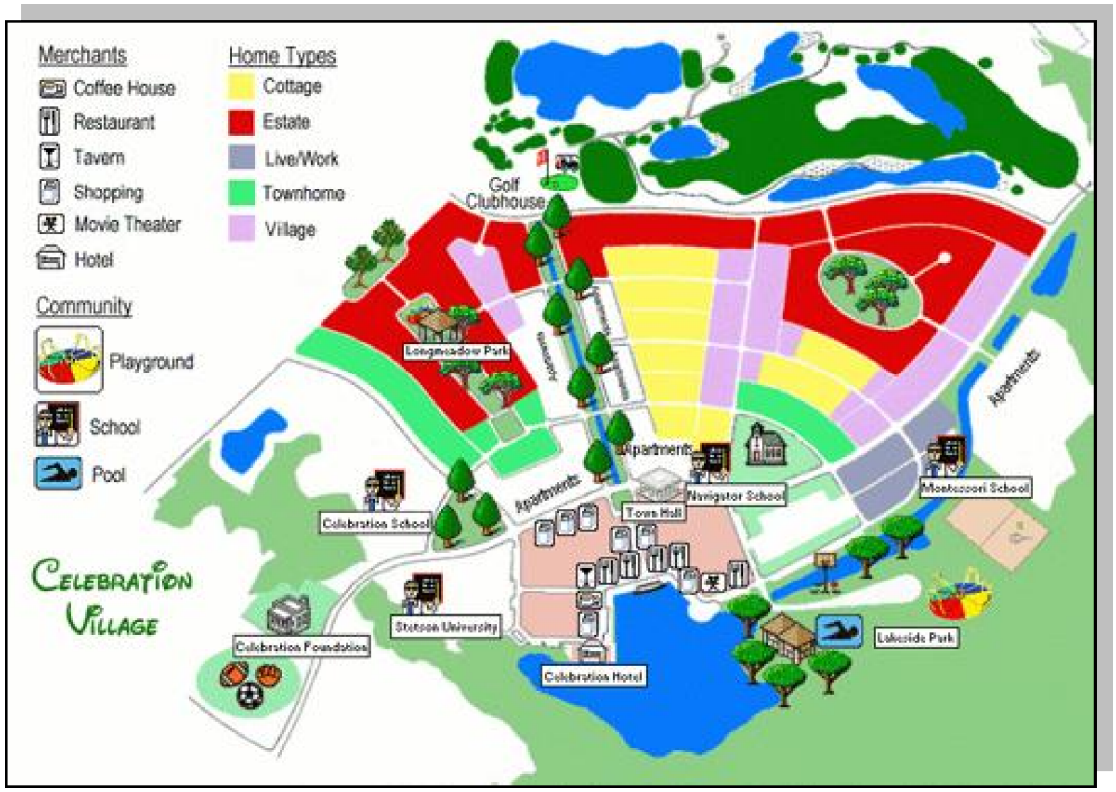


Figure 37: Plan d'aménagement de Celebration Town
Source : *www.celebrationtowncenter.com*

La promotion du sens communautaire

L'édification d'une véritable communauté de vie pour les résidents et la participation à la vie publique ont été au cœur de la promotion de *Celebration*. L'architecture des maisons réemploie aussi un mélange de styles du passé (Colonial, Victorien, etc.). Plus qu'une référence à une période historique précise, c'est une référence globale à un passé révolu, et singulièrement associé à l'enfance (Charmes E., 2005a).

La référence historique joue dès lors un rôle de valeur-refuge par rapport à l'évolution récente des villes américaines ; dans la recréation de ce passé, la compagnie offre bien évidemment la qualité et la renommée de ses services en la matière : *Celebration* s'apparente finalement à la *Main Stree*t des parcs dans son procédé de réduction du passé à une série d'images fortes.

La ville de *Celebration*, comme Seaside, se pose dès lors comme un antidote au mal urbain moderne en promettant aux résidents une communauté où l'on peut renouer le contact avec ses voisins. L'organisation même de la ville est faite pour ressusciter ce principe de bon voisinage, les maisons s'ouvrant largement sur la rue grâce à des porches surdimensionnés (Didier S., 1998).

Toujours selon ce principe, la place de la voiture est minimisée, la marche à pied étant élevée au rang d'artisan numéro un de la bonne société entre voisins (ce qui est favorisé par les densités plus élevées que dans les banlieues des années cinquante). La conception de la ville reprend à ce titre certaines des idées; l'effet pernicieux de l'automobile dénoncé, l'aménagement urbain lui-même est sensé favoriser la pratique piétonnière de la ville : la multiplication des voies piétonnes et des places publiques y concoure, et cet objectif se retrouve jusque dans l'aménagement des maisons (le garage est relégué à l'arrière des lots) à la différence du modèle pavillonnaire classique de banlieue où il occupe traditionnellement les deux-tiers de la façade sur la rue .

Espaces urbains publics ou privés ?

Celebration est une opération promue par une société privée, la TCC (*Town of Celebration Company*), filiale de Disney. On trouve en son cœur des espaces publics (une rue commerçante, une promenade autour d'un plan d'eau et des équipements publics (une école notamment).

Il peut sembler étrange de qualifier d'espaces publics des espaces appartenant à une société privée. La contradiction n'est qu'apparente : quand on qualifie un espace de public ou de privé, il convient de distinguer le statut juridique et l'usage. La distinction est devenue classique pour les centres commerciaux. Ceux-ci sont propriété privée et peuvent même être fermés la nuit, mais leur usage et leur fréquentation les apparentent à des espaces publics (Claval P., 1999).

Bien sûr, la discordance entre l'usage et le statut juridique provoque quelques conflits d'intérêts, et peut se traduire par l'exclusion de certains « indésirables » (groupes de jeunes, sans abri) mais, de plus en plus, ces mêmes « indésirables » sont aussi exclus par les autorités publiques des espaces centraux valorisés (Charmes E., 2006b).

Celebration illustre parfaitement la nécessité de distinguer les usages et le statut juridique d'un espace. Dans cette opération immobilière, non seulement les rues sont ouvertes aux personnes extérieures, mais la présence de ces extérieurs est souhaitée.

Ainsi, dans la rue commerçante qui se trouve au centre de *Celebration*, les commerces sont, d'évidence, destinés à une clientèle plus large que celle des seuls habitants de la ville. A l'une des extrémités de la rue se trouvent de nombreux restaurants qui, eux aussi, ne pourraient pas fonctionner avec une simple clientèle locale.

Non loin se trouve également un hôtel. La clientèle extérieure est attirée ici par la qualité paysagère de l'environnement qui lui est proposé. La terrasse des restaurants est agrémentée d'une vue sur un plan d'eau. Ce plan d'eau est lui-même ceinturé d'une promenade ouverte à tous. Un cinéma permet de compléter un après-midi de farniente et de se rafraîchir lorsque la chaleur devient trop lourde. Cependant, les commerces et les restaurants sont d'abord destinés à une population relativement aisée et les pauvres sont *de facto* exclus.

On peut en même temps supposer que les autorités locales avaient quelques intérêts à faire en sorte qu'une telle opération voit le jour. L'un d'eux est d'obtenir la création de plusieurs milliers de logements, de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés de bureaux et de nombreux commerces, en ne réalisant quasiment aucun équipement local. Pour les autorités locales, le coût de l'opération a été relativement faible en comparaison des rentrées fiscales qu'elle a apportées. C'est d'ailleurs bien comme cela qu'il faut comprendre le succès des grandes opérations immobilières privées : les pouvoirs publics les encouragent afin de minimiser leurs dépenses en équipements collectifs locaux et de maximiser leurs rentrées fiscales.

Ils conçoivent en réalité ces opérations comme des partenariats public/privé pour la réalisation d'équipements collectifs (Gasnier A., 2001).

Il est d'ailleurs question que *Celebration* s'incorpore et devienne l'équivalent d'une commune (aux Etats-Unis en effet, les territoires sont par défaut « non-incorporés », c'est-à-dire sous l'autorité d'un comté, mais il est sous certaines conditions possible de procéder à une incorporation, c'est-à-dire de créer une entité administrative et politique locale. La loi de l'Etat de Floride stipule de fait que l'incorporation doit faire l'objet d'un référendum dans toute opération immobilière privée dont la population atteint un certain seuil. Pour

Celebration, ce seuil a été fixé légèrement en dessous de 10 000 habitants. La population de *Celebration* venant tout juste d'atteindre ce chiffre, les modalités de réalisation de ce référendum sont actuellement à l'étude (LeGoix R., 2003).

2.2. La cité « résidentialisée » en France, La Résidentialisation, remède paradoxal de la pathologie urbaine ?

2.2.1. Origine de l'opération de la Résidentialisation

Dans les années 1980, une succession d'émeutes urbaines (figure 38) (à Lyon, Paris, Marseille, Avignon) révélaient le mal-être de certains quartiers et de certaines banlieues en France. Ces territoires coïncident souvent avec ceux des « grands ensembles » tels qu'ils s'étaient développés au cours des années 1950 et 1960 (Ghorra-Gobin C., 2006a).



Figure 38: les émeutes de 2005 dans les banlieues françaises
Source : http://meridien.canalblog.com/archives/france/p20-0.html

Les autorités publiques avaient donc à traiter une situation d'urgence de ces grands ensembles qui se sont dégradés et ont fini par concentrer les populations en difficultés, en raison du départ des catégories moyennes assurant, à l'origine, une certaine mixité sociale.

Depuis lors, différentes politiques se sont succédé en vain, pour résoudre l'ensemble des problèmes socio-économiques rencontrés et qui n'ont cessé de refaire surface à travers les multiples émeutes et violences difficilement maîtrisées par les forces de l'ordre et la classe politique française. Ce qui a amené à l'adoption d'un nouveau concept pour y remédier; la « Résidentialisation ».

Inspiré des travaux pionniers de l'architecte américain Oscar Newman (1972) dans le logement social new yorkais suivi de la recherche d'Alice Coleman (1985) à Londres, le concept de privatisation des sphères communes de l'habitat social collectif a été incarné en Frances sous le modèle de la « Résidentialisation » marquée par l'intégration de la question de la sécurité (figure 38) lors des programmes de réhabilitation des quartiers d'habitat social, issu de l'urbanisme moderne (Levan V., 2004).

La formulation qui en résume officiellement la finalité, sinon la « philosophie », est à cet égard tout à fait explicite : « aménager les lieux pour prévenir le crime ».



Figure 39: des opérations de Résidentialisation réalisés sur des quartiers sociaux
Délimitation des territoires avec des clôtures dans un esprit de l'espace défendable
Source : www.iau-idf.fr

La fluidité et la transparence de l'urbanisme moderne sont perçus comme des formes spatiales permissives qui autorisent le déplacement incontrôlé et les pratiques sauvages, et favorisent ainsi la déviance et l'insécurité, et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression.

Une « mentalité de forteresse » est alors proposée pour prendre place, (Madoré F., 2004) où les citoyens seront divisé en cellules indépendantes et homogènes et tenderont à se « libérer » des services publics, pour créer leurs propres dispositifs de gestion et de sécurité.

Ainsi, les tenants de l'espace défendable, pour prévenir l'insécurité et le crime , proposent de remplacer l'espace ouvert par une architecture de murs , de barrières, de caméras , de vigiles et de communautés fermées (Capron G., 2006).

2.2.2. Définition du concept

La Résidentialisation est issu de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er Août 2003 dite Loi Borloo comme étant une des opérations d'aménagement urbain qui vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible (grands ensembles).

C'est un modèle de réaménagement qui emprunte une partie de ses références à la ville traditionnelle (alignement, rue, parcelle, résidence) et qui vise, par une redéfinition des limites entre espaces publics et privés dans les grands ensembles, à transformer les rapports de cohabitation. Un grand nombre d'opérations actuelles proposent ainsi une division du sol en unités restreintes (figure 41 et 41) et la clôture des espaces jusqu'ici appelés « pieds d'immeubles ». Cette clôture se matérialise par des aménagements divers (grilles, murets, …) marquant la frontière entre un espace privé ou semi privé réservé aux usages des habitants de l'immeuble, et un espace public ouvert à des usages publics au sens juridique (Levy-Vroelant C., 2003).





Figure 40: des clôtures limitant la fluidité
Source : www.iau-idf.fr



Figure 41: Division du sol des pieds d'immeubles
Source : www.iau-idf.fr

La question de Résidentialisation a été liée au projet urbain dès son lancement comme le cadre de la réhabilitation des logements. L'origine précise du terme a déjà une longue histoire. Dés 1995, on utilise la notion « d'unité résidentielle » dans le cadre de la réhabilitation des quartiers en écho à « l'unité d'habitation » de Le Corbusier et aux « unités de voisinage » de l'urbanisme des années soixante comme un moyen de fragmenter la réflexion sur le quartier en définissant des échelles intermédiaires de groupement des logements. Dés les années vingt, les urbanistes américains avaient d'ailleurs parlé de « résidential unit ». L'unité résidentielle n'est pas synonyme de clôture, mais représente plutôt un type d'approche qui marque que 1300 logements ne peuvent être pensés comme un ensemble monolithique.

2.2.3. Les actions de la Résidentialisation

L'un des principaux enjeux de la Résidentialisation tels qu'avancé par ses concepteurs, consiste à améliorer les conditions de vie quotidiennes des quartiers d'habitat social. Elle se traduit essentiellement par des actions à composante spatiale : une sectorisation de l'espace et sa délimitation, une redéfinition des statuts et usages des espaces extérieurs ainsi que des modes de gestion qui s'y rattachent. Une application *stricto sensu* des principes de l'espace défendable tel que prôné par Oscar Newman.



Figure 42: délimitation de tous les espaces par des clôtures, y compris les aires de jeux
Source : www.iau-idf.fr

La sectorisation de l'espace (figure 42), supposa avoir pour objectif : d'améliorer l'identification de l'espace public « *comme lieu de contrôle par une institution qui fait lôobjet de règles plus ou moins explicites, mais parfaitement comprises dès que lôon est en situation* » (Brouant J.P., 2004). La Résidentialisation s'attache ainsi, à clarifier les domanialités, c'est-à-dire, en tenant compte des pratiques et des usages des habitants, à définir le statut de chaque espace, identifié par des limites clairement définies. Tout individu doit ainsi pouvoir reconnaître le statut et les usages autorisés des lieux et percevoir les responsabilités qui s'y appliquent, ainsi que l'identité de celui à qui en incombe la gestion et le contrôle (DGUHC, 2002)[6].

[6] Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (France)

La Résidentialisation s'attache également à recomposer les quartiers d'habitat social (Badariotti D., 2004), souvent conçus de façon monolithique, en petites « résidences» facilement appropriables par les habitants. Ces unités, clairement définies et limitées dans l'espace, font l'objet d'aménagements qui doivent contribuer à valoriser le quartier et à favoriser leur mutabilité.

2.2.4. La Résidentialisation, un retour à lâurbanisme répressif

Les opérations de Résidentialisation lancées ces dernières années sur les grands ensembles en France vont ainsi obéir à une logique de découpage qui vise à isoler chaque bâtiment (et parfois chaque portion de bâtiment) derrière une enceinte protégée. La Résidentialisation n'est alors considérée qu'une machine de production des enclos résidentiels qui, malgré les vertus tant avancées par leurs concepteurs, la parcellisation des espaces en miettes et leur délimitation par des clôtures transformera les quartiers en bunkers (Tabet J. ,1999).

De plus, l'analyse du processus d'insécurité montre, qu'en général on ne fait qu'aggraver l'insécurité: plus il y a des grillages et plus on donne une image effectivement d'un endroit dangereux (figure 43) et qui incite au développement du sentiment d'insécurité (Trudel F., 2001).



Figure 43: espace public devenu résiduel et dangereux suite aux différentes délimitations
Source : www.iau-idf.fr

L'espace public recrée en remaillant le territoire par des traversées publiques apparaît alors comme un résidu du découpage de l'ensemble en unités autonomes. C'est la logique de la sectorisation qui domine et le tracé des rues est adapté jusqu'au bricolage puisqu'il est commandé par le système de clôture et non inscrit en continuité du réseau viaire. On parle même de rue « boyaux » (Tabet J. ,1999) bordées de murs et de grilles closes où la seule ouverture possible est celle des portails occasionnellement utilisés par les véhicules des pompiers.

Ces rues, rétrocédées par les organismes bailleurs au domaine public (pour leur éviter d'avoir en assurer la gestion et l'entretien) et laissées pour compte, semblent ne servir à rien. Sous prétexte de ne pas créer des lieux qui permettent les rassemblements « sauvages » on refusera par exemple la transformation d'un parking désaffecté en terrain de basket. En voulant exclure les usages incontrôlés et bannir tout espace qui porte en lui des germes de déviance, cette logique aboutit finalement à reproduire les pires excès de cet urbanisme moderne qu'elle prétendait corriger (Lefeuvre M.P., 2005).

L'action des pouvoirs publics en érigeant ces « résidences » indépendantes en référence à un modèle bourgeois fortement connoté, apparaît symboliquement comme une promesse de promotion sociale mais résout –elle les problèmes sociaux de ces quartiers ? Car peut-on présumer résoudre les problèmes de pratiques et d'usages sociaux en les réduisant à une simple question de forme? (Garnier J.P., 1996),

Faute donc de projet alternatif de société, l'éclairage des diverses facettes de ce « projet urbain » sous le concept de la « Résidentialisation » permet néanmoins de mettre en lumière la gestion territoriale de la marginalisation de masse, mise en œuvre en France sous l'appellation de « politique de la ville », et qui tend de plus en plus à se confondre avec la *police* de la ville, dans l'acception large du terme (Rancière J., 1995), où ce remodelage physique de l'espace construit est opéré à des fins plus ou moins explicites de défense sociale contre un nouvel ennemi intérieur : non plus le « subversif » qui voudrait, comme le passé, renverser l'ordre social, mais le « mauvais pauvre », celui qui, d'une manière ou d'une autre, vient troubler l'ordre public, ne serait-ce que par sa seule présence.

Ainsi la préoccupation sécuritaire en France semble dorénavant guider les concepteurs de projets urbains, où les dispositifs spatiaux (urbanistiques, architecturaux,

techniques, symboliques) à travers la Résidentialisation, concourent à « sécuriser » l'espace urbain.

Ainsi, conviendrait-il peut-être de parler d'un certain retour à l'urbanisme répressif ?

En effet, l'idée de l'existence des espaces urbains « criminogènes » comme le postule les adeptes de l'espace défendable, n'est pas neuve. Dès le XIXe siècle, il ne manqua pas d'esprits philanthropiques, parmi les membres des classes possédantes, pour dénoncer l'entassement des familles démunies dans les quartiers insalubres, perçus non seulement comme des foyers d'infection d'où les épidémies pourraient se répandre jusque dans les beaux quartiers, mais comme des foyers de dépravation morale et d'agitation politique.

Et l'on sait que l'hygiénisme dont ces considérations étaient imprégnées, inspirera la politique du logement dit « social » censée assainir les corps des prolétaires en même temps que leurs esprits. De même, cette idéologie indissociablement sanitaire et sociale sera-t-elle réactivée, au siècle suivant, par les théoriciens du « mouvement moderne » auxquelles on doit, en partie, l'urbanisme de barres et de tours qui s'est imposé après la seconde guerre mondiale.

Or, par un étrange retournement, c'est précisément cette architecture et cet urbanisme dont la configuration déshumanisante (standardisation, sérialisation, monotonie, anonymat, laideur) qui sont aujourd'hui accusés de favoriser le malaise social et sont considérés comme de véritables « pousse-au-crime ».

Par conséquent, au-delà de leur diversité, les « solutions » urbanistiques et architecturales mises en œuvre dans ce contexte obéissent toujours à l'un des deux axes qui guident la conception de l' « espace défendable » : empêcher la survenance de faits délictueux ou, une fois ceux-ci commis, contribuer à la neutralisation de leurs auteurs. En d'autres termes, la configuration de l'espace sera tantôt « dissuasive », tantôt « répressive », encore que les deux orientations puissent être combinées.

Ainsi, en France assiste-t on à l'émergence des enclos résidentiels au modèle des *gated communities* américaines, mais si ces derniers sont destinées aux classes aisées et moyennes qui s'enferment et se protègent contre le « mauvais » pauvre, se faisant des

« *prisonniers volontiers* » (Dégoutin S., 2006) , en France, les autorités érigent des enclos résidentiels à partir de ces cités « résidentialisées », où on se protège de ce « mauvais » pauvre en l'incarcérant dans des espaces « policés », des zones de relégation hyper-contrôlées. « *Dans les unes, Big Brother veillera sur les habitants; dans les autres, il les surveillera* » (Saint Victor J., 2007, p.20).

- *Le quartier de Teisseire à Grenoble*

Contexte

Le quartier de Teisseire compte 3000 habitants et 1268 logements sociaux construits entre 1958 et 1960, avec un unique bailleur : l'OPALE (Office Public de la Ville de Grenoble).

Le quartier est situé au sud-est de l'agglomération grenobloise ; il est bien pourvu en équipements et relié de façon satisfaisante au centre ville grâce à une bonne desserte par les transports publics. Il est constitué de petits immeubles (barres de 2 à 4 étages) et de sept tours de 11 étages. Il forme un ensemble relativement peu dense avec un espace public abondant. Il a bénéficié d'une première opération de réhabilitation entre 1980 et 1993 et le quartier fut inscrit comme site prioritaire dans le cadre du Contrat de Ville en 1994. Des constats sérieux ont présidé au choix de la municipalité pour engager une démarche globale de requalification urbaine :

• Le traitement uniforme et indifférencié des espaces extérieurs et des bâtiments, d'où une insertion urbaine insuffisante et un sentiment d'enclavement ;

• Une réhabilitation des années quatre vingt qui est restée incomplète, la qualité du bâti restant moyenne et la conception et la taille des logements ne correspondant plus aux usages actuels (65 % des logements sont de type 3 de moins de 60 m2 et les situations de sur et sous-occupation sont nombreuses du fait du manque de diversité de l'offre) ;

• La population présente de nombreux signes de fragilité : 29 % de la population active est au chômage, contre 11,6 % pour Grenoble, les jeunes et les populations d'origine étrangère étant notamment concernés avec 46 % des habitants du quartier qui ont moins de 25 ans et une population étrangère qui représente 51,3 % (données de 1990) ;

• Des espaces publics de taille importante du fait de la faible densité du quartier, qui étaient propriété de l'OPALE puis rétrocédés à la ville, mais qui n'avaient pas fait l'objet d'aménagement depuis de nombreuses années. Des questions de clarification des propriétés et de la gestion des espaces publics ;

• une image négative du quartier et des problèmes de sécurité qui nuisent à son d'attractivité et au maintien de la mixité sociale (demande faible, nouveaux entrants qui sont principalement des ménages vivant des minima sociaux, vacance autour de 8%).

En 1997, la ville de Grenoble a lancé un marché de définition pour définir un programme d'intervention global portant sur la revalorisation du bâti et des espaces publics, la restructuration des équipements, l'insertion d'activités économiques et l'intégration du quartier à la ville. Le plan d'action de l'équipe dirigée par Philippe Panerai a été retenu.

Parcellisation et enfermement

5Les axes principaux du projet proposent de réintroduire de la diversité dans le quartier en agissant prioritairement sur :

• Une redistribution complète des propriétés foncières amenant à bien distinguer le domaine privé (espaces privatifs autour des immeubles) et public (rues, places, squares, jardins publics) pour permettre une évolution du quartier et la mixité des statuts (locatif, copropriétés) ;

• Le réaménagement de l'espace public et des équipements et la création d'un maillage viaire raccordé aux artères principales de la ville ;

• Le projet de requalification repose en grande partie sur la réhabilitation des immeubles de l'OPALE, débouchant sur la création de petites résidences regroupant un ou deux immeubles au plus (25 unités résidentielles au total).

Ces unités résidentielles permettent d'offrir aux habitants un cadre de vie à échelle humaine et une meilleure identification entre espaces publics et privés : clôture des résidences, requalification des entrées et distinction dans le traitement des avants d'immeubles (façades rue) et des arrières (sur jardin), création de jardins privatifs…(figure 44) .

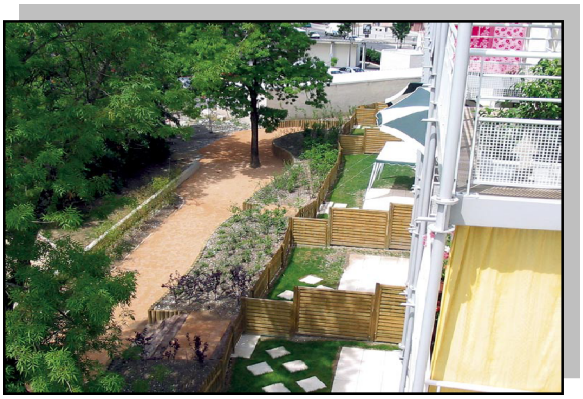


Figure 44: clôture et parcellisation des espaces
Source : www.iau-idf.fr

3. Caractéristiques et traits particuliers

Qu'ils soient d'un type ou d'un autre tel qu'exposé précédemment, les enclos résidentiels se différencient légèrement d'un contexte local à un autre, regroupant un ensemble de caractéristiques qu'on peut synthétiser en trois points distinctifs pour ce type d'habitat urbain, à savoir:

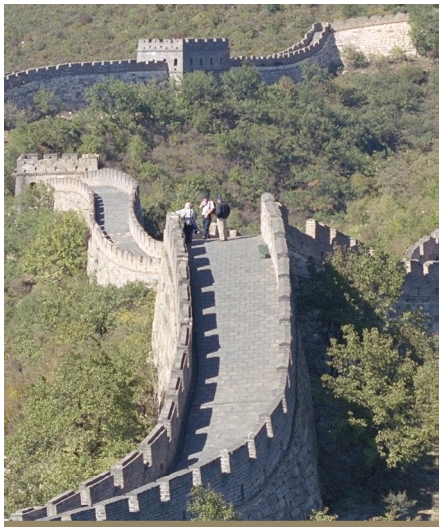
3.1. La fermeture physique par rapport à la ville

Le mur, barrière banale ?

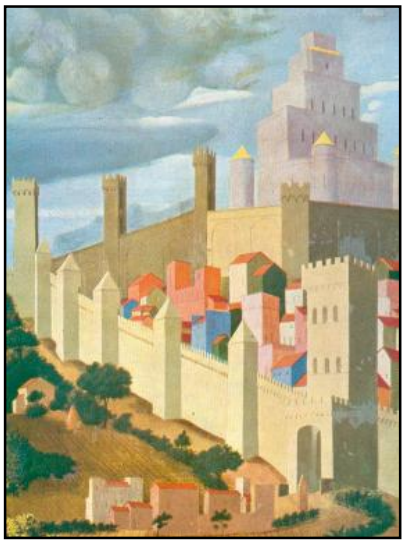
Le trait le plus caractéristique et le plus évident de cette forme résidentielle est la fermeture physique par rapport à la ville qui se manifeste par des barrières et des services de sécurité. Ici la ville, conçue comme hostile, est tenue à distance. Pourquoi le mur ?

A vrai dire, le mur, la barrière, la frontière ont toujours et partout existés. Le mur est l'une des formes les plus archaïques de délimitation du territoire.

Quelle est l'historicité des murs ? Il faut bien rappeler qu'au sens strict, les murs qui ont eu le plus d'importance ont été ceux qui ont ceinturé les villes. Le rôle du mur, ou de la limite de la ville, a pu autant jouer en tant qu'élément de protection que de définition de son statut, ou à la définir en tant que telle (on pensera aux limites de Rome). On peut aussi noter d'autres objets exceptionnels (Grande Muraille, Limes romain...) sur le plan matériel et symbolique qui ont eu pour fonction de démarquer l'intérieur de l'extérieur, le civilisé du barbare, ou encore le domaine du connu de celui des forces naturelles incontrôlables. On peut citer la Grande muraille de Chine, le mur d'Hadrien, la ligne Maginot et aussi le mur de Berlin (figure 45).



La muraille de Chine
Source : Transit city



Les enceintes médiévales
Source : Transit city



Le mur d'Hadrien fut érigé, il y a deux millénaires,



Le Mur de Berlin

pour marquer la frontière de l'Empire Romain au Royaume-Uni. Long de 118 km il demeure un des plus importants monuments de la Rome antique subsistant dans le monde. *Source : www.relaischateaux.com/*	*Source : www.forget-me.net*

Figure 45: Le mur dans le temps

A l'heure de la mondialisation et de l'ouverture de certaines barrières, douanières et commerciales et alors qu'on proclamait la fin des frontières et la libre circulation des hommes et des capitaux, il semble que paradoxalement, jamais cette mondialisation ne s'est autant accompagnée d'un retour des murs et de frontières dans un monde qu'on dit de plus en plus « globalisé »

Ainsi, de nombreux murs subsistent et séparent encore les peuples, tandis que d'autres se construisent d'autres murs aux frontières intérieures et extérieures des Etats (figure 46). Ces murs « en activité » sont le signe tangible de la permanence de tensions à l'actualité souvent brûlante et de conflits inextricables gelés par l'histoire.

Paradoxalement alors, malgré le développement de technologies de surveillance élaborées, les constructions en béton ressurgissent dans certains discours politiques et marquent de nouveau le territoire : Israël dresse le mur le plus impressionnant en matière d'urbanisme discriminant dénommé « clôture de sécurité » pour se protéger des attaques palestiniennes jugées menaçante à sa « paix »;

Les Etats-Unis qui partagent 3 500 Km de frontière avec le Mexique ont décidé de construire un double mur de 1 125 Km de long entre la Californie et le Texas. Ce mur, constitué de barres d'acier espacées de 20 cm, comme dans les prisons, sera doté d'une troisième barrière virtuelle équipée de caméras, de senseurs terrestres, d'avions sans pilote, et des dernières technologies en matière de surveillance. Par ailleurs, 1 500 gardes supplémentaires viendront renforcer la Patrouille des frontières. Ce sera la plus grande construction de l'histoire humaine après la Muraille de Chine.

A Bagdad, le quartier Al-Dora a été coupé physiquement de la ville par les Américains et transformé en ghetto, à Padoue en Italie sont dressées des murailles en acier

pour isoler un quartier où habitent des tunisiens et des nigérians soupçonnés de trafic de drogue.

Sans doute inspirée du mur de séparation construit par Israël en Cisjordanie, et qui a fait preuve de son efficacité, l'Arabie saoudite aussi vient de confirmer que le chantier d'édification d'un mur sur sa frontière avec l'Irak sera prochainement lancé. Charam El cheikh en Egypte, fait de même et se clôture contre ses propres citoyens pour protéger ses investissements et ses touristes, et d'autres encore ne sont pas en reste dans cette nouvelle tentation du mur.

Même le web dresse des murs virtuels pour interdire l'accès à ceux qui ne possèdent pas le code d'accès. Le mur alors, fait son grand retour.

	
La « clôture de sécurité » érigé par Israël en Palestine *Source : www.info-palestine.net*	Mur frontière entre les Etats-Unis et le Mexique *Source : Transit-city*



Le mur dressé par les américains à Bagdad pour isoler les quartiers chiites des quartiers sunnites

Source : Transit-city



Le mur de Padoue en Italie dressé par les autorités pour isoler les tunisiens et nigériens des quartiers voisins

Source : www.amnestyinternational.be

Figure 46: Le retour des Murs à l'heure de la mondialisation et du monde « Global »

N'est ce pas une culture de mur assez banale qui se perpétue, légitimant ainsi les enclos résidentiels ?

Or, l'histoire des murs révèle que « *la construction dôun mur est une manifestation de force mais aussi un signe de faiblesse, un constat dôimpuissance. Les peuples construisent des murs pour se protéger des Autres. Le mur est la matérialisation du rapport à lôAutre : dôun côté, le semblable, de lôautre, le sauvage. Les murs existent autant dans les têtes que dans la réalité. Ils ne sont que la partie visible de lôenfermement [é] les murs, toujours fruit de la peur et souvent de la haine, plus rarement du calcul rationnel, sont historiquement condamnés* (Novosseloff A. et Neisse F., 2008).

Comment se manifeste cette fermeture au niveau des enclos ?

Comme il a été mentionné précédemment dans les fondements idéologiques de l'apparition de cette nouvelle forme résidentielle, la logique sécuritaire est devenue un pilier de l'architecture et de l'urbanisme. En outre, les enclos résidentiels sont considérés comme élément, parmi d'autre, de la consommation courante des biens et des services de sécurité (figure 47).

Au niveau des enclos résidentiels, quatre niveaux de contrôles peuvent être identifiés:

- *Niveau 1*: le contrôle, électronique ou pas, de l'accès à un immeuble (gardiens, digicodes, vidéo surveillance)
- *Niveau 2*: l'autodéfense (alarmes, chiens de gardes)
- *Niveau 3*: l'auto surveillance entre voisins encadrée par la police (appelé Neighborhood watch). Les Neighborhood Watch ou patrouilles de quartier - constituées d'équipes viriles qui se sont donné pour mission de débusquer les voleurs, de remettre au pas les adolescents difficiles et les conducteurs trop pressés - existent déjà depuis 30 ans aux Etats-Unis.
- *Niveau 4*: la surveillance (policière éventuellement) privée d'une ville murée interdite aux étrangers.

		
vidéo surveillance	Sonnette d'alarme	Interphone
		
Neighborhood watch (sigle): système de surveillance assuré par les habitants d'un quartier		Carte magnétique

Figure 47: le développement des moyens de sécurisation et de contrôle (la domotique) et le

Neighborhood watch

3.2. Mouvement d' « internalisation » des services et de gestion privée

Avec la redéfinition d'inspiration néo -libérale du rôle des gouvernements en général et des champs d'intervention du secteur public dans le financement et la gestion des infrastructures et services urbains, la tendance à la privatisation s'est amplifiée. La part du secteur privé dans le financement et la gestion des infrastructures et services urbains s'est accrue de manière très significative dans l'ensemble du monde.

Les enclos résidentiels sont généralement décrites à la fois comme des moyens privés de financement d'infrastructures collectives et de sécurité par excellence. Le développement de ces complexes résidentiels, offrant une gamme élargie de services partagés et des aménités révèle non seulement de nouveaux processus de croissance et de développement urbains, mais aussi de nouvelles tendances résidentielles.

Leur diffusion émerge ainsi d'un partenariat entre les gouvernements locaux et les promoteurs immobiliers. Cette forme d'espace résidentiel s'avère particulièrement intéressante notamment sur les fronts d'urbanisation, où les coûts de l'étalement excèdent les capacités financières des autorités publiques locales. Les enclos résidentiels fournissent ainsi aux collectivités locales de nouveaux contribuables, sans que celles-ci n'aient à en financer l'installation. En compensation, le résident se voit garantir un accès exclusif et privé au site et à ses aménités (lacs, plages, etc.). Une telle exclusivité favorise généralement la rente de site, et en générale joue en la faveur des valeurs immobilières des propriétés intra muros. Quelques enclos résidentiels comportent aussi des structures urbaines comme des écoles, des universités, des centres commerciaux ou des parcs de loisirs, comme le montre Celebration town de Disney.

Ainsi, le résident achète une maison plus un morceau de ville (réseaux, infrastructures) plus un panel de services (sécurité, loisirs). Il est copropriétaire de réseaux d'eau, d'égouts, d'infrastructures, d'équipements sportifs qui doivent se payer et s'entretenir et c'est à travers le contrat de copropriété que se fait le règlement du financement des infrastructures.

En d'autres termes, dans des villes en forte croissance, les enclos résidentiels, apparaissent comme une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Ils contribuent ainsi à définir un partenariat entre les secteurs public et privé original, dans lequel la ville et sa gestion se réduisent à une masse de relations partenariales et contractuelles en faveur une élite moderne et occidentalisée. Une forme extrême de privatisation de l'espace public, menant à un changement radical du paysage urbain. L'appropriation, la catégorisation, la hiérarchisation des espaces joueront probablement un rôle important dans la production des inégalités, la différenciation et la hiérarchisation des individus et des groupes sociaux, la construction de rapports sociaux dissymétriques, entrainant la montée de la ségrégation et de la fragmentation du paysage urbain.

3.3. Traits architecturaux et urbanistiques

Quoique que ces enclos diffèrent d'un contexte local à un autre et encore d'une couche social à une autre, mais les traits les plus marquants qui caractérisent cette nouvelle forme résidentielle sont *la maison individuelle et le « close »*

Les enclos résidentiels à travers le monde ont eu comme modèle celui américain les « *gated communities* ». Ce modèle, très répandu s'inspire de l'idéologie américaine, fidèle aux fondements politiques et philosophiques de l'Indépendance et de la conquête de l'Ouest. Les Etats-Unis ont toujours oscillé entre liberté individuelle et communautarisme. Ainsi, la maison individuelle a toujours emporté sur la ville dense (Mangin D., 2004).

Et en essayant de réconcilier ville et campagne, individu et communauté pour donner à chacun « *le meilleur des deux mondes, et dans le souci d'ingénierie sociale, visant à donner aux habitants le sens d'une identité attachée à une communauté, à un lieu* » (Pinson D. et Thomson S., 2001), on développa le « Neighborhood Unit » (unité de voisinage) du sociologue Clarence Perry à travers de gigantesques ensembles résidentiels construits autour d'espaces verts, avec une séparation de la circulation automobile et du trafic piétonnier, les culs de sac, les passages piétonniers souterrains et les maisons dont la façade avant est orientée vers le jardin et la façade arrière vers la rue (Mangin D., 2004).

L'unité de voisinage (figure 48) comporte en son centre une école élémentaire et un centre communautaire, situés à quelques minutes de marche d'un ensemble résidentiel. On peut également trouver dans le centre des bâtiments comme des églises, des magasins ou une bibliothèque. Les unités de voisinage sont délimitées par de grands axes lourds ; en revanche, dans ces limites, les routes ne sont utilisées que pour le trafic local.

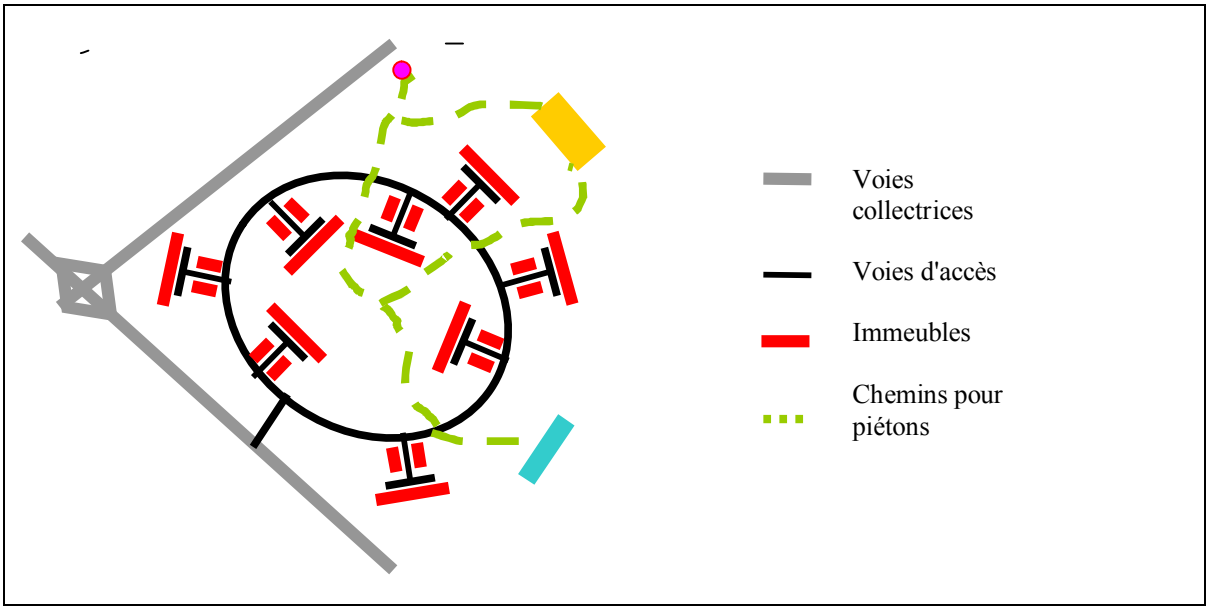


Figure 48: l'unité de voisinage selon Clarence Stein

Les maisons sont regroupées par groupe de quinze ou vingt autour de *closes* proches des modèles anglais de Raymond Unwin et Barry Parker (figure 49).

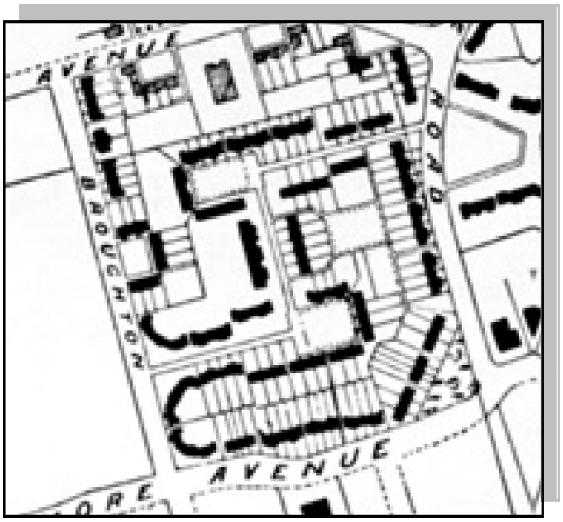


Figure 49: le close Raymond Unwin et Barry Parker

Ce principe d'aménagement en *close* demeure le principal mode de composition adopté pour les lotissements, notamment pour les enclos résidentiels .On retrouve avec les modèles présentés ci-dessous.Ce principe qui se généralise avec une variété de composition presque toujours , il se structure selon des configurations en raquette (figure 50), en boucle (figure 51), considérées comme plus rentables du point de vue des dessertes et de l'accès des véhicules et assurant un intimité et une sécurité ultime des enfants.



Source : Google Earth



Figure 51: un enclos en Irvine -Los Angeles en boucle (en jaune) ou en impasse (en vert)
Source : Google Earth

Conclusion

Le phénomène d'enfermement résidentiel semble certes quasiment mondial mais les modèles varient d'un contexte à un autre puisqu'il ne s'explique pas partout de la même manière où il ya une variété de causes qui justifieraient l'engouement planétaire pour ce mode de vie.

Ce produit immobilier touche un public très large, où chaque catégorie sociale édifie selon ses moyens son modèle.

On y trouve les ghettos dorés pour riches édifiés dans des beaux quartiers, des enclos résidentiels au mode de vie « communautaire » idéalisé, pour l'essentiel, des produits à destination des classes moyennes issus du marketing. Enfin, les « quartiers de haute sécurité », métaphore carcérale, sont une autre forme de fermeture qui prolifère. La peur du crime et des étrangers y est prédominante ; des barricades se dressent alors en pleine rue, dans des quartiers anciens et souvent défavorisés. La cohésion sociale y est moins forte, la composition moins homogène, les initiatives plus désordonnées.

Néanmoins, malgré leurs différences, les modèlent témoignent du même objectif : démarquer l'espace à partir de critères physiques, sociaux, économiques, et politiques. Dans les dernières années, l'implantation du modèle dans différents contextes économiques et sociaux ont poussé les chercheurs à élargir les premières définitions et typologies établies par Blakely et Snyder. Dans ce but, d'autres universitaires reprennent ces variables et en ajoutent quatre autres : le mode d'occupation de la résidence, la localisation, la taille et le contexte légal. Ainsi, on peut par exemple, classer un quartier résidentiel représentatif d'un style de vie, et, à l'intérieur de cette typologie, créer une sous-classe par rapport à sa localisation, sa taille, ou les conditions d'approbation au sens de la réglementation. L'incorporation de ces nouvelles variables permet de mieux cadrer divers modèles dans d'autres contextes.

On citera en particulier les villes privées issues de l'industrie immobilière privée, qui viseraient dans quelques contextes la municipalisation et la sécession.

D'autres enclos résidentiels sont édifiés selon la théorie de l'espace défendable où des populations sont enfermées « involontairement » dans des cages. Les pouvoirs publics pour maitriser les quartiers sociaux à problèmes, optent pour la sectorisation des quartiers en des mini-« résidence » fermées sous une promesse de promotion sociale par l'amélioration du cadre bâti. C'est le cas des opérations de Résidentialisation opérés en France par exemple, où des enclos résidentiels sont émergés. Mais si les précédents modèles cités sont destinés aux classes aisées et moyennes qui s'enferment et se protègent contre le « mauvais » pauvre, se faisant des « *prisonniers volontiers* » (Dégoutin S., 2006) , en France, les autorités érigent des enclos résidentiels à partir de ces cités « résidentialisées », où on se protège de ce « mauvais » pauvre en l'incarcérant dans des espaces « policés », des zones de relégation hyper-contrôlées. « *Dans les unes, Big Brother veillera sur les habitants; dans les autres, il les surveillera* » (Saint Victor J., 2007, p.20).

Si on veut en dernier esquisser les traits dominants d'un enclos résidentiels à travers les modèles étudiés, ça serait un morceau de ville clôturée et sécurisée dessiné sur un fond de tracés enclavés.

Chapitre 4.

Diffusion d'un modèle à effets menaçants

1. Les facteurs contribuant à leur diffusion

Aujourd'hui, les enclos résidentiels, produits du marketing immobilier, connaissent une expansion et un développement massif et planétaire. Beaucoup de facteurs contribuent à leur diffusion mais diffèrent d'un contexte local à un autre et par des degrés divers. On peut en citer :

1.1. Le nouveau mode d'urbanisation

- *Le contexte périurbain ;(paysage environnemental, disponibilité foncière, étalement urbain, réseau autoroutier, l'automobile comme moyen de transport)*

Le besoin et la nécessité d'une part d'espace qu'engendre le développement de ces quartiers avec l'ensemble des équipements et services pour lesquels les résidents payent et le désir d'un site isolé, de faibles densités, des grands équipements de loisirs d'autre part, se traduit le plus souvent par un grand éloignement de la partie centrale de la région urbaine.

Ainsi, et à cause de cette nature consommatrice des enclos résidentiels, on observe leur localisation dans les périphéries les plus lointaines où de vagues terrains vierges paysagers sont disponibles et relativement moins coûteux en matière d'achat et de fiscalité.

Vivre dans le périurbain, c'est s'installer non seulement « à la campagne » mais dans le « mouvement » **(**Billard G., Madoré F., 2004). C'est l'image de la fluidité qui s'oppose à l'inertie des cités.

Par conséquent, cette dynamique d'implantation résidentielle soucieuse de bénéficier d'un cadre naturel agréable au moindre coût a été la cause et à la fois la conséquence du phénomène de l'étalement urbain, qui est lui-même fortement lié à la construction des routes et des autoroutes et à la généralisation de l'automobile comme moyen de transport individuel (figure 52).



Figure 52: Intensité du réseau autoroutier favorisant l'étalement urbain

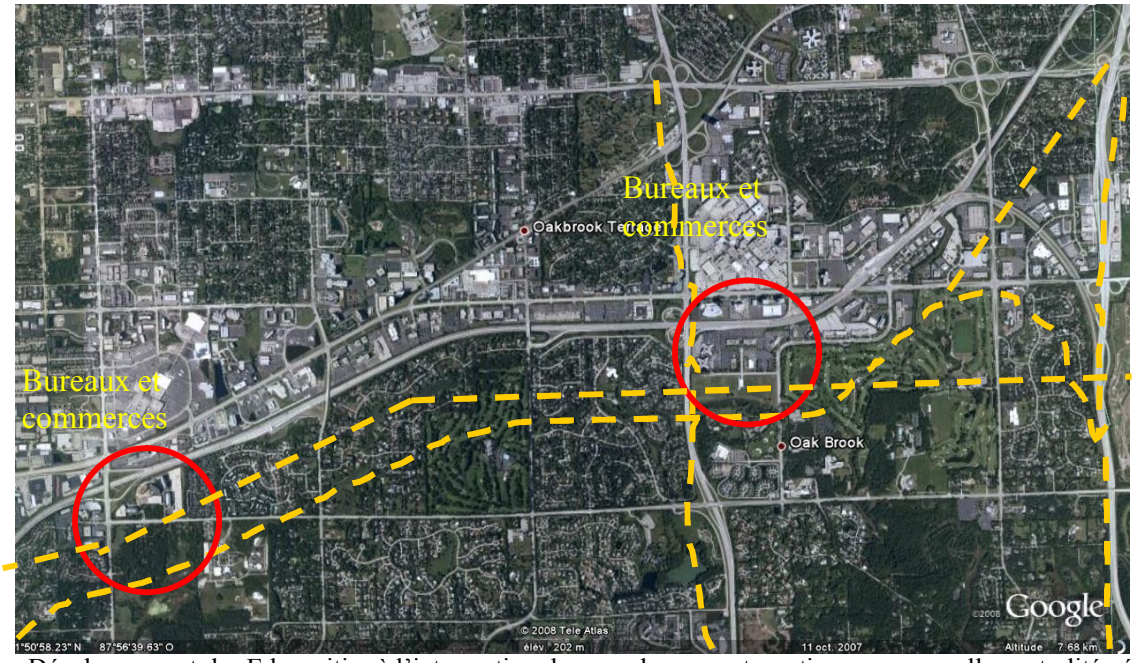
En effet, durant ces 30 dernières années, en dépit d'une hausse croissante du prix de l'essence, la baisse des coûts de fabrication a facilité l'accès à la voiture pour de larges couches de la société qui, conjugué au développement du réseau routier, permet et facilite une mobilité et une autonomie individuelle accrues.

En conséquence, les enclos résidentiels s'éloignent de plus en plus du centre pour s'intégrer dans l'environnement naturel.

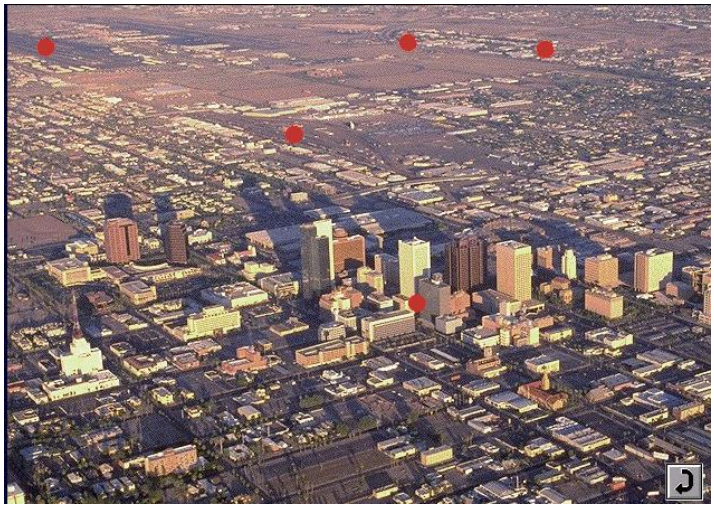
- *Les Edges-cities*

Vitrine de la ville moderne et marque de fabrique de la ville polycentrique, l'*Edge-City*, ou «pôle périphérique», révèle essentiellement l'importance prise par les développements de bureaux, de centres d'affaires et de centres commerciaux sur les marges de l'agglomération, à proximité d'importants échangeurs autoroutiers (figure 53).

Il s'agit de centres d'activités technopolitains, construits et développés dans le cadre d'opérations d'aménagement conduites par des promoteurs et acteurs privés. Ces pôles périphériques accueillent non seulement des activités des secteurs des technologies de l'information et de la communication, des biotechnologies, de l'aéronautique et de l'armement, mais également de grandes surfaces commerciales et des logements.



Développement des Edge_cities à l'intersection des grands axes autoroutiers, une nouvelle centralité péri urbaine composée de plusieurs milliers de surfaces de bureaux et des *gated communities*
Source : Google Earth



une Edge-city au phoenix –USA-
Source : www.phoenixcityliving.typepad.com

Figure 53: Les Edges-cities, nouvelle centralité périurbaine pour une population à hauts niveaux de revenus

Ce milieu économique innovant contribue à apporter au marché du logement des enclos résidentiels, un type de clientèle composé de cadres supérieurs à hauts niveaux de revenus, travaillant dans les technologies de l'information, dans les services supérieurs ou dans l'industrie aéronautique, appelé les « *symbolic analysts* » (Rifkin J., 1998)[7], c'est-à-dire ceux dont le métier est d'analyser et de manipuler les symboles (cadres, avocats, chercheurs, …) , des clients potentiels et solvables en matière de classe et d'homogénéité sociale, ainsi que de proximité spatiale des lieux d'activité.

Ainsi les lieux privilégiés des innovations technologiques et des *enclos résidentiels* sont fortement associés et constituent la nouvelle configuration spatiale caractérisant la ville polycentrique.

- *L'enclos résidentiel, Offre d'un bien de consommation en package*

La diffusion des enclos résidentiels est du ressort d'une économie de l'offre. Ce produit immobilier pas tout à fait comme les autres faisant l'objet d'un marketing reposant notamment sur un argumentaire « anti-urbain ». Il s'agit en effet de percevoir ce type de produit immobilier comme un package réunissant la vente d'un bien immobilier et d'un ensemble des services marchands (services financiers, services de sécurité, d'entretien, d'espaces verts, …).

Des faisceaux conceptuels et idéologiques (copropriété, l'exclusion, la sécurité, ..) et d'un contexte urbain favorable au développement de l'urbanisme privé (McKenzie, 1994) contribuent ensemble à définir un produit immobilier qui s'individualise plus du fait de son contenant (l'enceinte) que par son contenu (le lotissement) (Le Goix R., 2005a). Ce modèle de consommation qui privilégie le paraître, l'emballage, dans un marketing de « package » qui commercialise les biens de consommation avec des bouquets de services, joue un rôle déterminant sur la survalorisation relative de ce patrimoine immobilier (Le Goix R., 2003).

[7] « *La fin du travail* », éd. de la Découverte, cité dans *Les périphériques vous parlent* n° 9 d'hiver 1997/98, p. 4.Dans son introduction, Jeremy Rifkin résume la situation de l'économie globale : *« Les technologies de l'information et de la communication ainsi que les forces planétaires du marché disjoignent rapidement la population du monde en deux forces irréconciliables et potentiellement conflictuelles : d'une part, une nouvelle élite cosmopolite de manipulateurs d'abstractions* (symbolic analysts) *contrôlant les technologies et les forces productives et, d'autre part, une masse croissante de travailleurs constamment ballottés, n'ayant que peu d'espoirs ou même de perspectives de trouver un emploi porteur de sens dans la nouvelle économie planétaire ultramoderne. »*

En outre, les règlements de copropriété favorisent nettement l'homogénéité sociale, qui, associés à la fermeture, contribuent aussi à la surévaluation de la valeur immobilière dans ces quartiers (Seguin A M., 2003). A cela, s'ajoute les effets de l'enceinte à l'interface entre l'intra muros et l'extra muros, entre la sphère de la gestion publique de la ville et celle de gestion privée d'un territoire clos. La clôture garantit ainsi aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant aussi à la valeur propre de l'investissement immobilier, la valeur ajoutée de rente du site (plage, golf, parc, ..) (Le Goix R., 2003).

Par conséquent, cette survalorisation de ce produit immobilier favorise nettement sa diffusion en tant qu'un investissement assuré.

- *Le désengagement des Etats de leur politique sociale (Etat Providence) et Stratégies de partenariat public/privé*

Ce désengagement de l'Etat tant de l'exercice de la surveillance que pour l'entretien ou voire même la production de logements ou encore la cession de terrains publics aux promoteurs immobiliers privés a permis l'entrée en scène du privé (Capron.G, 2006,) qui se sont tournés vers ce modèle résidentiel, auxquels s'ajoute les lois venues encadrer et légitimer cette nouvelle forme résidentielle.

Il semble être acquis que l'enclos résidentiel, espace enclos et privé, conduit à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assurant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicule (LeGoix R. ,2003).

Dans les enclos résidentiels, l'essentiel des charges est transféré au privé, en échange de la jouissance exclusive du lieu. Ainsi interprété, leur développement devient un élément actif du système de la croissance urbaine, où des collectivités publiques morcelées, contestées et appauvries, transfèrent l'aménagement urbain au secteur privé (Charmes E., 2004).

En d'autres termes, dans des villes en forte croissance, les enclos résidentiels apparaissent comme une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés. Elles contribuent ainsi à définir un partenariat

entre les secteurs public et privé original, dans lequel la ville et sa gestion se réduisent à une masse de relations partenariales et contractuelles.

Ainsi, les pouvoirs publics autorisent les enclos résidentiels, non seulement parce qu'ils n'ont pas le choix (rôle des promoteurs), mais aussi parce que s'établit un partenariat public / privé devenu très avantageux dans le développement métropolitain (Prevot Schapira M F., 2001).

1.2. L'insécurité et la crise urbaine

- *La montée des violences urbaines et le peu de confiance en l'Etat*

Voitures brûlées, affrontements avec la police, « cailloutages » d'autobus; dans les discours politiques et médiatiques, les violences urbaines sont devenues un important et grave problème de société en montée. D'ailleurs, les renseignements généraux de quelques pays ont été contraints de forger un instrument de mesure pour les recenser, grâce à une échelle « sur le modèle de Richter » (Laurent V., 1999).

Les rapports dressés par ces services se militarisent. On évoque une « logique de guerre », des « zones de sécurité » autour des cages d'escaliers, une « armée en ordre de marche disposant d'une logistique efficace » (Bousquet R., 1998), marquant l'ampleur du problème.

Face à la montée progressive de la délinquance et du terrorisme, la politique sécuritaire de l'Etat et de l'efficacité de la lutte contre la violence et l'insécurité est mise à l'épreuve où l'Etat, seul gardien de la sécurité, du maintien de l'ordre et de la sanction crainte par l'homme, est souvent critiqué.

Dans plusieurs pays, le peu de confiance que l'on a en l'État et en sa capacité d'assurer la sécurité des citoyens et la méfiance vis-à-vis des forces de l'ordre sont en cause dans la prolifération des enclos résidentiels où la sécurité est assurée sur une base communautaire privée (Pirez P., 2002).

Ainsi, il semble que l'argument sécuritaire est fondamental dans la constitution et la diffusion de ces enclos résidentiels. Et dans les villes où la peur des émeutes et des

agressions contre les biens et les personnes alimente le discours sur l'insécurité, la sécurité est devenue un bien de consommation.

Et Make Davis (1992) se fonde sur l'hypothèse vérifiée à New York selon laquelle la peur s'auto alimente et que « *la perception sociale de la menace est fonction non pas du taux de la criminalité mais du degré de mobilisation sécuritaire* », ce qui fait que ces enclos sont devenus un élément parmi d'autre de la consommation courante des biens et des services de sécurité.

Et pour plusieurs, l'insécurité est amplifiée par les campagnes des constructeurs immobiliers qui font la promotion des enclos résidentiels et en profitent alors pour capter, lors de la vente de chaque propriété une sorte de « rente de sécurité » ou d' « enfermement ». Selon Caldeira (1996), les progrès de la criminalité et de la peur ont servi à légitimer ces quartiers fermés.

- *Le marketing urbain, une promesse dôun monde idyllique loin de la crise urbaine*

Le marketing urbain désigne toutes les pratiques de communication territoriale qui consistent à s'appuyer sur des matières spatiales existantes ou en construction en vue de les promouvoir, de les faire exister, de les rendre attrayantes et d'inciter à les pratiquer, à y investir son temps, ses loisirs ou son capital.

Le travail de mise en scène de la ville, de ses espaces et de ses projets se situe donc au cœur de trois types de pratiques (Dumont M., 1998) : économiques — lorsqu'elles visent à commercialiser de nouveaux espaces construits et y attirer des entreprises ou des touristes ; politiques — la mise en scène de la ville se substituant ou se nouant alors astucieusement avec la mise en scène d'un bilan d'une action municipale (Lussault M., 1996) ; ou sociale — le travail sur l'image de la ville étant alors censé contribuer à proposer des accroches d'appartenances pour des habitants, des visiteurs, etc. Par conséquent, le marketing urbain détient une grande importance dans les perceptions et dans la production de la ville par les acteurs (Rosemberg M., 2000).

Ainsi, on assiste, aussi bien dans les stratégies de localisation que dans le choix des toponymes, à l'épanouissement d'un marketing de la crise urbaine, qui est pour beaucoup

dans l'image véhiculée par les enclos résidentiels aujourd'hui: sécuritaires, sécessionnistes, communautaristes, etc**.**

Le discours s'adaptera aux différentes couches des populations et dans les différents lieux de l'agglomération de la part des acteurs immobiliers. Partant de la localisation du site, à l'environnement et le cadre de vie, les loisirs, à la mise en valeur et la protection du patrimoine immobilier, et puis aussi la rupture avec le monde urbain et ses externalités négatives telles que la pollution, le bruit, l'insécurité, les violences urbaines,.. les pages de publicités et annonces immobilières fournissent une matière première pour la vulgarisation du produit.

Cependant, chose est à constater ; la fermeture et le discours sécuritaire ne sont pas aussi saillants que les motivations d'un délire sécuritaire pourraient laisser penser, et n'apparaissent parfois que de façon fugace ou détournée, associée à une évocation d'un site privilégié (LeGoix R., 2002b).

1.3. La crise du lien social

- *Le lien social contemporain : une montée de lôindividualisme*

Les enclos résidentiels sont perçus comme les produits d'un mode de vie où l'individualisme privilégie une sociabilité affinitaire et électif, au risque de mettre à mal la fabrique sociale (Le Goix R.2003). Beaucoup de chercheurs travaillant sur la question de l'enfermement résidentiel ont expliqué le phénomène par l'effritement du lien social traditionnel et l'instauration d'un lien social contemporain caractérisé par la montée de l'individualisme (Cusset P.Y, 2006) et où les réseaux sociaux sont aujourd'hui davantage construits par l'individu autour d'affinités électives (ibid, 2008).

En effet, « *La question de lôindividu et de lôindividualisme est la grande question de notre époque. Sur fond dûne interrogation toujours plus pressante concernant les conditions du " vivre ensemble" ou les vecteurs de la cohésion sociale, se trouve ainsi posé le problème du rapport entre les individus* » (Savidan P, 2008, p5).

L'individualisation désigne le processus par lequel les individus ont peu à peu acquis une capacité à se définir par eux-mêmes et non en fonction de leur appartenance à telle ou telle entité collective.

Elle a d'abord pris la forme d'un lent processus d'émancipation (Singly F., 2000) : petit à petit, en particulier sous l'effet de la division du travail et de l'urbanisation, les individus se sont émancipés des dépendances qui les liaient étroitement au collectif, qu'il s'agisse de la famille, du clan, de la communauté villageoise ou de la société dans son ensemble.

Or, pour un certain nombre d'analystes (dont Ulrich Beck et Anthony Giddens), cette fin du XXème siècle constitue une nouvelle étape de la modernité, qualifiée selon les cas de modernité « avancée », « tardive » ou « réflexive ». Cette « deuxième modernité » est caractérisée par un déclin des formes traditionnelles d'appartenance, par un réexamen et une révision des modèles normatifs et des pratiques sociales et enfin par une remise en cause des rôles sociaux.

Dans ce nouveau cadre, l'individu est de moins en moins porté par la tradition et les institutions. Il est appelé à un exercice hautement périlleux, à s'« inventer lui-même» (Kaufmann, 2001), à choisir son héritage, son identité, ses appartenances et sa morale. De fait, une proportion de plus en plus grande de sociétés adhère à cette forme d'individualisme.

Pourquoi cette accélération du processus d'individualisation ? Plusieurs facteurs sont souvent évoqués : entrée massive des femmes sur le marché du travail, extension de la sécurité sociale qui, en organisant une solidarité anonyme et généralisée, a renforcé l'émancipation des individus, massification de l'enseignement et émergence des mass media qui ont contribué à diffuser les valeurs individualistes, etc.

Aujourd'hui, l'usage des technologies de l'information et de la communication accompagne en même temps qu'il encourage un processus d'autonomisation croissante et de plus en plus précoce des individus.

L'individualisation de l'enfant, typique de cette « deuxième modernité », est un phénomène relativement nouveau (Singly, 2000), mais tout à fait fondamental pour comprendre les difficultés que rencontrent la famille et l'école dans leur « fonction » de

socialisation. Avec la diminution de la taille des fratries, les enfants disposent fréquemment d'une chambre individuelle, avec une privatisation de plus en plus précoce de l'équipement audiovisuel. Des enquêtes récentes ont démontrées aussi, qu'un nombre important et croissant d'enfants possèdent dès leurs jeunes âges un matériel audio, des jeux vidéo, une télévision ou un ordinateur. A l'adolescence, la moitié des adolescents surfe sur Internet et un tiers utilise les messageries électroniques. Selon d'autres enquêtes, un grand nombre d'adolescents, disposent d'un téléphone portable et ont déjà utilisé un outil de messagerie instantanée (ICQ, MSN, etc.). Ces nouvelles technologies sont utilisées par les adolescents et les pré-adolescents pour développer une sociabilité « en continu » (via les SMS notamment) avec des groupes d'amis qui peuvent resté par ailleurs relativement étanche (Metton, 2003).

Ces technologies contribuent plus que toutes autres à l'autonomisation des adolescents vis-à-vis de leurs parents et à cultiver cet esprit d'individualisme.

Ce processus d'individuation des sociétés contemporaines, en remettant en cause les mécanismes traditionnels d'identification à un groupe, a généré un désarroi de l'individu (Singly F., 2000).

Danielle Schnapper (1998) rappelle par contre que « *l'homme a besoin d'être sécurisé à travers sa participation à un collectif* », car « *l'identification à des groupes d'appartenance ou de référence apporte à l'individu sécurité et fierté* » et qu' « *Aucun cadre bâti, fut-il luxueux, ne remplace une communauté familière solide, même dans un habitat déprécié* » (Chalas Y., 2000).

Et c'est cette individualisation des liens sociaux qui donneraient naissance à ce que Anthony Giddens (1994) a dénommé une « solidarité réflexive». François Ascher, qui a proposé le terme voisin de «solidarité commutative» (2000) et Francis Godard la définissent ainsi : «*cette nouvelle solidarité est faite de liens faibles, voire fragiles, changeants et diversifiés, mais nombreux et largement choisis, qui associent des individus aux appartenances sociales également multiples, dans une société ouverte* » (1999, p.171). Les liens sociaux s'exprimeraient donc moins à travers un collectif qu'à partir d'un cercle limité de relations choisies sur un mode électif où l'homogénéité sociale pourra garantir un certain niveau «d'entre soi», et où la protection des seuls intérêts du groupe prédomine.

- *Le désir de distinction sociale*

Les enclos résidentiels représentent un nouveau code de distinction sociale. Ce type attire des résidants pour lesquels le lieu de résidence est un moyen de distinction qui sert à construire un capital symbolique.

Ce facteur d'ordre culturel, qu'est le désir d'une certaine distinction sociale de la part des ménages des couches moyennes et supérieures est à l'origine d'adoption de cette nouvelle forme résidentielle fortement prisée et idyllique dans les grandes villes (Barthel P.A., 2006) où la responsabilité d'une distinction sociale, de statut socio-économique, ou d'une plus grande intégration sociale des résidents se reporte sur l'enceinte et sur la nature de l'enfermement volontaire fonctionnant comme une frontière.

La distance spatiale qu'elle implique a des conséquences notables sur l'intégration de l'enclos résidentiel comme un système favorisant une grande homogénéité entre ces membres, et de fortes différenciations vis-à-vis de l'environnement.

La résidence dans un enclos résidentiel est bien souvent vue comme une marque de snobisme, et la présence d'un contrôle à l'entrée du quartier renforce la distance perçue par un non-résident vis-à-vis d'un résident. Ainsi, la prise en compte de l'action d'un découpage de l'espace sur la société est nécessaire et ce découpage est matérialisé par le mur qui impose une distance vécue et perçue, et qui distinguerai les résidents du voisinage qui leur est proche.

2. Les enclos résidentiels, produits à effets menaçants

La diffusion des enclos résidentiels est le fait de plusieurs facteurs allant du nouveau mode d'urbanisation, à la propagation du sentiment d'insécurité et enfin, à la crise du lien social.

Cependant, la prolifération de cette forme résidentielle n'est pas sans s'accompagner d'impacts socio-spatiaux et même politiques.

2.1. Les effets Socio-spatiaux

- *Les enclos résidentiels, signes de Cohésion sociale ou dérosion sociale ?*

Aujourd'hui les enclos résidentiels sont accusés en plus de leur rôle dans la croissance périurbaine de constituer l'un des processus ayant le plus fortement contribué à l'accroissement des inégalités, voire des ségrégations. D'une part, la production de ces nouvelles zones de résidence s'accompagne d'un marquage social qui s'accentue au fil du temps et des vagues de peuplement, traduisant le désir des ménages de se constituer en communautés de pairs, leur refus de la mixité et de la cohésion sociale.

Ainsi débutons par définir la mixité et cohésion sociale et la ségrégation ?

Le vocable ***mixité*** se retrouve dans de nombreux discours. Les textes législatifs, l'argumentaire développés par des architectes ou urbanistes, des discours politiques y font plus ou moins explicitement allusion.

De manière opératoire, la mixité se définirait comme le caractère propre à un mélange d'éléments hétérogènes ou différents. Cette définition nous amènerait donc à considérer la mixité sociale comme la coprésence ou la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore de nationalités différentes. Principalement, la mixité devrait assurer un brassage des différentes catégories sociales, ce brassage étant quant à lui un garant de la ***cohésion sociale***.

Selon Kearns et Forrest (2000), une société cohésive « tient ensemble », toutes ses composantes contribuent au projet collectif ou au bien-être de cette société. Les dimensions constitutives de la cohésion sociale seraient : des valeurs et une culture civique communes; le sentiment de partager une même identité; un sens d'appartenance à la même communauté, au même territoire; un sentiment de confiance entre les individus et à l'égard des institutions; et enfin, et non la moindre, une réduction des inégalités.

Plus loin dans leur texte, Kearns et Forrest (2000) écrivent que l'intérêt récent porté à la question de la cohésion sociale est indissociable de la question de la solidarité sociale. Ils citent ensuite différents écrits ou positions prises par l'Union européenne sur la question de la cohésion sociale. On y préconise un développement harmonieux de la société et de

ses groupes constitutifs par l'atteinte de standards économiques, sociaux et environnementaux communs, cela étant rendu possible par une redistribution solidaire des ressources financières et des possibilités entre groupes sociaux. On fait appel, dans ces écrits, à la solidarité active entre les riches et les pauvres, les hommes et les femmes, ceux qui ont un emploi et ceux qui n'en ont pas, entre les générations…

Selon Roehner B., **(**2004**),** le concept de cohésion sociale renvoie à deux objectifs de développement sociétal : 1) la réduction des disparités, des inégalités, des fragmentations et des clivages, et 2) le renforcement des relations, des liens et des engagements au sein de la communauté.

Quant à la notion de ségrégation au sens fort, c'est une politique de mise à l'écart d'une population formant un sous-groupe religieux ou racial, que la législation isole dans un ou des quartiers d'une ville (***ségrégation spatiale***) et qui subissent en outre des discriminations de nature politique, juridique ou économique (***ségrégation sociale***).

La ségrégation sociale résulte davantage de pratiques effectives et récurrentes que de dispositions réglementaires. Elle consiste dans la formation de groupes de personnes qui entretiennent entre elles des relations plus ou moins *exclusives*, en fonction de divers critères.

« Dans les villes, cette ségrégation sociale, qui se manifeste de moins en moins par des signes extérieurs aux personnes dans les sociétés démocratiques, se double souvent dûne ségrégation spatiale qui la met en évidence et parfois la renforce. On distingue la ségrégation choisie (qui tend à former des « ghettos riches », parfois aussi des ghettos sur base ethnique) et la ségrégation subie, ou relégation spatiale, qui tend à exclure et regrouper des populations qui nôont pas le choix de leur lieu de résidence, parce quûelles sont moins favorisées ou moins bien assimilées » (Guy Richard G.2003, p.87).

Selon une définition très fort courante dans les études sur la ségrégation, Dansereau F. (1992) la définie de trois manières qui ne sont pas mutuellement exclusives. La ségrégation peut être définie d'une façon descriptive, elle renvoie alors à la concentration, dans l'espace urbain, de ménages appartenant à des catégories sociales spécifiques fondées sur la race, l'ethnie, la classe sociale ou le revenu. Cette définition est fort courante dans les études sur la ségrégation.

Par conséquent et en raison de leur relative homogénéité, les enclos résidentiels peuvent être vus comme des espaces ségrégués sur la base de la catégorie sociale ou du

niveau de richesse. La ségrégation peut aussi être définie comme un accès inégal à des équipements et services collectifs. On parlera dans ce cas-ci de ***ségrégation spatiale***. Des recherche effectuées dans la région parisienne ont montré que les secteurs abritant les populations les plus pauvres étaient souvent privés de certains équipements collectifs fournis par les différents paliers de l'État (Pinçon-Charlot *et al.*, 1986; Preteceille, 1992).

Les enclos résidentiels, dans la mesure où ils permettent à leurs seuls résidants d'avoir accès à un bon niveau d'équipements sportifs ou scolaires, ou tout simplement à un environnement urbain sécuritaire avec un service de gardes à l'entrée, peuvent aussi être considérés comme des espaces de ségrégation spatiale (figure 54).



Figure 54 : une ségrégation socio-spatiale visible et bien figurative de l'effet des enclos résidentiels
Source : Transit-City

Enfin, il y a la ségrégation définie comme une stratégie de mise à distance de certaines catégories sociales. La ségrégation est ici conceptualisée comme une action prise par les membres d'un groupe pour exclure d'autres individus de leur espace, sur la base d'une différence sociale (race, ethnicité, couches sociales, etc.).

Dans cette définition, il y a clairement place pour l'action sociale. Des acteurs sociaux développent des stratégies dans le but conscient de s'isoler d'autres catégories sociales (Preteceille, 1997). Ainsi, les enclos résidentiels peuvent être vus comme un moyen d'exclure les plus pauvres et plus généralement tous ceux qui n'appartiennent pas à la même communauté résidentielle et que le discours sur l'insécurité présente comme potentiellement dangereux (des délinquants, des voleurs, des assassins, etc.).

Mais certains auteurs argumentent que cet aspect ségrégatif est précisément le prix à payer pour reconstituer un sens de la communauté de quartier. Les enclos résidentiels seraient donc, de ce point de vue du moins, un facteur de ***cohésion sociale***. D'ailleurs, nombreux sont ceux qui reprennent le discours sur la communauté : promoteurs, officiels publics et résidants parlent de communauté : du sentiment de communauté, de communauté « amicale », du fait d'avoir des voisins qui leur ressemblent dans leur voisinage où ils se sentent vraiment chez eux (Blakely et Snyder, 1997a : 29).

Cette vision d'une double fonction des enclos résidentiels comme facteur de cohésion, vu de l'intérieur, et comme facteur d'érosion de la cohésion, vu de l'extérieur, rejoint l'idée qu'ont développée Kearns et Forrest (2000). Ceux-ci ont montré que ce qui peut être un élément de cohésion sociale à une échelle peut devenir un élément de division sociale à une autre échelle.

- *La fragmentation socio-spatiale*

La fermeture de « morceaux de ville »(Le Goix R., 2003) et la multiplication des enclos résidentiels ont été jugées comme un « ferment de fragmentation, d'éclatement » (Capron, 2006).

Selon Françoise Navez-Bouchanine (2002b), la fragmentation peut se définir de la façon suivante: « *dés les années 1980, le terme concerne la fragmentation de la société urbaine et suggère qu'à une ville unitaire, organique, solidaire a désormais succédé un ensemble aléatoire de formes socio-spatiales éclatées, marquées par des processus de territorialisations forts, non seulement coupées les une des autres, mais campées dans une sorte de retranchement social et politique* »(p.21).

Ainsi, ces enclos posent le problème de la fragmentation spatiale par la juxtaposition d'une multiplicité de juridictions qui chacune a le droit de disposer comme elle entend, de son aménagement foncier en dehors de toute structure de coordination pour l'ensemble de la ville, et plus l'aire urbaine est fragmentée, plus la ségrégation sociale est importante.

Ces enclos résidentiels constitués, séparant « *les possédants des possédés, balkanisent un peu plus un pays déjà fracturé par les divisions raciales, ethniques et sociales* » (Halimi, 1994).

L'instrumentalisation de l'homogénéité résidentielle passe souvent par le vocable de « communauté » qui sert à légitimer l'action collective. Et l'homogénéité de la « ville des îles » (Ascher F., 1995) en archipel, produite notamment en périphérie urbaine, ne laisse guère beaucoup d'autres alternatives aux ménages ou le lien social est fragilisé par ces formes urbaines et dont les pratiques urbaines sont polarisées par les accès routiers principaux, loin de la ville dense.

Ainsi, la distance physique, la morphologie urbaine, en particulier les coupures et les discontinuités du tissu urbain contribuent à la fragmentation socio-spatiale.

Un certain nombre de processus et de traits résume la manière dont les enclos résidentiels fragmentent spatialement et socialement les villes (Capron, 2006):

- Ils créeraient des barrières matérielles qui empêchent la libre circulation des habitants et réduisent les contacts ;

- Les couches sociales aisées et les classes moyennes privilégieraient la proximité avec des voisins aux modes de vie similaires, fabriquant de l'entre soi, tandis que les pauvres auraient de moins en moins le choix de leur résidence ;

- La privatisation d'équipements et de services, auparavant garantis par l'Etat (et avec la décentralisation, par les municipalités), provoquerait l'autonomisation fonctionnelle de nombreux quartiers favorisant la disparition d'un horizon commun aux citadins et l'érosion de la notion d'intérêt public ;

- La protection des biens privés et la garantie de l'intégrité physique des personnes seraient devenues des affaires privées avec l'accord et parfois le soutien actif des pouvoirs publics.

Et dans ces contextes urbains d'homogénéisation sociale et de fermeture spatiale où la communauté constitue l'un des instrument de la construction d'identité sociale fortement ancrée dans un territoire local, l'enclos résideniel en l'occurrence, et le fait d'établir des

limites territoriales, c'est permettre à la communauté de se renforcer dans son identité et dans son autonomie.

Si l'on suit Kevin Lynch, une délimitation claire des quartiers constituerait ainsi un facteur d'identification et de lisibilité d'une ville. Le territoire peut effectivement servir de marqueur identitaire et c'est ce que les enclos résidentiels cherchent à produire : plus d'identité urbaine, promue par le discours des promoteurs immobiliers sur la ville et par les formes architecturales produites, passant par un renforcement de l'homogénéité sociale et culturelle des territoires.

Il s'agit alors d'un éclatement de la ville en communautés isolées, autonomes et homogènes, glissant alors vers la description d'un apartheid urbain (Lopez, 1994), s'inscrivant dans la « nouvelle question urbaine » (Donzelot J., 1999; Jaillet M.C., 1999) qui est porté par le passage de la ville classique, agglomérée autour d'un centre concentrant les principales fonctions et activités industrielles à la « ville émergente » (Chalas Y., 2000).

Distendue, fragmentée en une multitude d'îlots où se développent des logiques de regroupement affinitaires ou des logiques de relégation (banlieues défavorisée), ce passage de la ville à l'urbain (Ascher F., 1995) remettrait en cause la capacité de la ville « à faire société » (Donzelot J., 1999).

Les enclos résidentiels tendent alors à former des villes « archipels » composées d'entités étanches, n'ayant souvent pas trop de liens ensemble et où le résident vit la « *ville au choix* » ou « *la ville à la carte* ». (Chalas. Y, 2000).

En outre, cette nouvelle territorialité résidentielle construite sur le mode de la fermeture semble être le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs, qui réactive une composante de l'habitus et permet de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique, ce qui renvoie à la notion de tranquillité. Cette évolution ne traduit pas une extension de l'espace privé au détriment du domaine public, mais matérialise, par l'imposition d'une limite claire et d'un contrôle mutualisé des accès, la différence de statut juridique entre ces deux espaces. Il s'agit donc d'une extension aux espaces collectifs privatifs compris comme les sas d'entrée, les couloirs et les espaces extérieurs (parkings, jardins, aires de jeux…) d'un processus d'appropriation de l'habitat, qui avait largement tendance à se limiter auparavant à la cellule logement.

Cette nouvelle géographie résidentielle alors aura comme finalité si ce n'est une ville duelle et ségréguée, elle serait alors une ville totalement privée.

2.2. Les effets Politique et fiscal

- *La solidarité communautaire versus solidarité étatique*

La prolifération des enclos résidentiels selon Séguin (2003) conduira à moyen et long termes à une plus grande dualisation des grandes agglomérations, c'est-à-dire à de meilleures conditions de vie pour les plus nantis qui peuvent profiter d'une bonne qualité de vie urbaine par le biais de la privatisation de leur quartier et à de moins bonnes conditions de vie pour les ménages pauvres. Ainsi, une nouvelle notion entre en jeu qu'est « ***la solidarité étatique »*** (Hamel P. et al, 1988). « *Cette notion fait référence à la solidarité non pas entre membres d'une même famille étendue ou entre amis ou voisins, mais à la solidarité basée sur l'appartenance à une même société. Le degré de solidarité dépend des modalités acceptées par les membres d'une même société concernant le partage de la richesse produite socialement, de sa redistribution* » (p.3).

Cette dernière peut prendre la forme de paiement de transferts monétaires aux plus pauvres, mais elle peut aussi être réalisée à travers l'offre de services et d'équipements collectifs nombreux et de bonne qualité, gratuitement ou à faible coût. Ceci nous ramène aux travaux de Pinçon-Charlot, (1986) sur la ségrégation spatiale. La solidarité étatique peut exister à tous les paliers de l'Etat, depuis l'échelon municipal jusqu'aux plus centraux.

Harvey a souligné la nécessité, même dans les sociétés capitalistes, de socialiser certaines dépenses sociales pour assurer la reproduction de la force de travail ou, plus généralement, la reproduction des êtres humains (l'éducation de base, les services de santé de base, l'eau potable, le système de collecte des eaux usées et des déchets domestiques, les équipements de loisirs pour les enfants) (cité par Pinçon-Charlot, 1986). Ces dépenses sociales sont nécessaires et ne peuvent être négligées, même si elles paraissent coûteuses aux plus nantis et couvrent les besoins des moins nantis. Elles sont le plus souvent à la charge des différents gouvernements qui lèvent des impôts pour les financer.

Historiquement, aux Etats-Unis les ménages plus nantis ont opté pour une stratégie de concentration résidentielle dans certaines municipalités ou comtés, empêchant les plus

pauvres de venir s'y installer. Ainsi, ils s'arrangent précisément pour éviter la redistribution de la richesse sociale par le biais de l'Etat local (municipalités ou comtés).

La collectivisation par l'intermédiaire de l'Etat (ou la solidarité étatique) est susceptible d'être remplacée partiellement par cette autre forme de socialisation (ou « communautarisation ») des équipements et services urbains que sont les enclos résidentiels (McKenzie ,1994).

Macpherson (1978) définit la propriété communautaire comme la garantie donnée à chaque individu appartenant à la communauté de ne pas être exclu de l'usage ou du bénéfice de quelque chose.

La solidarité communautaire (celle entre membres d'un même enclos résidentiel) risque d'être substituer à la solidarité étatique et, ainsi, de ne profiter qu'à certaines couches sociales (celles qui résident dans les enclos résidentiels) et d'empêcher la redistribution de la richesse sociale.

Donzelot (1999) écrit à propos des enclos résidentiels (*gated communities*) :

" La recherche de « lôentre-soi » dans un espace protégé entraîne une désolidarisation à lôégard de la population des zones défavorisées [é] Pourquoi se considérer des devoirs envers une partie de la société que lôon ne voit pas et que, dôailleurs on ne veut plus voir? La diminution de la solidarité envers la population des zones défavorisées constitue la conséquence logique de la prise de distance à son égard » (p.95).

Ainsi, les ménages des couches moyennes supérieures et des couches supérieures choisiraient de plus en plus de vivre dans des quartiers résidentiels fermés, plus particulièrement ceux qui appartiennent aux types « prestige » et « style de vie », et opteraient ainsi pour la *solidarité communautaire* privée plutôt que la *solidarité étatique*.

Ainsi, ce ne sont pas tous les membres de la société locale qui bénéficieront des équipements et services urbains, mais seulement les ménages qui peuvent être membres du quartier en question; en d'autres mots, seulement ceux qui peuvent assumer les charges et les coûts résidentiels exigés pourront habiter dans un quartier résidentiel fermé.

La socialisation de certains services et équipements empruntera la voie de la solidarité communautaire privée plutôt que celle de la solidarité étatique car, dans ce dernier cas, il faudrait payer pour répondre aux besoins de tous les habitants et, dans un contexte de faible fragmentation municipale, cela voudrait dire payer pour beaucoup de

ménages pauvres. Ceci signifierait donc, pour les couches plus nanties, voir s'élever sensiblement leur fardeau fiscal sans pour autant accéder à de meilleurs services. Dans des pays où l'Etat est encore peu développé, l'enjeu monétaire est de taille. La substitution de la solidarité étatique par la solidarité communautaire paraît le calcul économique le plus intéressant à court et moyen termes pour les couches sociales plus nanties.

Les quartiers résidentiels fermés ne pourront qu'exacerber les inégalités de ressources et de conditions de vie. Si les couches sociales les plus nanties d'une société peuvent avoir accès à des services et à des équipements communs de bonne qualité par le biais de leur appartenance à un quartier résidentiel fermé, pourquoi paieraient-ils pour tous par l'intermédiaire de la taxation? En conséquence, la solidarité communautaire des enclos résidentiels est une réelle menace à la solidarité étatique. Les couches sociales plus nanties pourraient avoir pour stratégie de s'opposer à la provision de tout service ou équipement collectif coûteux, parce qu'elles ne voudront pas payer pour l'ensemble des résidants. Si elles jugent ce service ou cet équipement nécessaire, elles s'en doteront dans leur quartier résidentiel fermé et ne voudront pas payer deux fois.

McKenzie (1998a) a signalé, pour les États- Unis, les efforts que déploient les associations de propriétaires afin d'éviter ce qu'elles qualifient de double taxation. Les résidants des enclos résidentiels considèrent qu'ils se trouvent à payer deux fois pour les mêmes services : une première fois pour les services publics par le biais de la taxation et une deuxième fois pour des services couverts par leurs charges de propriétaires dans un enclos résidentiel.

Enfin, Séguin (2003) soutient que « *la prolifération des enclos résidentiels signifie la fin de l'idée d'un avenir pour tous et qu'elle impose une culture de la privatisation plutôt qu'un esprit de solidarité étatique ou collective* ».

En conclusion, la prolifération actuelle et à venir des enclos résidentiels dans le contexte de sociétés urbaines où les infrastructures et les services sont développés en permettant le déploiement d'une solidarité communautaire qui se substitue à une solidarité étatique, ne pourra que provoquer l'accroissement des inégalités sociales, dans des villes déjà fortement fragmentées, en privant les ménages pauvres de l'accès à de nombreux services et équipements urbains.

Cette forme résidentielle ségrégative constitue donc une menace à la cohésion sociale des sociétés donnant raison à Donzelot (1999) qui écrit :

> « *La force de la ville, jusqu'à présent du moins, était [é] de nous imposer l'épreuve de l'autre, dans le conflit comme dans la solidarité. Les communautés fermées (gated communities, selon l'appellation américaine devenue célèbre) révèlent une ville qui n'oppose plus la moindre résistance au refus de l'autre, à la peur qu'il inspire. Nous pouvons faire société tout seul, en nous appariant avec les seules catégories d'individus qui nous conviennent* »(p.111).

Si l'on considère que la cohésion sociale exige la diminution des inégalités et qu'elle nécessite une solidarité active entre les riches et les pauvres, force est de constater que les quartiers résidentiels fermés sont des formes ségrégatives qui menacent la cohésion sociale.

- *La démocratie actionnariale et l'institutionnalisation des inégalités*

La nature juridique de l'enclos résidentiels est généralement un quartier en copropriété dont la gestion incombe à un comité de gestion. Ces comités de l'auto administration prennent des décisions quant aux affaires concernant le développement et la gestion de l'enclosure. Ceci va de l'aménagement et de l'entretien des chemins, des places, des espaces verts et des installations sportives, de l'approvisionnement et de l'évacuation, à l'achat de prestations de services et dans quelques cas jusqu'aux règles concernant le choix des couleurs de la véranda ou la garde des animaux domestiques.

Face au pouvoir de régulation ainsi qu'à la mise à la disposition de biens et de services, les organisations de l'auto administration sont à interpréter comme une forme privée d'un pouvoir local et, comparé aux municipalités publiques, comme le modèle alternatif d'une organisation territoriale.

Deux conséquences de ce développement s'avèrent surtout problématiques:

- ✓ ***La structure politique interne***: les structures de décision dans les enclos résidentiels ne répondent quelquefois pas entièrement aux principes démocratiques (Scott, 1999).

- ✓ ***Les rapports des habitants à leur entourage social*** : L'auto administration des enclos résidentiels remplace les municipalités publiques au moins partiellement.

Elle risque d´institutionnaliser et de renforcer ainsi les différences sociales (Glasze, 2003).

Analysant la politique interne, on peut constater que la prise de décision dans ces petits quartiers privés suit le modèle des sociétés d'actionnaires : le standard d'égalité y est plus faible et le processus décisionnel moins transparent que dans le cadre d'une gouvernance publique.

Or, si pour les sociétés d'actionnaires, l'intérêt de chaque partie est supposé très semblable, dans les enclos résidentiels, il y a en revanche des différences d'intérêts, même si la plupart des complexes sont socialement plutôt homogènes. Il peut ainsi y avoir des désaccords entre les résidants et les promoteurs (concernant des garanties par exemple), entre les propriétaires absents et les permanents (sur les charges des équipements communs), entre les résidants avec et sans enfant (pour la construction d'espaces de jeux), ainsi qu'entre les locataires et les propriétaires (sur les règlements d'utilisation des équipements communs).

En bref, les enclos résidentiels connaissent aussi des conflits de nature politique. Or, le non-équilibre entre les différents intérêts et le manque d'institutions démocratiques conduisent souvent à la transgression des principes démocratiques de base (McKenzie, 1994 ; Silverman et Barton, 1994 ; Scott, 1999), ce qui induit des conséquences à trois niveaux (McKenzie, 1994):

- ✓ ***Violation du principe dûégalité*** : contrairement aux municipalités, le corps électoral constitué pour le vote des conseils d'administration n'est pas déterminé par le lieu de résidence et la citoyenneté, mais par la propriété, ce qui signifie que les locataires sont exclus des décisions concernant leur propre quartier. De plus, dans la plupart des syndicats de copropriété et des corporations, le droit de voter, donc la prise de décision, est directement proportionnel à la valeur de la propriété, selon le principe américain « un dollar, une voix », qui se substitue à la règle de base des sociétés démocratiques, fondée sur « un homme, une voix » (Frug, 1999).

- ✓ ***Le manque « dûopposition » institutionnalisée*** : aucune institution n'assure une prise de décision plurielle, comme c'est ou ça devrait être le cas dans les gouvernements (locaux) publics. Par conséquent, les membres du conseil

d'administration ont un accès privilégié aux informations et le pouvoir de déterminer l'agenda.

- ✓ ***Structures dictatoriales et oligarchiques*** : dans les enclos résidentiels de type « *proprietary neighbourhood* », les investisseurs gardent la majorité des droits de vote. Ils peuvent donc contrôler le développement des espaces ouverts, des infrastructures et des services, comme ils peuvent gérer le complexe de manière à générer du profit. Cependant, même dans les autres types d'associations, les investisseurs dominent parfois dans la prise de décision, puisqu'ils conservent une part des appartements et des maisons et/ou utilisent le pouvoir de vote de leurs amis, de la famille ou des employés (Glasze, 2003).

Analysant la politique externe, on peut constater que l'auto administration des quartiers privés, en se substituant au moins partiellement au pouvoir des municipalités, risque d´institutionnaliser et de renforcer les différences sociales. La diffusion des quartiers privés mènerait à une organisation territoriale où tout le monde vivrait dans des fragments urbains autonomes selon sa capacité financière.

L'approvisionnement de biens de base comme l'éducation, la qualité environnementale ou la santé dépendrait directement du pouvoir financier individuel. Les chances de base de la vie seraient distribuées des manières fortement inégales.

De plus, plusieurs chercheurs craignent que la politique externe des enclos résidentiels soit absorbée par la recherche d'une satisfaction optimale des habitants et ne s'occupe pas avec des concepts visant à un équilibre social sur une plus grande échelle (Keating, 1999).

Les tentatives de plusieurs associations de propriétaire aux USA et d'autres régions du monde de se séparer des organismes territoriaux publics plus larges valident cette crainte d'un « *secession of the sucessful* » (Anderson, 1996).

Par conséquent l'institutionnalisation d'une nouvelle forme de gouvernance urbaine privée risque de compliquer encore plus l'équilibre social et d´élever de nouvelles barrières sociales.

Tandis que les idéaux d'une démocratie civile sont l'égalité des droits et des chances de vie pour chaque citoyen, les enclos résidentiels peuvent être interprétés en tant

que démocraties actionnariales, qui lient étroitement l'influence politique et les différentes chances de la vie à la force économique individuelle, c´est à dire ici, au nombre d´actions détenus dans le quartier. En conclusion, si on considère que l'arène locale est « l'école de la démocratie » (Tocqueville), on doit se demander si les enclos résidentiels existants sont un bon endroit pour apprendre la démocratie.

- *La sécession urbaine et la municipalisation*

La sécession urbaine est un auto enfermement, sur une base volontaire, une privatisation de la ville. Les associations de propriétaires marquent une volonté d'échapper à la fiscalité municipale dont les pratiques de péréquation fiscale devaient compenser les inégalités au point d'opter pour des incorporations municipales qui aboutissent à la création de « villes minimales ». Un mouvement d'éclatement politique et social puisque les enclos résidentiels définissent et financent ainsi eux-mêmes les services publics (incendie, scolaires, culturels et sportifs) dans une logique d'utilisateur-payeur. Cette municipalisation permettra de tirer profit à eux seuls des prélèvements fiscaux en plus d'une représentativité politique à l'échelon local qui garantira la pérennité de ces investissements.

Conclusion

La diffusion des enclos résidentiels est le fait de plusieurs facteurs allant du nouveau mode d'urbanisation, à la propagation du sentiment d'insécurité et enfin, à la crise du lien social.

Cependant, ces enclos résidentiels n'ont pas bonne presse et leur prolifération n'est pas sans s'accompagner d'impacts socio-spatiaux et même politiques.

En effet, les enclos résidentiels posent dans l'ensemble des problèmes inédits parce qu'ils sont le fruit d'une situation paradoxale : leur développement a largement été soutenu par des collectivités locales, comptant sur une manne fiscale importante (taxe foncière), tout en transférant sur la copropriété le financement des équipements urbains, alors qu'on les accuse de remettre en cause la cohésion de la ville et la solidarité sociale.

Conclusion Première Partie : Les enclos résidentiels inquiètent le monde

Depuis la fin des années 90, le développement des enclos résidentiels attire l'attention des médias et des chercheurs comme aucun autre phénomène urbanistique. Ces produits immobiliers d'un genre nouveau qui consistent à offrir à ses habitants, selon le slogan des promoteurs immobiliers, « un monde parfait » où règne confort et sécurité par le recours à l'enfermement volontaire dans un entre-soi rassurant au moyen d'un arsenal sécuritaire plus ou moins poussé. Ces « produits immobiliers standardisés » se diffusent également avec une grande rapidité dans plusieurs pays où ils rencontrent un public demandeur lui aussi de sécurité et de bien-vivre.

Le discours scientifique se résume en trois points essentiels: que ce phénomène est nouveau, provient des Etats-Unis et enfin que ce modèle menace la ville.

Précisément, les discussions sur le sujet ont été polarisées entre ceux qui regardent les enclos résidentiels comme symptomatiques de la décomposition imminente de la société dans son ensemble, aboutissant à la « révolte des élites » (Bidou-Zachariase C., 2004) et le retrait significatif de la grande bourgeoisie de domaine public; et ceux qui considèrent ces enclos résidentiels comme une manière innovatrice et efficace du secteur privé dans la fourniture et la gestion de biens collectifs (rues, équipements, logements,…) à une échelle locale .

Le foisonnement bibliographique sur le sujet qui atteste, à l'évidence, l'engouement des chercheurs pour cette question, semble montrer plus particulièrement que les enclos résidentiels se déploient certes selon une logique ubiquiste à l'échelle de la planète mais les forces qui sous-tendent cet essor oscillent, selon les contextes géographiques, entre recherche de sécurité, de tranquillité, d'entre soi, de fermeture sociale et communautaire , de distinction, de nature et de préservation de la valeur du capital immobilier. Dans ce discours scientifique, pour décrire et dénoncer ce phénomène, on constate une utilisation fréquente de métaphores.

Les enclos résidentiels ont pour longtemps représentés dans les esprits ces ghettos dorés de l'Amérique riche et paranoïaque. Comme si le phénomène ne touchait pas d'autres régions du monde, comme s'il n'était que le caprice d'une caste de privilégiés. Cependant,

il n'en est rien de tout ça. « *L'autoenfermement résidentiel semble progresser sur tous les continents* », observent les chercheurs qui ont étudié plusieurs quartiers dans différentes villes du monde, y constatent la présence latente du phénomène qui touche toutes les catégories sociales.

En effet, les classes aisées ne sont pas les seules concernées. Les systèmes de contrôle d'accès se sont fortement banalisés même dans l'habitat collectif des populations pauvres. Le désir de contrôler son environnement immédiat s'accentue face aux incertitudes plus grandes de la vie familiale et professionnelle.

Cette forme urbaine présente deux particularités qui indiqueraient sa spécificité par rapport à tout ce qui s'est construit auparavant. Cette forme novatrice serait caractérisée par le souci apporté tant du point de vue de la conception que de la gestion des espaces habité aux dimensions de la sécurité (des biens et des personnes) et de la privatisation (des espaces privés et collectifs).

Ce type d'habitat urbain organise effectivement une fermeture physique par rapport à la ville - ou aux villes - environnante(s) qui se manifeste par des barrières, par des portails automatiques commandés à distance (de son chez soi), des interphones (visiophone), des sas d'entrée, mais aussi parfois pour les exemples les plus novateurs et situés essentiellement en Amérique, par la mise en œuvre de services aux habitants.

Il peut s'agir évidemment de services liés à la sécurité : vigiles sur place ou virtuellement présents par l'intermédiaire de caméras autorisant le contrôle à distance des aires de stationnement, des entrées et des sorties ainsi que des espaces collectifs. L'objectif est bien de se protéger par des systèmes techniques et humains des « agressions » de la ville.

Des services plus divers et ne relevant pas de cette catégorie de la sécurisation sont aussi observés : blanchisserie, salles de sport, piscines, crèches. Ce dernier ordre d'innovations peut s'interpréter comme un mouvement d'internalisation de services autrefois produits et gérés par la puissance publique qui indique une privatisation de certains services de la ville et pourquoi pas la production d'un « morceau de ville ».

Enfin, une ultime caractéristique et pas la moindre après la fermeture et la privatisation mérite d'être relevée : ce modèle urbain se définit aussi comme le lieu d'une

homogénéité sociale construite. On connaît en effet, les villes de personnes âgées qui excluent les jeunes (cas de Sun City en Arizona) ou les « villes de riches » en référence à ce que l'on peut observer notamment en Argentine ou au Brésil ou encore de ville *high tech* (cas de *Epcot Center* géré par Dysney cie).

Les enclos résidentiels n'ont pas bonne presse et leur prolifération n'est pas sans s'accompagner d'impacts socio-spatiaux et même politiques. Ils sont perçus comme une manifestation physique, visible et patente des mutations de la société post-industrielle (la fragmentation, l'individualisme et le communautarisme) et de la pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par les acteurs politiques et économiques : les municipalités, les promoteurs immobiliers, les sociétés de sécurité (Marcuse, 1997 cité par Le Goix R., 2003). Ils sont ainsi souvent présentées comme des symptômes des pathologies urbaines, au premier rang desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale (Blakely Et Snyder, 1997; Caldeira, 1996; Low, 2006).

Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale. Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession urbaine » de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique et s'oppose aux logiques de distribution des richesses (Le Goix R., 2003). Enfin, ces enclos résidentiels sont considérés comme des signes d'érosion sociale et de fragmentation socio-spatiale.

La ville apparaît dès lors comme enclose, protégée et auto-gérée, archétype de la notion de « *ville émergente* » dont Yves Chalas et Geneviève Dubois-Taine nous disent qu'elle est « *appréciée aujourd'hui comme le lieu d'un possible maintien de valeurs familiales, de recentrage sur la sphère domestique, (é) de la liberté des choix individuels, d'une vaste latitude d'autoréalisation* **ò**. *Michel Conan nous dit que cette ville spatialiserait concrètement la théorie de la* **ñ** *Doctrine de l'espace dissuasif qui traduit la réduction d'un problème social mal défini [le sentiment d'insécurité] par un problème technique nettement circonscrit [la fermeture]* **ò**. *Il s'agirait en somme d'une production urbaine relevant en droite ligne d'une conception panoptique de la vie urbaine. Enfin, cette forme urbaine permettrait de satisfaire le sentiment contemporain de défiance et de retrait à l'égard du politique par l'organisation d'unités auto-gérées et indépendantes des structures politiques et urbaines traditionnelles »* (p.80).

Le phénomène étant envahi le monde, Qu'en est-il de l'Algérie ?

De premier abord, nous pouvons penser que l'Algérie a été longtemps un Etat Providence, toujours porteur garant dans la promotion de la croissance économique de fournir une protection sociale aux citoyens, et de corriger les injustices sociales, et en outre, a toujours été le *principal acteur* d'une politique d'habitat axée sur le logement social égalitaire pour tous.

En outre le phénomène de métropolisation des grandes villes encore en gestation n'a pas encore atteint une maturité lui permettant d'avoir les mêmes conséquences sur le territoire notamment en matière de polarisation sociale et spatiale. Il peut nous paraitre donc qu'on est encore loin de cette forme résidentielle.

Or, une exploration superficielle de la ville d'Annaba nous a laissé identifier un nombre important d'endroits clos. Entre équipements, quartiers de logements collectifs et de maisons individuelles, un premier constat et qui nous semble le plus important est que le fait « clôture » est très prégnant.

En second lieu, les quartiers résidentiels clos et surveillés existent bel et bien et en outre le processus parait bien mis en marche puisque une part importante des programmes de logements en cours de réalisation affiche déjà l'allure.

Il est vrai que la plupart de ces « cages dorées », dit-on ici à priori pour « riches » ,implantées ici et là en plein centre d'Annaba n'ont rien à voir avec le modèle « universel » marqué en majorité par ses pavillons au style néo-provençal dans des lotissements périurbains où la nouvelle bourgeoisie vit cachée et protégée derrière des hauts murs sous la protection de grandes armées.

Pourquoi s'enferme t-on à Annaba ? On n'a certainement pas atteint les violences et les émeutes urbaines américaines ni françaises, et ces « Résidences », tels qu'elles sont dénommées, sont bien implantées au plein cœur de la ville, censée être sécurisée et enfin on vit bien dans une société qui partage la même culture et les mêmes références idéologiques et ethniques ?

Serons-nous en train de « calquer » simplement sur les modèles importés comme on l'a toujours fait dans un processus inéluctable d'occidentalisation sous l'influence toujours

grandissante des médias, alors que cette conception de l'espace et de l'habiter est remise en question dans les pays « occidentaux » d'origine ?

Aborder une discussion sur ces résidences « fermées » à Annaba, la sécurité est l'argument le plus évoqué dans le débat que ce soit par leurs concepteurs (promoteurs immobiliers), leurs utilisateurs (résidents) ou même les spectateurs (non-résidents). En effet, ce sont les procédés sécuritaires mis en place dans ces Résidences qui les distinguent en premier plan des autres quartiers résidentiels. Signifie-t-il que l'insécurité règne réellement dans la ville d'Annaba ?

Introduction
L' (In) sécurité urbaine à Annaba

Au fil de ces dernières décennies, l'accélération des différents phénomènes amplifiés, il est vrai parfois, par des discours médiatiques peu nuancés et alarmants, et leurs effets dans la conscience des décideurs et dans l'imaginaire collectif, ont conduit inexorablement vers une augmentation de la demande de sécurité, alors que la société n'a jamais été aussi sûre en comparaison du début du 20ème siècle.

Beaucoup d'hypothèses s'accumulent face à ce paradoxe ; retenons-en ici quelques-unes qui semblent pouvoir éclairer les différentes actions, publiques et privées, visant à répondre à cette nouvelle demande de sécurité :

- Serait-ce seulement l'exigence de confort qui induirait une demande de sécurité supérieure pour des faits autrefois mieux tolérés ou vécus ?

- Le développement de la solidarité institutionnalisée aurait- il eu pour effet de minorer la solidarité collective naturelle, la responsabilité individuelle ?

- L'insécurité serait-elle avant tout un point de cristallisation de l'effritement de la cohésion sociale ? aggravés par la densité urbaine, l'affaiblissement des réseaux de solidarité traditionnels, les tensions liées à une dualité sociale plus contrastée.

Pour le cas de l'Algérie qui connaît en plus depuis deux décennies une période assez tendue en matière de sécurité à cause du terrorisme, l'insécurité est devenue aussi l'une de ses préoccupations majeures, notamment avec l'augmentation en parallèle de la violence, agressions contre les personnes dans l'espace public et l'espace privé, les violences contre soi (suicides), les attaques contre les institutions, de la délinquance – notamment juvénile – et de la petite et grande criminalité.

Selon le rapport de CNES[8] (2003), cette situation est le fait de nombreux facteurs : la persistance du chômage et la pauvreté, la mutation de la cellule familiale, l'exclusion sociale, la pression constante des modèles de consommation, ou encore les urbanisations inadaptées à une intégration harmonieuse des populations et détérioration du cadre et de la qualité de vie.

Bref, autant de questions et de thèmes sur l' (in)sécurité qu'il ne nous appartient pas de traiter en profondeur dans cette étude mais qui sous-tendent la sécurisation des espaces urbains qui prend de plus en plus d'ampleur en prenant des formes diverses parmi lesquelles les Résidences fermées, parsemées sur l'espace urbain d'Annaba.

Mais avant d'aborder le sujet d'insécurité en Algérie et plus particulièrement à Annaba, il convient auparavant de préciser ce que nous entendons par sécurité et risque puis par sentiment d'insécurité comme corollaire.

Essai de définition des notions de sécurité et de risque

- ***La notion de sécurité***

Le besoin de sécurité fait partie des besoins fondamentaux des hommes (Maslow A., 1987). Dans la pyramide de Maslow, il succède aux besoins physiologiques (figure 55).

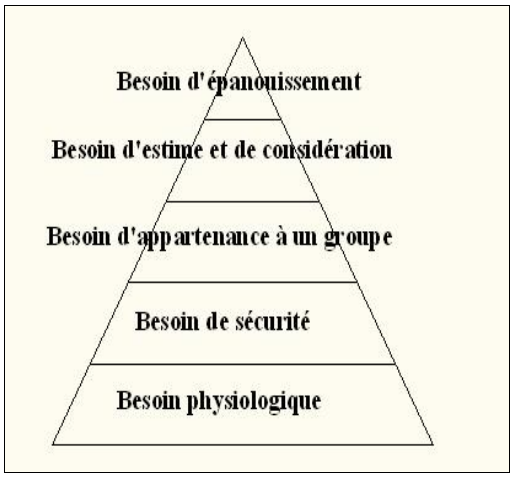


Figure 55: La pyramide de Maslow, La sécurité, un besoin fondamental

Selon Maslow, on nomme *besoins de sécurité* ceux qui sont liés à l'aspiration de chacun à être assuré du lendemain physiquement comme moralement.

[8] Conseil National Economique et Social

- Sécurité d'un abri (logement, maison)
- Sécurité des revenus et des ressources
- Sécurité physique contre la violence, délinquance, agressions ...
- Sécurité morale et psychologique
- Sécurité et stabilité familiale, ou du moins affective
- Sécurité médicale/sociale et de santé

La sécurité est considérée à la fois dans ses dimensions objectives (la sécurité « réelle ») et subjectives (la sécurité « ressentie » ou « sentiment d'insécurité ») (figure 56).

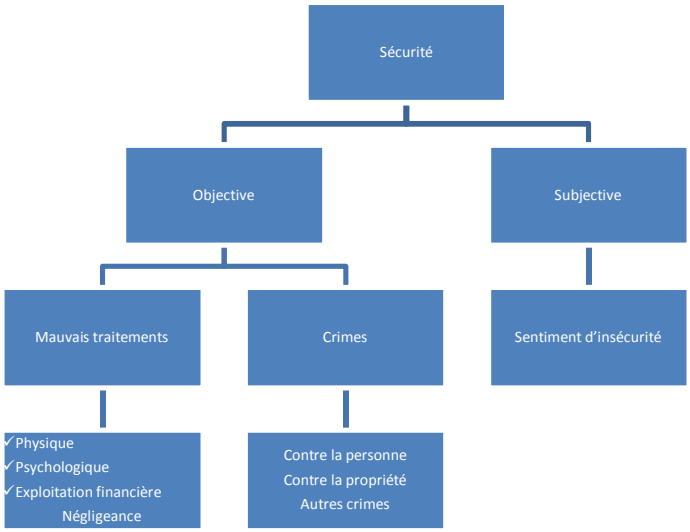


Figure 56: Les dimensions de la sécurité

La satisfaction du besoin de sécurité (physique et psychologique) permet aux individus de se développer dans un climat favorable où l'on peut vivre des expériences et acquérir des modèles de comportement pour participer à la vie sociale de son groupe culturel. Lorsque ce besoin n'est pas satisfait, la peur et la préoccupation s'installent et le reflexe naturel de sécurisation se déclenche par diverses actions.

Le sentiment diffus d'insécurité a fait surface dans les différents pays du monde dès le milieu des années 1970. Une analyse (Robert P., 2001a) plus fine de ce sentiment mal déterminé, révèle qu'il s'agit d'une part de la peur d'être victime de la violence, d'autre part la préoccupation sécuritaire comme problème de société. Cette peur et cette préoccupation liées à la criminalité plus connues sous le terme de « *violence urbaine* » se sont vues accompagnées en plus ces dernières années, par une inquiétude d'une autre nature ; l'équilibre des écosystèmes. Qu'ils soient naturels, construits ou sociales, ils présentaient des signes de perturbations et pouvaient présager d'importants changements.

La « *violence urbaine* », terme aujourd'hui imposé dans le débat public et en dépit de son apparente familiarité, l'expression est assez récente et elle est une notion difficile à définir, car elle renvoie à une série de phénomènes sociaux disparates (agressivité, déviance sociale, criminalité, etc.), qui ont toutefois en commun l'idée de rupture de l'ordre des choses, de subversion de la norme. La définition de la *violence* est dès lors toujours relative, comme chaque société a son propre référentiel dont dépend la frontière entre ce qui est légitime et ce qui ne l'est pas.

Cette notion est devenue de plus en plus imprécise, ce qui est peut-être la cause de son succès médiatique. Actuellement, on peut l'utiliser peu ou prou pour désigner des actes aussi différents que des vandalismes, des actes de délinquance juvénile, des attroupements de jeunes, des émeutes, sans peur d'être démenti.

Les raisons de cette imprécision sont à rechercher dans un glissement sémantique qui s'est opéré surtout ces dernières années, depuis que le problème de la « *violence urbaine* » est devenu une « *political issue* » à part entière. Avant cela, l'imaginaire de la violence portait plutôt sur les brutalités physiques interpersonnelles et intentionnelles (ce que le droit caractérise par les « coups et blessures volontaires »).

Aujourd'hui, à partir de faits statistiquement peu fréquents mais à fort retentissement médiatique, les discours pour ainsi dire « à la mode » tendent à apposer le label « *violence* » à l'ensemble des actes illégaux ou d'inconduite. C'est ainsi que « *la violence sort imperceptiblement de son champ sémantique initial, celui des brutalités physiques infligées volontairement à autrui, pour s'étendre à toute une série de situations ressenties comme insupportables*» (Milburn Ph., 2000, p.333).

Et c'est bien sur cette frontière mouvante entre *supportable* et *insupportable*, entre *ordre* et *désordre*, entre *normal* et *anormal* que s'est installée fermement l'expression d' « *incivilités* ». Celle-ci est normalement utilisée pour décrire ce qui empoisonne la vie de tous les citoyens à savoir des petits délits mais aussi des infractions à ce qu'on peut appeler le « *code de la politesse* ». Cette définition soulève un problème majeur, qui réside dans le fait qu'elle regroupe à la fois des actes de relevance pénale ainsi que des actes d'impolitesse dont l'appréciation reste largement subjective et liée à des critères de moralité (ce qui est considéré comme « irrespectueux » par certains ne l'est pas pour d'autres). Cette « imprécision » enlève à cette notion toute prétention scientifique et toute valeur heuristique.

En outre, l'insécurité prend des formes multiples, non réductibles à la seule figure de la délinquance ou des incivilités, contrairement à ce que laissent penser nombre de discours et de représentations sociales de la violence.

Pour Werner Ackermann, Renaud Dulong et Henri-Pierre Jeudy (1983)

« *l'insécurité n'est pas seulement le risque de l'agression ou de l'intrusion, c'est la panne, la catastrophe, l'imprévu. L'équivocité provient ici du glissement de chaque domaine de risques vers les autres, la généralisation de la peur à tous les lieux du social, le caractère omniprésent de la menace, l'impossibilité de fixer une cible à l'insécurité… Le seul mode de vie possible est « alarmant » parce que l'insécurité est partout… Autrement dit, la gestion des risques devient la nécessité première pour survivre dans un monde où virtuellement tout peut arriver à tout moment* » (p.24).

Ce registre renvoie donc à la première composante du sentiment d'insécurité, la « peur», c'est-à-dire la représentation du risque d'être confronté à une situation de violence et puise aussi ses sources dans l'état de *« préoccupation de la société* » (Fustenberg F., 1971), seconde dimension du sentiment d'insécurité. Cette forme d'inquiétude est générée par le déploiement des risques dans la société contemporaine, qualifiée d'ailleurs de « *société de risques* » (Beck U., 2003).

Le besoin de la sécurité humaine est universel. Il est partagé par les populations des pays riches et celles des pays pauvres et la fermeture peut être assimilée à « *une forme de régulation privative contre les pénétrations abusives et les dégradations* » (Madoré F., 2007).

- ***La notion de Risque***

La notion de sécurité est généralement rattachée à celle du risque. Sa perception est variable d'un lieu et d'un temps à l'autre, d'une société à l'autre.

Le risque, notion corollaire de la sécurité, peut être défini comme la probabilité de subir un dommage quelconque ou de perdre quelque chose à quoi on attache de la valeur. La notion de risque, contient une composante aléatoire (p.ex. tremblement de terre) ou intentionnelle (p.ex. attentat), elle est également une construction sociale fondée à la fois sur l'expérience directe et indirecte.

Dans la « *société de risque* » d'aujourd'hui, la forte valorisation de la sécurité (« *culture de la précaution* ») s'accompagne d'un rejet de la notion du risque[9] .

En outre, le risque est compris comme une représentation sociale et politique qui cristallise, trie et normalise les dangers, les peurs et les craintes bornant une société donnée.

La formulation des risques permet de cadrer les modalités d'action individuelle et collective et de déterminer des stratégies, des modes d'habiter et autres formes de protection de l'intégrité et de l'entre-soi ou de contrôle de la mixité.

Car autant que des lieux de maximisation de la diversité et de la co-présence, les villes sont, « *dans leurs expressions matérielles, sociales et politiques, le produit des réponses ou réactions aux dangers et autres peurs moins clairement formalisées, liées à la densité* […] *Les peurs comme les pollutions nourrissent les procédures de bornage de la communauté citadine et, plus largement, elles permettent de faire société. Comme la marginalité, elles définissent des frontières et désignent des limites naturelles et sociales. Elles sont au cî ur de la formulation dynamique de l'identité comme des rapports hiérarchiques ou de domination* » (Douglas et Wildavsky, 1982, cité par Latour B., 1995).

En outre, comme appropriation médiatisée des peurs collectives par l'appareil représentatif d'une société donnée, le spectre des risques normalise les peurs collectives. Il valide les craintes légitimes et écarte les superstitions apparaissant comme arriérées. Ce travail de définition autorise la mise en place d'un système de protection et de contrôle individuel ou collectif et l'établissement de normes (assurances, législation, armée, police, médecine, frontière, architecture, urbanisme...) (Denis E., 2004).

Le risque permet alors de baliser, de légitimer et de dessiner des frontières et une classification des territoires. Le risque s'inscrit au cœur des procédures qui se traduisent par la stigmatisation de groupes, la désignation des boucs émissaires et des territoires illégitimes ; et au fondement de la désignation des passagers clandestins - de ceux qui n'ont pas leur place et doivent être maintenus à distance, car menaçant l'harmonie de la cité.

Le risque, dont on aura clairement compris qu'il incorpore le naturel, le social et le politique dans une écologie globale, est associé à la peur et à son refoulement (Bigo D., 2005) et les Résidences fermées paraissent un des produits saillants et révélateurs de cette nouvelle écologie.

[9] Rapport mondial sur le développement humain. 1994. Eds: Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD). Economica. Paris, France.

Aujourd'hui, le risque est si médiatisé qu'il semble être partout, au point de faire craindre un retour des déterminismes les plus simplificateurs : le climat là où il faudrait voir l'isolement – la pauvreté des liens sociaux –lié à la montée des égoïsmes, de l'individualisme, des intolérances, des changements sociaux qui remettent en cause le contrat social. Ne revient-il pas alors de proposer que la problématique des vulnérabilités soit préférée à celle du risque (Raymonde Séchet) ?

- ***Le sentiment dâinsécurité, « baromètre » relatif***

La « réalité » de l'insécurité est différente du « sentiment d'insécurité ». Leur lien défie le raisonnement et leur connaissance est encore balbutiante. Le sentiment d'insécurité, représente la dimension subjective de la sécurité, c'est-à-dire la sécurité ressentie (voir Figure précédente).

La difficulté de connaître la réalité de l'insécurité est importante. Les taux de mesure du « **sentiment d'insécurité** » déroutent les spécialistes. En effet, ils ne sont guère en rapport avec les chiffres réels de la criminalité, mais surtout ils semblent prendre en compte non seulement des éléments tirés de la grande criminalité ou de la petite criminalité mais également des comportements relevant plus des règles de vie en collectivité, des normes sociales régissant les communautés et les groupes sociaux.

Cependant aujourd'hui, tous s'accordent sur l'existence d'un lien entre la réalité objective d'une violence qui croît et de la crainte, un sentiment subjectif qui se développe. La crainte reposerait moins, comme on a pu l'entendre dire, sur les violences les plus spectaculaires - le terrorisme, l'émeute - dont les effets sur l'opinion sont réduits dans le temps, que sur la délinquance et la criminalité et surtout les incivilités, le vandalisme.

Dans le domaine de l'aménagement et d'urbanisme, les préoccupations actuelles sont, entre autres, axées sur le sentiment d'insécurité et ses implications quant à la conception des lieux d'une ville. Les chercheurs ont identifié quatre éléments importants du sentiment d'insécurité : la peur des délits impliquant des contacts personnels avec l'agresseur, la peur des inconnus, parce qu'ils peuvent être source d'événements imprévus, la peur des contextes suspects comme la nuit ou certains lieux déserts (mal éclairés) et la peur de la rue pour son trafic, ses feux de circulation, le bruit et l'action.

Wilson et Kelling, auteurs de la théorie « *Broken Windows* » soutiennent, quant à eux, qu'il existe un lien direct entre incivilité et sentiment d'insécurité. Ils prétendent que l'insécurité urbaine prédispose aux incivilités physiques et sociales. Leur théorie est la suivante : si une fenêtre d'un bâtiment n'est pas réparée, les carreaux des autres fenêtres ne tarderont pas à être cassés. Le niveau social et culturel des personnes, leur isolement également, alimentent cette sensibilité à l'insécurité.

Les lieux d'habitation sont ainsi devenus des facteurs déterminants dans la naissance du sentiment d'insécurité.

L'intérêt grandissant des médias pour les affaires de la violence urbaine, la sensibilité de l'opinion publique à ces affaires et l'exploitation politique dont elles font l'objet sont aussi des facteurs qui contribuent au sentiment d'insécurité des citoyens.

En plus, « le sentiment d'insécurité » ne peut plus être jaugé sous le seul angle de la criminalité des personnes.

L'Etat, seul gardien de la sécurité, du maintien de l'ordre et de la sanction crainte par l'homme, est lui aussi critiqué .On craint moins, aujourd'hui, la force écrasante des institutions que leur relative faiblesse. L'Etat est accusé d'être, non plus trop présent, mais absent. La défaillance des institutions - l'Etat, l'école, la famille - engendre un besoin collectif de protection qui ne se trouve être, en fait, que l'expression d'une addition de souffrances individuelles.

Ainsi, l'insécurité n'est plus considérée comme une représentation dépourvue de tout ancrage avec la réalité, et la forte préoccupation dont elle fait l'objet doit beaucoup au contexte actuel.

Une situation sécuritaire en déclin à Annaba

Le rapport d'ONU-HABITAT *(Rapport mondial sur les établissements humains, 2007, consacré à l'amélioration de la sûreté et de la sécurité urbaine)* s'est penché sur la criminalité et la violence urbaine, blâmant l'urbanisation trop rapide et chaotique comme l'une des causes de la diminution de la sûreté et de la sécurité dans les villes partout dans le monde et par conséquent de la qualité de vie urbaine .

Le rapport mentionne qu'entre 1980 et 2000, la criminalité a augmenté d'environ 30 % à l'échelle planétaire, le nombre de crimes passant de 23 à plus de 30 pour 1000 habitants et une enquête auprès du public révèle que, dans les pays développés comme dans les pays en voie de développement, plus de la moitié des citoyens se déclarent préoccupés par la criminalité « tout le temps » ou « très souvent ».

Le CNES (2003) dans son rapport sur la délinquance en Algérie rappelle que le phénomène de délinquance inquiète de plus en plus la société et les autorités nationales par l'ampleur qu'il semble prendre et son évolution inquiétante vers la criminalité dans ses formes les plus dangereuses notamment le recrutement de jeunes adolescents au sein de groupes terroristes.

« *La violence urbaine est devenu le centre de l'attention médiatique. Les reportages sensationnels sur les cités surpeuplées, la violence à l'école, les jets de pierre sur les trains, sur les bus et les voitures etc... risquent, si l'on n'y prend pas garde, de confiner les actes de la délinquance dans une banalité " dangereuse"* » (CNES, 2003, p. 8).

Or le contexte actuel, caractérisé par des bouleversements sociaux, économiques et culturels, amplifiés par les ravages du terrorisme, de sa culture de la haine, de la violence et de la destruction, a eu des retombées très lourdes sur l'épanouissement et le développement notamment des jeunes et sur leur capacité d'insertion. La population baignent dans un certain environnement socioculturel qui, non seulement, a banalisé la violence, mais va, dans certains cas, au-delà en la valorisant. Les modes pacifiques de résolution de conflit se sont altérés et le moindre incident peut risquer de dégénérer en bagarre.

Selon les bilans de la Gendarmerie nationale ainsi que ceux de la police, l'Algérie connaît depuis plusieurs années une hausse inquiétante de l'insécurité. Ces bilans qu'on a pu récupérer des services concernés appuyées de ceux figurés sur le site Internet de la police algérienne[10] font état d'une montée en puissance de la criminalité au niveau national et plus particulièrement à Annaba, qui le taux local dépasse celui enregistré au niveau national.

Au niveau national, les crimes contre les personnes arrivent en tête (figure 57) où on enregistre pour l'année 2007, un chiffre de 57 164 affaires représentant un taux de criminalité de 1,84 pour 1000 habitants.

[10] www.policealgérienne.com

Parce qu'ils portent atteinte à l'intégrité physique des individus, les crimes contre la personne sont généralement perçus comme plus graves que les autres formes de crimes et leurs conséquences considérées comme plus importantes pour les victimes.

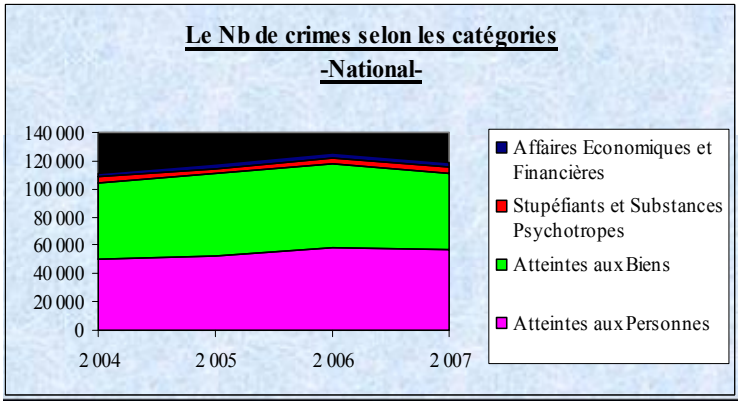


Figure 57: Un nombre de crimes en régression au niveau National

Les délits contre les biens (vols par effraction, dégradation de biens) viennent en deuxième position avec 54 136 affaires et un taux de 1,75 pour 1000 habitants. Le taux national de criminalité, quoique en régression dernièrement (tableau 1), mais il demeure néanmoins important, relativement avec les années précédentes, où il passe de 3,64 pour 1000 habitants en 2004 à 3,83 pour 1000 habitants en 2007. Fort heureusement, il demeure très loin du taux de criminalité enregistré au niveau mondial.

Tableau 1:Nombre de crimes et taux de criminalité au niveau national

National	2 004	2 005	2 006	2 007	Taux de criminalité/1000habitants 2 004	2 005	2 006	2 007
Atteintes aux Personnes	50 526	53 066	58 786	57 164	1,67	1,76	1,94	1,84
Atteintes aux Biens	53 774	57 426	59 067	54 136	1,77	1,90	1,94	1,75
Stupéfiants et Substances Psychotropes	3 798	4 119	4 203	4 436	0,13	0,14	0,14	0,14
Affaires Economiques et Financières	2 351	2 734	3 071	2 986	0,08	0,09	0,10	0,10
Total	**110 449**	**117 345**	**125 127**	**118 722**	**3,64**	**3,89**	**4,12**	**3,83**

Source : site de la police algérienne
www.policealgerienne.com

A Annaba, le climat d'insécurité se propage effectivement dans la ville où « *il ne passe pas un jour sans quôon nêentende parler dôun meurtre ou dôune agression à lôarme blanche* » comme rétorqua un habitant d'une Résidence fermée.

En effet, le taux de criminalité à Annaba, contrairement à celui enregistré au niveau national, est en évolution croissante et dépasse en plus, le taux national (figure 58). On enregistre un taux de 4,90 pour 1000 habitants contre un taux de 4,6 enregistré l'année précédente, ce qui donne une augmentation de nombre d'affaires de 98.

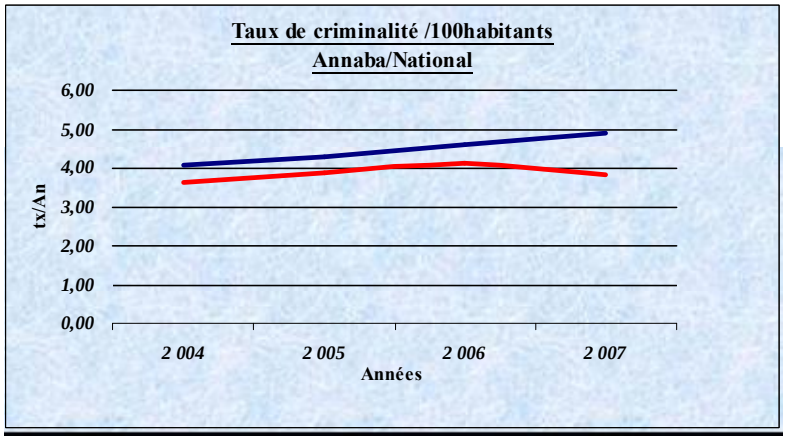


Figure 58: Un taux de criminalité en augmentation à Annaba

Les attentes contre les biens et les personnes demeurent en tête (Tableau 2), où on enregistre respectivement 637 et 644 affaires pour l'année 2007 et toujours en augmentation par rapport aux années écoulées.

Tableau 2: Le nombre de crime et taux de criminalité à Annaba

Annaba	2 004	2 005	2 006	2 007	Taux de criminalité/1000habitants 2 004	2 005	2 006	2 007
Atteintes aux Personnes	513	554	582	637	1,89	2,01	2,08	2,25
Atteintes aux Biens	537	562	608	644	1,98	2,04	2,17	2,28
Stupéfiants et Substances Psychotropes	41	45	67	75	0,15	0,16	0,24	0,26
Affaires Economiques et Financières	19	23	30	29	0,07	0,08	0,11	0,10
Total	**1 110**	**1 184**	**1 287**	**1 385**	**4,10**	**4,30**	**4,60**	**4,90**

Source : site de la police algérienne
www.policaalgerienne.com

Cette augmentation entraîne automatiquement une augmentation du sentiment d'insécurité et par conséquent le réflexe humain de se munir de plus de moyens pour se protéger notamment dans son endroit de refuge, l'habiter.

De manière générale, l'agression, comme la prédation dont le taux est le plus important et la fréquence augmente avec la taille de l'agglomération, est souvent associée au fait urbain. L'anonymat inhérent à la grande ville, la dislocation des liens sociaux dans les quartiers, le passage d'une sociabilité de voisinage à une sociabilité éclatée dans les différents territoires de la ville, conduisent à la baisse du contrôle social informel et de la vigilance communautaire, en bref, de la surveillance qu'assurait autrefois le particulier sur ses propres biens (Bawin-Legros B., Stassen J.F., 2001).

En outre, si la sensibilité à l'insécurité est devenue aussi prégnante chez le citoyen, c'est également du fait de la place grandissante prise par cette question dans la sphère médiatique. Il suffit pour cela de consulter les journaux quotidiens qui les faits divers sur la criminalité remplissent les colonnes des pages.

A ce constat statistique relatif à la criminalité, on peut rajouter les facteurs précisés dans le rapport de l'ONU-Habitat (2007), qui augmentent le sentiment d'insécurité, et sont liés au milieu urbain et à certaines pratiques jugées juridiquement non délictueuses, et qu'on retrouve dans notre environnement urbain, tel que :

- L'appropriation des espaces publics (en fin de commerces, habitat, regroupement de jeunes,….);
- L'errance, la flânerie et la mendicité
- Les environnements déficients (Rues mal éclairées, maisons mal entretenues.)
- Certains inconvénients liés à la tenue d'évènements spéciaux dans les lieux publics, tels que le vandalisme ou le désordre public ;
- L'appauvrissement de certains secteurs de la ville ;
- La circulation automobile.

La sécurisation des espaces urbains, un phénomène devenu banal

La dimension sécuritaire n'apparaît que récemment comme élément structurant la morphologie résidentielle. Face à une violence réelle et perçue notamment dans la ville, les aménageurs et les autorités ont été de plus en plus confrontées au désir des résidants de limiter, de segmenter, de séparer les espaces, au nom de la sécurité.

Le phénomène de sécurisation des espaces prend des formes toutes variées (figure 5ç à 64). La clôture et le barreaudage son devenus les signes architecturaux spécifiques de nos villes et des éléments essentiels de leur « décor ».



Figure 59: Une sécurisation intense, une juxtaposition d'espaces urbains clôturés



Figure 60: La résidence fermée, nouvelle forme de sécurisation

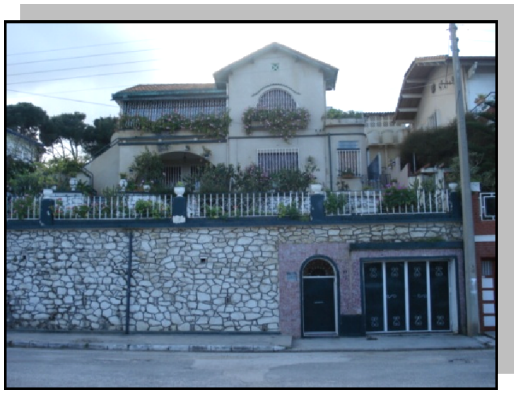


Figure 61: La clôture, élément traditionnel de la maison individuelle



Figure 62: La sécurisation par le barreaudage des ouvertures dans l'habitat collectif



Figure 63: La sécurisation "militaire" d'habitat avec fil barbelé



Figure 64 : De longs murs longent les rues d'importants axes

Source Hathout.Z., 2007

Les maisons individuelles sont systématiquement toutes clôturées, les équipements publics et les cités aussi ne sont pas épargnés, les fenêtres et balcons sont majoritairement

barreaudés, les portes systématiquement blindées, tout un ensemble d'outils qui fait rappelle à la militarisation du milieu urbain face à un supposé « grand danger » auquel encoure la ville et ses populations.

En outre, ces dernières années, certains lieux publics tels que les banques et des administrations publiques se sont dotés en plus de caméras de vidéosurveillance. Cet arsenal de moyens de protection répond-il à une pression sécuritaire réelle ou cachent-ils d'autres vérités qu'on essaie de camoufler sous prétexte d'insécurité ?

Les Résidences fermées, des quartiers d'habitat bien sécurisés

Les Résidences sont de nouveaux territoires de l'habiter, des quartiers privés, issus de la promotion immobilière qui commencent à se développer dans la ville d'Annaba dès la fin des années 1980. Leur apparition coïncidente avec une période où le pays connaît une situation d'insécurité extrême avec la montée de la violence urbaine, notamment des émeutes et puis surtout le terrorisme.

Ces Résidences fermées commercialisés par des promoteurs privés, sont des quartiers résidentiels, généralement des immeubles collectifs, en barre ou en tour. Plus que tout autre quartier, la délimitation et la fortification de l'espace est ici sans appel ; le complexe d'habitat est entièrement clos par un dispositif physique (clôture en murs ou en commerces) (figure 65), avec un contrôle des accès assuré par des gardiens assurant la surveillance 24h/24h à travers une loge.





Figure 65: La résidence *Belle Vue* à O.Bouhdid, l'enceinte est d'un côté en mur et de l'autre en commerces
Source : Hathout Z., 2007



Figure 66: La résidence El Manzah à O.Bouhdid, une sécurisation à chaque seuil, clôture, grand portail, gardien, sonnette d'alarme, sabot, portail d'immeuble métallique et interphone
Source : Hathout Z., 2007

Les portes d'immeubles sont en plus blindées et des interphones aux entrées sont placés. Une sonnette d'alarme est placée au niveau de la loge du gardien, servant à aviser les résidents de tout danger potentiel (figure 66). Un Panneau « *Propriété Privé, Interdiction d'entrée* » devance l'accès et complète le décor (figure 67).





Figure 67: La résidence Cyprès (à droite) et la résidence Les Jasmins à O.Kouba, panneau d'interdiction d'entrée
Source : Hathout Z., 2007

La résidence fermée, un modèle contextualisé de la *Gated community*

De la première partie, nous avons retenue que, malgré les différences nationales et régionales de chaque contexte où cette forme résidentielle, représentée sous la forme générique de « *gated community* », a pu se développer, certaines caractéristiques communes permettent d'établir et synthétiser les critères de définition, tel que résumé par George Glasze(2003):

- ✓ ***la combinaison des propriétés*** (espaces verts, installations sportives, infrastructure d'approvisionnement et d'évacuation etc.) et des prestations de service utilisées en commun (par exemple services de surveillance, de gardiennage et de maintenance) avec le bien individuel ou le droit de jouissance d'une unité d'habitation,
- ✓ ***lôauto administration***
- ✓ ***La limitation d'accès***, qui est la plupart du temps garantie 24h/24 par un service de sécurité: les invités sont annoncés et peuvent seulement accéder au terrain après l'accord de l'hôte.

Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones riches comme les pauvres.

A Annaba, ces Résidences fermées, plus que de simples quartiers sécurisés avec leur arsenal de moyens de sécurisation et la limitation d'accès aux non-résidents, elles sont en réalité un produit immobilier particulier d'habitat qui renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel : une architecture plus au moins soignée, la standardisation de l'offre et la consumérisation d'un mode de vie sous forme de *package* alliant sociabilité, sécurité et habitats.

Il s'agit de copropriétés administrées par une association de propriétaires. Celle-ci gère les parties communes, les équipements de sécurité, conçoit et applique le règlement intérieur qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (Barraudage des balcons, …), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Ce mode de gestion vise à substituer au gouvernement public un mode de gouvernance privé qui doit semble-t-il, garantir l'homogénéité sociale du lieu, et ce faisant protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé.

La clôture représente certes un coût en termes de financement et d'entretien, mais en contrepartie, elle garantit l'exclusivité du site et de la jouissance des équipements habituellement accessibles au public et ainsi privatisés.

Ce qui nous amène à supposer que ces Résidences fermées semblent bien être une importation du modèle de la *gated community* qui, des Etats-Unis, il envahit aujourd'hui tous les continents en se remodelant à chaque fois selon le contexte où il se développe. A Annaba, il semble que les Résidences fermées paraissent le modèle –pour le moment- figuré de la *gated community.*

Au cours de cette partie, on essayera alors d'aborder le développement de ce phénomène d'enfermement résidentiel qui fait des Résidences fermées, la forme générique de la croissance urbaine à Annaba.

A travers les différents chapitres, on essayera de répondre en particulier aux questions suivantes :

- S'agit-il d'un nouveau modèle (importé ou inspiré) ou plutôt d'une ancienne forme d'habiter reformulée tout au long de la dynamique urbaine et la production de l'espace habité à Annaba pour se conformer à ses nouvelles exigences de sécurité ?

- Quelles sont les caractéristiques et les particularités de ces Résidences fermées, leur géographie, leur ampleur et les expressions architecturales et urbanistiques distinctes ? et quels sont les facteurs ayant entrainé cette insécurité au niveau d'Annaba pour qu'elle soit favorable à l'émergence et au développement d'un tel modèle sécurisé ?

- Le rythme et l'ampleur d'expansion du modèle suppose une acceptation (formelle ou informelle) de l'Etat. Comment se fait alors politiquement et réglementairement cet encadrement de l'Etat et pourquoi accepte –t-il une forme d'habiter supposé « dangereuse » ?

- Dans cette nouvelle économie de marché adopté par l'Algérie, comment se fait cette régulation de l'offre et de la demande de ce nouveau produit en expansion ? Pourquoi autant de résidents cherchent-ils à s'enfermer ? L'argument sécuritaire avancé est-il réellement le seul facteur motivant ? et comment les promoteurs immobiliers y répondent ou y incitent ?

Chapitre 5.

Annaba, un contexte favorable au développement des Résidences fermées

Il semble que l'Algérie n'est pas en reste dans cette nouvelle tentation du mur. Le développement des Résidences fermées semblent gagner l'Algérie, tout autant que les autres pays. L'indifférence, voire le fatalisme, à l'égard des murs (visibles ou invisibles) qui s'érigent témoigne parait-il de l'esprit de cette époque et les Résidences fermées à Annaba s'insèrent alors dans cette Grande Clôture Globale.

Les Résidences fermées, phénomène national

La tendance à la fermeture des espaces résidentiels semble toucher l'Algérie, comme bien d'autres pays, même si la connaissance du phénomène y est encore très confuse et son degré de diffusion au niveau national reste à mesurer vu l'absence (ou manque) de recensement spécifique ou d'études y relatives.

Le processus est néanmoins en marche, comme en témoigne le développement des annonces publicitaires concernant ce produit et ce à travers plusieurs ville du pays.

Une consultation des quelques sites Internet spécialisés en immobilier en Algérie ou ceux des promoteurs immobiliers qui disposent d'un site Internet, permet de détecter des offres et des demandes de logements décrits comme « *clôturés* » ou « *fermés* » par

l'emploi des mots clés suivants dans le descriptif : « *Résidence, clos, fermé, clôturé, protégé ou gardé,* etc… ».

On ne peut certainement prétendre pouvoir analyser le phénomène à travers ses annonces au niveau national, et ce pour deux raisons ; la première est vu la forte demande du logement en Algérie et particulièrement dans des résidences fermées – et c'est ce qu'on aura à démontrer ultérieurement pour notre cas d'étude - le promoteur n'a pas besoin – ou le temps - de recourir à quelconque publicité pour écouler son produit. Le bouche à oreille assurera une circulation très rapide de l'information.

La deuxième raison est que l'utilisation d'Internet est à ses débuts en Algérie et beaucoup de professionnels (administratifs ou économiques) ne disposent pas de sites spécifiques et s'ils en ont, ils sont très maigres en information qui est souvent non actualisée. Il suffit de visiter les quelques sites de nos ministères pour constater les faits.

En outre, la gestion des affaires courantes même celles des professionnels se fait rarement à travers l'Internet et le citoyen en est bien conscient ; la bureaucratie demeure toujours un ingrédient de sa vie quotidienne auquel personne parait-il, ne peut s'en passer.

Néanmoins, à travers ces quelques annonces recueillies, on essayera de tirer quelques informations, qui nécessitent éventuellement des recherches plus approfondies pour qu'elles soient représentatives.

En effet, l'analyse de ces annonces (offres –demandes) montre que le phénomène touche essentiellement Alger la capitale et que Annaba ne fait pas exception. Viennent après les wilayas de Bejaia (figure 68), Tipaza (figure 69), Blida, Tizi Ouzou (figure 70), et bien sur Annaba (figure 71). Toutes sont considérées comme grandes villes et à part Blida qui est au prolongement d'Alger, toutes sont des villes côtières généralement reconnues très attractives. Le phénomène semble alors touché principalement les grandes villes, où la demande de logement est très importante et où la catégorie socio-économique aisée, dite « bourgeoise » semble considérable puisque liée à l'activité économique et tertiaire.

Et en voici quelques exemples de ces publicités :

Présentation

Proche du centre ville de Bejaia, découvrez un bel ensemble Immobilier de haut standing sécurisé (gardé et surveillé 24h/24 et 7j/7), de 102 logements comprenant de très beaux appartements donnant sur un parc avec piscines ainsi que des locaux commerciaux et services.

A 2 kilomètre de l'aéroport de Bejaia, et à 300 mètre de la mer ce projet en cours de réalisation, profite d'un emplacement géographique idéal et d'une vue sur mer imprenable et agréable.
Du F2 au F5, tous les appartements bénéficient d'un ou de plusieurs balcons, terrasses et sont répartis sur 5 blocs de R+ 6.

Ce projet immobilier à la fois beau et contemporain, offre des logements où l'on se sent bien, une architecture extérieur et intérieure pensée, qui permet d'adapter le logement aux besoins spécifiques des familles, un confort de surface et des volumes généreux.
Les surfaces des différents types d'appartements sont les suivantes:
- Le F2..... 71,95 m².
- Le F3..... 97,20 m².
- Le F4.....114,50 m².
- Le F5.....126, 80 m².

- Ascenseurs panoramiques- Interphones.
- Boxes en sous sol- Parking de stationnement en plein air
- Parc et jardin d'enfants- Piscines (2), couverte intérieur et découverte en plein air
- Commerces et Services (santé, hammam sauna, salle de fitness, salle de musculation)
-Portes d'entrées d'immeubles équipées d'interphones de déverrouillage





Figure 68: Une résidence privée à Bejaia présentée en tant qu'un produit de consommation en package, les espaces communs privatisés mis en exergue
Source : http://www.ibc-immobilier.com/

BOU ISMAIL : résidence les Orchidées

A Bouismail, un bel ensemble immobilier de 71 logements de F2 à F4 répartis sur 3 blocs.

Présentation | Environnement | Photos 3D | Video

Présentation

Soyez les premiers à choisir votre appartement et découvrez dès à présent notre projet de 71 appartements dans une résidence privée et cloturée. Ascenceur avec vue panoramique, interphone, aire de jeux, jardin, parking, sous-sol, hall d'entrée, vue sur mer.



Figure 69: une résidence fermée à Bou Ismail

Source : http://www.ibc-immobilier.com/



Figure 70: Une résidence fermée à Tizi Ouzou
Source : http://www.ibc-immobilier.com/



Figure 71: La résidence Falek à Annaba
Source : http://www.ibc-immobilier.com/

La taille des Résidences fermées varie d'un site à autre, probablement suivant la disponibilité foncière .Elle part de la petite Résidence d'une vingtaine de logements à de grandes cités dépassant les 300 logements. La typologie prégnante est l'immeuble collectif. Quant à l'enveloppe, elle est soit murale, soit avec des commerces voire même mixte pour l'exploitation maximum du site par le promoteur.

Le logement est proposé avec une série de prestations dont la clôture bien sûr constitue l'élément déterminant et commun entre les différents programmes.

La nouveauté en la matière consiste en l'entrée spectaculaire de grands promoteurs immobiliers internationaux en scène et particulièrement pour la réalisation des programmes touristiques et de promotion immobilière. Il s'agit notamment du saoudien SIDAR qui a réalisé déjà plusieurs projets de résidences fermées aux environs d'Alger (figure 72) et puis surtout le promoteur immobilier émirati, l'EMIRAL qui propose un projet d'envergure et premier en son genre en Algérie, un complexe touristique et immobilier de haut standing « *Forum El Djazair* » à Alger (figure 73). Une vraie *gated community life style* bien protégée par ses « murailles » périphériques, et promettant un cadre de vie exceptionnel, exclusivement destiné bien sur à ceux qui peuvent se le payer.



Figure 72: Projet de résidence fermée de SIDAR à Zéralda
Source : http://www.sidar-dz.com/

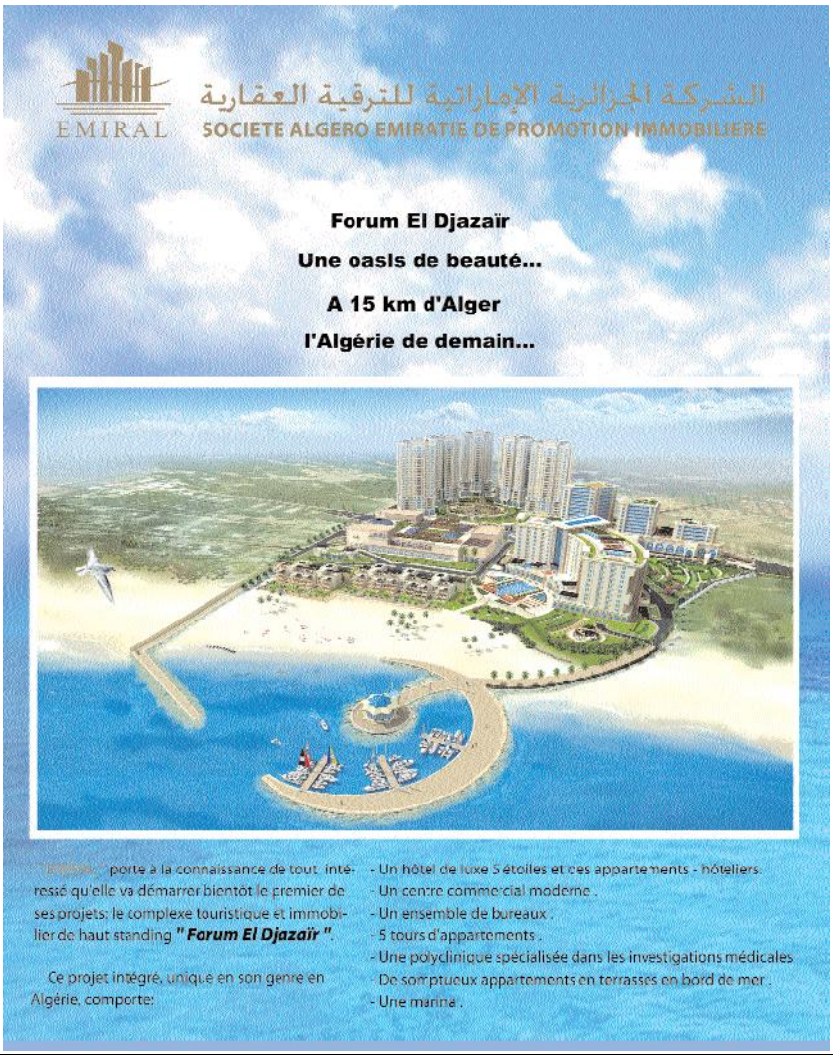






Figure 73: Le projet "Forum El Djazaeir", un ensemble d'enclaves pour riches
Source : www.elwatan.com

Un modèle résidentiel bien admis à Annaba

L'étendue et la multiplication de ce mouvement d'enfermement résidentiel à Annaba, qui peut paraître aux yeux d'un étranger comme quelque chose de « choquant » et « violent », semble aujourd'hui simplement « normal » pour le citadin annabi. La présence physique des résidences fermées tend à être surexposée dans l'espace public de certains quartiers de la ville. Certaines sont parfois aménagées de façon que tout le monde puisse les repérer de loin et que la dissuasion du passage puisse s'effectuer à distance.

En effet, le phénomène ne semble pas soulever de véritables questionnements, ni gérer la moindre tension sociale. La presse locale n'a jamais écrit sur le phénomène et le politicien, trouve le modèle très banal.

Abordant le sujet avec le responsable de l'urbanisme de la wilaya, la question lui a semblé simpliste : « *Les gens clôturent leurs propriété privée. Ça ne gène personne* ».

Mais à la question si ces Résidences disposent d'autorisation de fermeture, à savoir un permis de construire, le responsable nie la délivrance par son organisme de telle autorisation alors qu'en contre partie aucun PV de constat d'infraction signalant l'édification sans permis de construire n'est établi à l'encontre de ces Résidences. Une politique de « fermer l'œil et laisser faire », souvent adopté par nos politiciens.

En effet, quoique cette tendance à la création de Résidences fermées n'est pas officiellement reconnue mais la législation ne s'est pas opposée clairement à leur diffusion. Il nous semble alors qu'elle a plutôt accompagné leur développement. Les terrains appartenant à Génisider[11] lui ont été cédés à des prix symboliques par le CALPI[12] dans le

[11] GENISIDER est un groupe spécialisé en travaux publiques et bâtiments. Il accumule une expérience de trente années dans les domaines : génie-civil industriel, barrage, digue, pont, retenu collinaire métro, salle de sport, bâtiments préfabriqués, tour d'habitation ou d'affaires, promotion immobilière.
GENISIDER est organisée en six (06) filiales :
GESI-TP, Travaux publiques
GESI-BAT, Réalisation de bâtiments
GESI-PREFA Préfabrication d'éléments en béton
GESI-IMMO-E Promotion immobilière Est (région Est de l'Algérie)
GESI-IMMO-C Promotion immobilière Est (région Centre et Ouest de l'Algérie)
GESI-INFO Informatique

[12] **C**omité d'**A**ide à la **L**ocalisation et à la **P**romotion de l'**I**nvestissement

cadre de la promotion de l'investissement et la promotion immobilière, alors qu'aujourd'hui ces logements sont vendus à des prix très forts.

Le décret 93-03 relatif à la promotion immobilière vient encore encadrer le développement de ces Résidences fermées, en formalisant les modes de gestion de telles copropriété résidentielles auxquels les copropriétaires se réfèrent.

Quant à la population locale, elle manifeste une indifférence bienveillante à l'égard de ce type d'urbanisation. Nous avons constaté une quasi-absence de débat public sur ce thème. Lors de nos enquêtes, les gens se demandaient en permanence sur la nature du problème que nous sommes en train d'aborder et n'arrivaient pas à assimiler la portée du sujet.

Même au milieu des professionnels et universitaires, le sujet ne parait pas susciter beaucoup d'intérêt. D'ailleurs, lorsqu'on a soumis le sujet devant le conseil scientifique de la post-graduation, il a provoqué débat et a été accepté sous réserve de quelques membres qui n'ont pas trouvé le sujet trop « pertinent », notamment pour le contexte local à savoir Annaba.

1. Dynamique urbaine, trajectoire résidentielle et émergence des résidences fermées, une longue maturation de la promotion immobilière.

Cette trajectoire résidentielle nous parait fondamentale. Elle nous permettra à la fois de saisir les mutations urbaines et les processus de recomposition qui ont accompagné le développement de la ville et de décrypter les modèles résidentiels émergents et prégnants à chaque transition. Il s'agit plus précisément de situer la production de l'espace habité à Annaba en analysant successivement le rôle des facteurs jugés déterminants dans cette production et essayer de positionner temporellement et spatialement l'émergence des Résidences fermées , objet de notre présente étude , en tant qu'un modèle résidentiel particulier à appréhender.

Les récentes mutations profondes que connut la ville d'Annaba débutèrent réellement avec la colonisation française et aujourd'hui la ville coloniale, et son extension contemporaine sont constituées par une variété d'espaces urbains, où se juxtaposent des

tissus homogènes et composites, une typologies des éléments d'habitat caractérise l'ensemble, et nous proposons d'en tracer les grandes lignes pour revisiter la morphologie de la ville, afin de rendre compte des traits caractéristiques des différents modèles résidentiels dominants ayant façonné la ville.

1.1. Période de 1832-1924:Naissance de la promotion immobilière ; immeubles de rapport et villas coloniales

C'est à partir de 1832, avec la colonisation de la ville par les français que la ville Bouna qui couvrait une surface d'environ 14 hectares connaîtra des transformations et des extensions excessives sous l'égide de la colonisation, puis poursuivra son développement après l'indépendance jusqu'au début des années 1970 sur la base des planifications urbaines tracées pendant la période coloniale. Ces transformations vont donner naissance au début à une ville européenne, inspirée du modèle de la métropole.

Ainsi, à partir de 1850, on construisit sur un plan ordonné, avec des artères rayonnantes (figure 74) et la ville européenne fut séparée de la vieille ville par le cours Bertagna (actuel cours de la révolution), façon peut-être de marquer physiquement la séparation entre deux cultures différentes et mettre à l'écart une population « indésirable » (figure 75). Dans l'espace central de la ville se déploie le tissu haussmannien qui comprend à la fois l'habitat et les équipements. La trame est formée de larges axes, ponctués de places et squares. Cette trame définit des îlots constitués de plusieurs immeubles mitoyens et alignés et forme ainsi un tissu continu (figure 76).

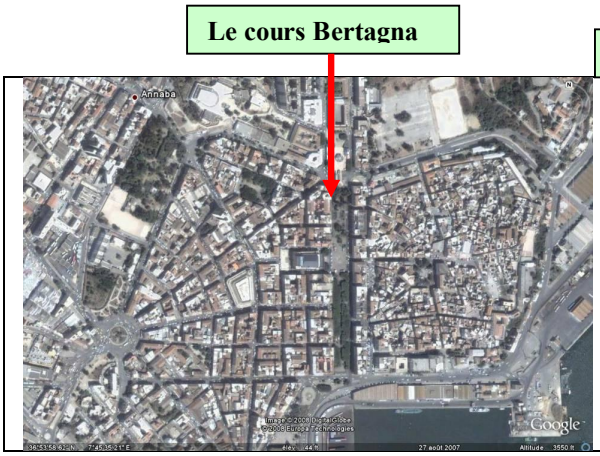


Figure 74: Plan ordonné, avec des artères rayonnantes
Source : Google Earth, 2008

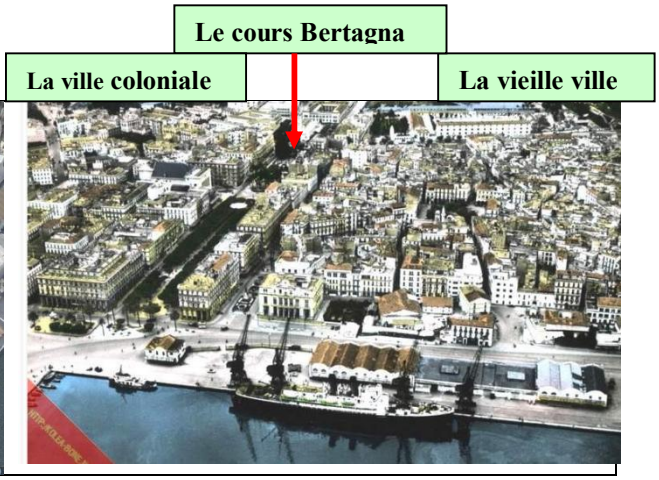


Figure 75 : Le cours Bertagna qui sépare la ville coloniale de la vieille ville
Source : photos.linternaute.com

II s'agit d'un tissu dense suivant une combinaison de pleins et de vides qui se juxtaposent sur un support géométrique caractérisé par un maillage avec des artères rayonnantes, sur lequel se superposent des éléments bâtis caractérisés par un ensemble d'îlots d'habitat et d'édifices publiques.

Différentes fonctions sont contenues dans un même élément où elles se superposent à la verticale. Ainsi, hormis les immeubles équipements, les soubassements sont affectés aux commerces et services, alors que les étages supérieurs abritent les logements.

Il semble que l'unité élémentaire (la parcelle), contient rarement un espace creux (cour); c'est plutôt l'îlot en tant qu'unité élémentaire du second niveau qui contient cette cour (figure 77).

Rappelons qu'ici l'îlot est le résultat de la combinaison de plusieurs corps de bâtiment autour d'un espace creux ou selon un axe.



Figure 76: L'immeuble haussmannien formant îlot
Source : www.annabacity.net

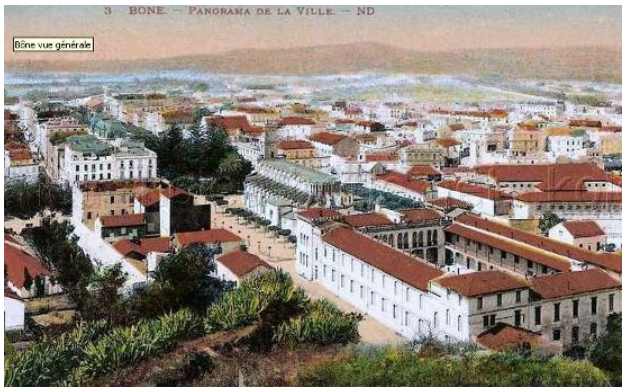


Figure 77: L'espace creux à l'intérieur de l'îlot
Source : www.kolea-bone.net

En effet, les tissus sont composés d'immeubles de rapport qui s'organisent généralement autour d'un cœur d'îlot où donnent les cages d'escaliers. Souvent en copropriété résidentielle, les immeubles sont des lieux où s'entremêlent espaces privés (logement) et espaces communs collectifs. Le cœur d'îlot, espace public ainsi formé et entouré devient susceptible d'une appropriation collective et exclusive aux seuls résidents de l'ensemble d'immeuble formant l'îlot, d'autant plus que l'accès aux immeubles est maqué par des dispositifs de marquage territorial de limite physique (portes cochères,

porches, cours, jardins,..) et de contrôle (concierge, gardien,..) limitant l'accès aux seuls résidents.

L'alignement sur rue semble être la caractéristique essentielle des parcelles et l'ordonnancement des façades côte à côte reflète le parcellaire au niveau vertical et constitue les façades urbaines. Composites, mais homogènes, les façades urbaines créent un rythme accentué par une structure de baies et de travées à base orthogonale (figure 78).



Figure 78: Alignement sur rue et mixité d'usage
Source : www.annaba-photos.com/

Les façades des immeubles haussmanniens notamment chargées de décors, de balcons, de colonnes, de pilastres, de corniches, d'entablement, d'encorbellements, de balustres, de bas-reliefs floraux, de sculptures, de céramique et de fer forgé, affichent ainsi la distinction sociale de leurs habitants, les bourgeois de la ville d'époque (Semmoud N, 2001).

Recensons toutes ces caractéristiques semble-il communes aux Résidences fermées on ne peut qu'adhérer à l'hypothèse déjà formulée que ces Résidences ne sont qu'une forme renouvelée de ces immeubles haussmanniens, puisque ces immeubles quoique la sécurité ne constitue pas un élément saillant mais seuls la présence d'un portail et la mention d'une concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laissent entrevoir ce souci.

Conçu en îlot introverti, les espaces publics communs étaient par conséquent exclusivement « privatisés » (figure 79), et cette forme urbanistique fournissait ainsi un environnement très bien protégé.

En outre, un autre ordre de filiation qui semble relier ces Résidences fermées à l'histoire de l'immeuble bourgeois colonial, à savoir le fondement juridique, qu'est la copropriété accompagné de son règlement restrictif, et qui d'ailleurs a servi de base juridique à la construction du Paris haussmannien, le modèle référentiel de toutes les villes coloniales françaises, particulièrement en Algérie.

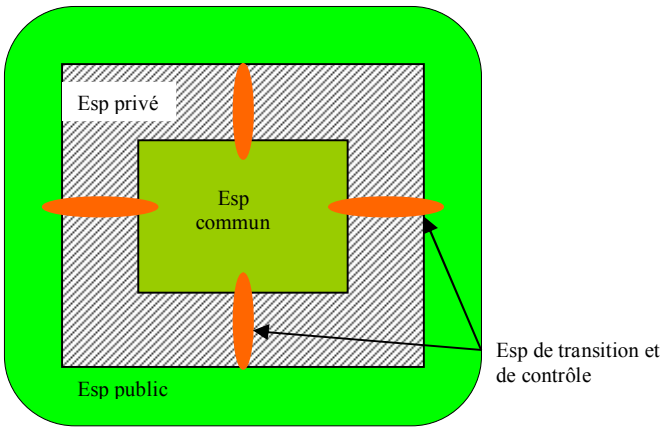


Figure 79: Schéma de principe de l'hiérarchie des espaces dans l'îlot haussmannien

En 1870, la ville qui ne comprend que 20.000 habitants s'étend au-delà des marais du Ruisseau d'or dans le faubourg Saint-Anne au nord-ouest (figure 80) et vers 1910 : il y a eu un percement, vers la fin du siècle, de la falaise des Santons au Nord de la ville et apparition des quartiers de Saint-cloud et de la pépinière.

Ainsi, en 1914, Bône comptait 40.000 habitants répartis en cinq quartiers nettement distincts, la vieille ville, la ville neuve, le faubourg Saint-Anne, la Pépinière-Saint-Cloud et la cité Auzas. A partir de 1920 (figure 81), la cité Auzas et le Champ de manœuvres vont se souder à la ville neuve tandis que les quartiers Ouest connaîtront un développement considérable et que subsistera une forte poussée vers le Nord. A cette époque aussi, le type pavillonnaire est à son apogée où les villas coloniales, occupent les quartiers Nord, Saint-Cloud et de la pépinière (figure 82).



Figure 80: Annaba en 1888, les premières extensions coloniales vers le Nord
Source : www.kolea-bone.net



Figure 81 : Annaba en 1920, la cité Auzas et le Champ de manœuvres vont se souder à la ville neuve
Source : www.kolea-bone.net

Ces lotissements de l'époque coloniale occupent d'importantes superficies. La trame du tracé est la plupart du temps orthogonale, sauf lorsque la pente est forte. La structure est ainsi déterminée par une série d'axes longitudinaux et transversaux. Ces axes définissent des îlots dont le nombre de lots, leur disposition et leurs jardins impliquent une faible densité du bâti par rapport au centre. Ces maisons s'adossent parcelle par parcelle, assurant ainsi un alignement presque parfait.

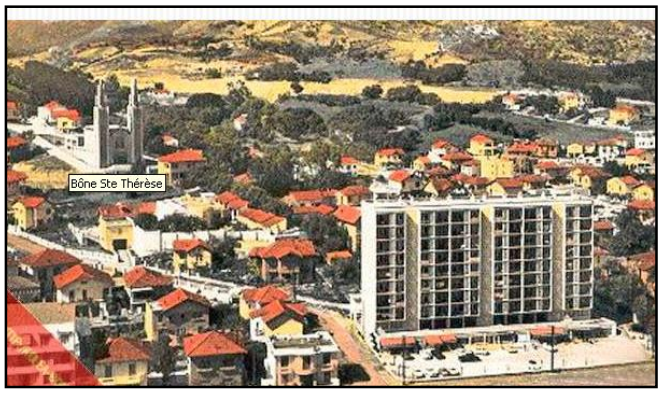


Figure 82: les villas coloniales gagnent le Nord pittoresque
Source : www.kolea-bone.net

On remarque ici un retournement du plan, par rapport au pôle rue/jardin et à l'entrée de la maison. Le jardin devance le bâti et marque l'accès vers l'intérieur alors qu'il est généralement intégré à la cour interne pour les entités de la ville mère, l'accès principal étant sur la façade de la rue.

La maison de cette entité est polarisée par son espace vert privatif et non plus par l'espace social de la rue (figure 83). On signale aussi la disposition d'un espace tampon entre la rue et la façade principale, c'est souvent un petit jardin, le tout enveloppé par la clôture marquant et délimitant la propriété. Ici, la fonction résidentielle prime sur les autres fonctions.

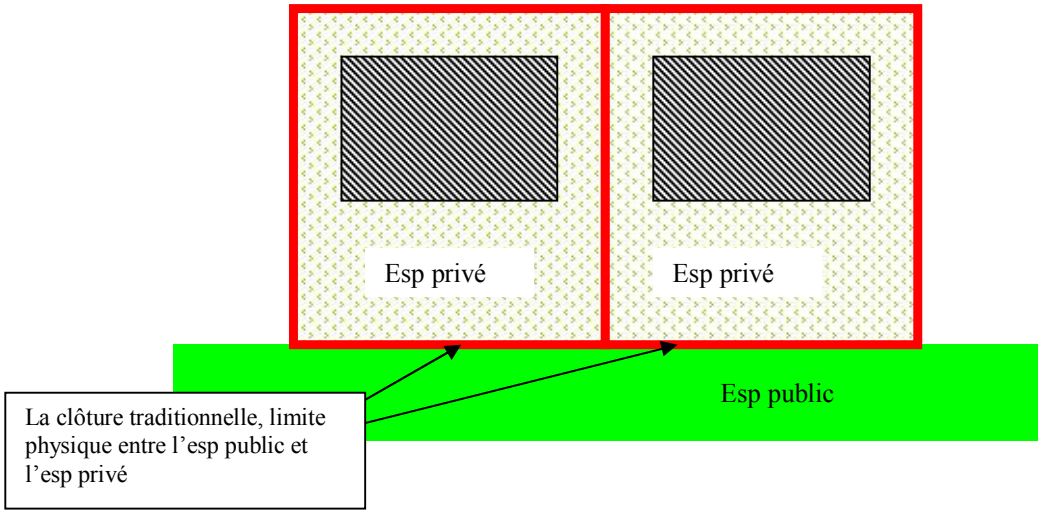


Figure 83: la clôture, une délimitation entre l'espace public et l'espace privé

Pour synthétiser cette période de la promotion immobilière, dans le centre ou dans la périphérie, la maison bourgeoise apparaît comme l'élément dominant de cette période, elle apporte par conséquent un certain nombre de conventions liées à une préoccupation d'un ordre qui se veut significatif d'un statut social affiché et surtout protégé et dont l'appropriation – individuelle ou collective- de l'espace parait structurer l'espace habité.

1.2. Période de 1924-1970, l'action publique ; habitat collectif colonial

Cette période dite d' « action publique » est caractérisée par deux étapes, (1924-1950) et (1950-1970). Elles correspondent respectivement à la création des d'Habitations à Bon Marché (HBM) et à leur transformation en HLM (Habitat à Loyer Modéré).

En France, jusqu'au XIXe siècle, la question du logement était considérée comme ne relevant pas des institutions publiques, mais uniquement des rapports marchands ou des domaines de l'assistance, de la charité ou du paternalisme patronal. Toutefois, l'habitat ouvrier était souvent tellement dégradé que cette position idéologique ne pouvait être durablement maintenue.

Ainsi, en 1894, l'industriel et député Jules Siegfried fait voter une loi qui porte son nom et qui encourage la création d'organismes d'Habitations à Bon Marché (HBM) qui sont encouragées par des exemptions d'impôts et l'ouverture de sources de crédit. Cette loi est complétée par la loi soutenue par le sénateur Paul Strauss, qui facilite les opérations de financement grâce à l'accès direct à la Caisse des dépôts et permet l'ingérence de la collectivité locale sous forme d'un concours financier possible : c'est la reconnaissance de la légitimité d'une « action publique » en France pour favoriser le logement social, qui sera d'ailleurs développé grâce à la création des Offices publics d'HBM, autorisés par la loi Bonnevay de 1908.

Après la Première Guerre mondiale, la question du logement devient cruciale et les réponses à ce problème seront de deux ordres :

- l'une, d'initiative privée, les lotissements,
- l'autre d'initiative publique, les HBM.

Et c'est suite à cela, qu'en 1924 une nouvelle forme de logement social voit le jour en Algérie colonisée. Des programmes de logements HBM vont être réalisés dans les principales villes parmi lesquelles Annaba. Ces programmes vont être injectés principalement dans des poches au centre ville et sur les hauteurs de Beauséjour.

Cette première phase se prolongera alors jusqu'au 1950. Date à partir de laquelle les HBM sont transformés, toujours parallèlement avec la métropole, en HLM (Habitat à Loyer Modéré) après la fin de la 2ème guerre mondiale. Financés massivement par l'Etat pour répondre à la crise du logement due à la faible construction de l'entre-deux-guerres, et à la poursuite de l'exode rural. Influencés par les idées du mouvement moderne, devant construire rapidement, à moindre coût et en grande quantité, les architectes des années 1950 et 1960 édifièrent les grands ensembles monotones, alignés selon le « chemin de grue » (figure 84) et où les espaces communs sont lâches (figure 85).

Ce type d'habitat où l'élément bâti est généralement un immeuble double (figure 86) de cinq à huit étages, occupe les terrains cédés par les autorités militaires, ou alors se substitut à d'anciennes maisons dans le parcellaire de la ville mère. C'est ainsi qu'il se trouve diffus sur plusieurs quartiers de la ville.



Figure 84 : Des blocs HLM disposés selon le « chemin de grue »
Source : *www.annaba-photos.com/*



Figure 85 : Entre les blocs HLM en tours ou en immeuble double, se déploient de nombreux vides urbains, non structurés
Source : Google Earth, 2008



Figure 86: des blocs disposés en L, en alignement avec la voirie publique
Source : www.annabi.com/

En outre, la période de 1958 fut l'une des plus florissantes dans l'histoire de l'urbanisation de la ville, car elle coïncide, sur le plan international, avec l'émergence du matériau qui a révolutionné l'art de bâtir : « le béton », mais aussi l'émergence de nouveaux principes qui ont inspiré l'urbanisme d'après guerre et ceci pendant 4 décennies : il s'agit du dogme cubiste des fonctionnalistes qui prônent un zonage strict pour séparer dans l'espace les fonctions urbaines : travail, résidence, loisirs, commerce.

La période **1958 à 1962,** fut caractérisée par la constitution du plan de Constantine le 13-10-1958 qui dressait un horizon économique et social pour les décennies futures, retraçant ainsi une nouvelle image spatiale du pays par la reformulation des politiques coloniales au niveau global, et à l'échelle de l'urbanisme, il dégage dans un premier temps les perspectives générales d'aménagement du territoire national que nous résumons en 3 points :

- La décentralisation des activités socio-économiques en promouvant le développement industriel.
- La réalisation d'un équilibre de croissance entre les villes métropoles (Alger, Oran, Constantine) et leur voisinage.
- Développer les villes secondaires (en 25 ans on devra compter 15 grandes villes et 40 villes moyennes).

Ainsi, le Plan de Constantine et le PUD de 1960 vont lancer un nouveau regard sur le développement de la ville de Annaba, en optant pour son industrialisation et la ZUP Hippone est alors prévue à l'endroit de l'actuelle ZHUN (Zones d'Habitat Urbain Nouvelles) d'El Bouni pour accueillir plus de 15.000 logements. C'est une véritable ville ouvrière et l'Usine d'El Hadjar y est prévue également.

A l'intérieur du tissu urbain de la ville certains îlots situés le long du Boulevard Clemenceau (actuel Bd Bouzered Hocine) vont se renforcer et connaître des opérations de promotion immobilière. Ainsi, le développement de la ville d'Annaba se faisait de manière extensive et intensive (PDAU intercommunal d'Annaba, 2004).

Cette période donc fut caractérisée par les grands ensembles d'habitat. Des opérations de logement social collectif, se distinguant par des compositions planimétriques variables, bien que la base commune de leur conception soit la rentabilisation de l'espace pour loger le plus grand nombre au moindre coût.

Cependant, et quoique « *la majorité des grands ensembles du Plan de Constantine se caractérise par le dénuement et la désolation des avatars du mouvement moderne* » (Semmoud N., 2001, p.87) , elle se distingue surtout par une conception ségrégative qui consiste à organiser deux groupes d'immeubles distincts ; des immeubles de petits

logements équipés du strict minimum et destinés pendant la colonisation aux musulmans et d'autres attribués aux européens dont les logements sont plus grands et le niveau de confort supérieur aux premiers.

Le bâti est formé surtout de barres, quelques fois des tours. Entre ces volumes organisés de façon discontinue, se déploient de nombreux vides urbains, caractérisés par l'absence d'aménagement et de repères (figure 87), excepté quelques rares commerces en rez-de-chaussée. Les façades accentuent cet effet de dénuement par leur géométrie répétitive et leur uniformité (figure 88).

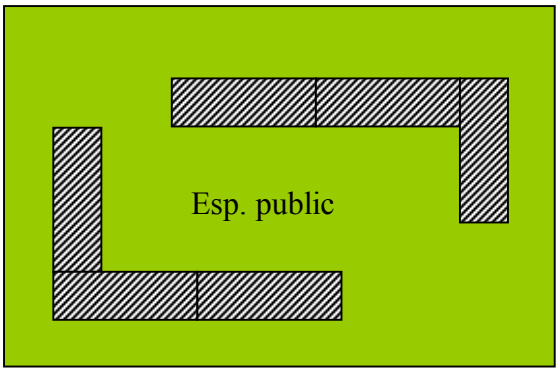


Figure 87: Disposition des immeubles collectifs, délimitation "ouverte" d'un espace public commun



Figure 88 : Immeuble HLM, façade à géométrie répétitive et uniforme
Source : www.annaba-photos.com/

Dès l'indépendance, l'Algérie se trouve comme tout pays neuf face aux problèmes du sous-développement; et la période de 1962 à 1970 constitua les premiers tâtonnements vers l'amorce d'une politique de développement globale.

Le modèle colonial (Plan de Constantine) est jusqu'alors le seul disponible; interrompu avec la fin de la colonisation, ses prescriptions économiques, techniques et culturelles survivront aux échecs politiques.

Ainsi les travaux, en cours, se poursuivent dans de nouvelles institutions politiques et administratives. C'est aussi une période où le flux migratoire reprend, engendrant différents problèmes d'ordre économique et urbain tels que l'appropriation anarchique des biens vacants et la prolifération de l'habitat illicite (bidonvilles).

1.3. La période 1970-1986, Les ZHUN(S) et lotissements

Caractérisé par le second plan quadriennal, qui a pour objectif principal la correction des insuffisances relevées dans la stratégie de développement retenue par le 1er plan quadriennal, cette période a connu une forte relance économique, suivie par la création et la mise en chantier d'unités industrielles ayant généré des afflux migratoires intenses d'une population en expectative d'emploi provenant des villes internes et des campagnes, mais aussi d'opérateurs économiques.

La politique d'urbanisation a tenté de reprendre le contenu du Plan de Constantine en injectant des ZHUN et encourageant la prolifération de lotissements contemporains.

Dans ce contexte, la ville de Annaba butée vers l'Ouest par un réseau hydrographique contraignant, prend de l'ampleur, et décide de l'affranchir et crée 2 grandes ZHUN sur plus de 35 Ha. On assiste donc à la densification de la périphérie et le sectionnement de l'espace urbain en deux tissus différents, le colonial régulier où la trame viaire est définie par l'orthogonalité et une périphérie où la trame viaire est lâche et aléatoire (figure 89).



Figure 89: les programmes ZHUN Ouest, des immeubles en parallélépipèdes implantés dans des espaces ouverts lâches
Source : Google Earth, 2008

Caractérisée principalement par les grands ensembles, c'est un habitat périphérique qui se développe suite aux conséquences socio-économiques engendrées par l'industrialisation de la ville. Cette typologie réalisée rejoint, dix ans plus tard, dans ces formes, sinon dans sa destination et son économie, celle de l'après-guerre et de la reconstruction, tant en Europe occidentale qu'en Europe orientale.

C'est un ensemble d'immeubles en parallélépipèdes, implantés en casernement, libérant de nombreux vides urbains, des « no man's land » où les gens se perdent. Des blocs dont la hauteur varie selon les cas de 5 à 14 étages et plus, disposés parallèlement et pour lesquels le « chemin de grue » détermine le plan de masse. La façade est caractérisée de répétitivité et de sobriété (figure 90).



Figure 90: Le modèle d'habitat collectif post-indépendance, la standardisation et la monotonie
Source : Hathout Z., 2007

Ce sont donc des zones sous équipées où on relève des similitudes dans l'organisation spatiale, l'expression morphologique et fonctionnelle.

Le résultat de la production des ZHUN, a été à la fois positif, car Annaba a connu des expansions importantes, mais aussi négatif car les espaces produits ont été décevants sur le plan architectural avec une dégradation rapide des immeubles, une pauvreté et une monotonie des éléments architecturaux, une mauvaise utilisation et une surconsommation des espaces extérieurs, etc….

1.4. La période de 1986 à nos jours : Une (re)dynamisation de la promotion immobilière et émergence des résidences fermées

Dès 1985 et avec la chute des prix du pétrole, essentielle ressource économique du pays, il y a eu redéfinition de toute la stratégie socio économique et une réévaluation de l'action publique sur l'espace urbain à travers :

- la régularisation de l'habitat illégal (en dur) ;
- la mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme (1990) ;
- la libération du marché foncier ;
- la libération des études d'urbanisme (ce n'est plus l'Etat à travers ses bureaux d'études mais une multitude d'autres opérateurs professionnels) ;
- désengagement de l'Etat de plusieurs projets planifiés et programmés

C'est la fin de l'Etat providence et seul acteur de l'urbain. C'est une période de gestion des équilibres socio-économiques, politiques et par voie de conséquence des villes.

Cette période est caractérisée par une stagnation dans la production immobilière notamment sociale et on assiste à une réorientation de la politique de l'habitat vers la promotion immobilière dont la nature exige la sélection de terrains urbains attractifs.

Cette urbanisation sélective avec l'avènement des logiques du marché tend vers l'accentuation de la suprématie encore du centre de Annaba sur l'ensemble du système. En parallèle, la réduction du nombre de logements sociaux réalisés pendant cette période doublée de la crise sécuritaire a entraîné une prolifération de l'habitat précaire en périphérie urbaine.

Depuis 1990, un renouvellement du bâti, et une densification des espaces interstitiels s'effectuent, la morphologie de la ville parfois défigurée par les greffes anarchiques de constructions contemporaines sur des pans de tissus anciens affiche une dynamique remodelant le paysage urbain au détriment du caractère typique de certains quartiers.

Ainsi, la ville assiste à une croissance multidirectionnelle, incontrôlable et désordonnée. Le résultat des une mosaïque de tissus urbains sans articulation (figure 91). On retrouve les axes directifs et les pôles principaux caractérisant cette croissance, mais la lisibilité est difficile à établir, le noyau de la ville mère est saturé, il change de visage sur certaines zones et se dégrade sur d'autres parties, subissant les méfaits d'une urbanisation désarticulée et incontrôlée à plusieurs niveaux



Figure 91: Annaba 2006, une mosaïque de tissus urbains
Source : www.el-annabi.com

Inscrits donc dans la nouvelle politique de l'habitat orienté vers le promotionnel, des promoteurs publics et privés donnent naissance à de nouveaux ensembles immobiliers, venant satisfaire une nouvelle demande sociale. Ces programmes ont tendance à se développer dans des sites attractifs.

Il s'agit généralement d'immeubles collectifs assez soignés architecturalement par rapport au modèle cité précédemment. Contrairement aux logements sociaux, la formalisation du plan de masse s'est écartée du « chemin de grue » pour faire l'objet d'efforts de composition urbaine et de meilleur statut des espaces extérieurs (figure 92).

On a procédé, notamment à une disposition plus judicieuse du bâti, des dessertes, des espaces verts, de jeux et de parkings. La volumétrie s'écarte du parallélépipède pour porter des décrochements et des terrasses individuelles. Leur hauteur parfois élancée va de R+5 jusqu'aux tours de R+14 (figure 93). La façade participe à cette distinction par un jeu d'arcades, de panneaux de décor et de claustras. Les cellules sont de taille importante.

Une part importante de ces programmes sont clôturés et titrés comme des « Résidences » (figure 94) et qui font l'objet de notre étude.

Ainsi, l'émergence de la « Résidence » coïncide avec la redynamisation politique de la promotion immobilière et celle de l'ouverture du marché économique où l'acteur privé devient l'acteur clé dans la production urbaine dans un nouveau système de consommation où le logement lui-même devient un produit de consommation parmi d'autre et où l'emballage extérieur , le paraître devient indispensable auquel on ajoute, dans une course concurrentielle du marché, de multitudes de choses (services , prestations, équipements, …) .



Figure 92 : Quartier des villas SIDER à O.Kouba
Source : Hathout Z., 2007



Figure 93: les tours AADL- Centre ville
Source : Hathout Z., 2007



Figure 94 : La résidence" Aicha" à O/Kouba
Source : Google Earth, 2008

Les nouveaux programmes promotionnels, une amélioration architecturale et urbaine (composition) visibles

Une autre forme qui caractérise cette période, ce sont les nouveaux lotissements qui ont poussé comme des champignons ces dernières années et qui ont fait considérablement grossir le tissu urbain. Les premières opérations de lotissements définissent des parcelles de 700m² en moyenne. Mais la consommation effrénée des réserves foncières et le volume important de la demande imposent très vite la réduction de la taille des lots. Ce sont des quartiers où l'hétérogénéité e st la caractéristique dominante.



Figure 95: Les villas contemporaines, une hétérogénéité de styles
Source : Hathout Z., 2007

Elle s'exprime par une juxtaposition de formes, où le traitement n'obéit à aucune notion d'homogénéité, c'est l'expression individualiste d'un « style » nouveau répondant à une préoccupation sociale et se reflétant par une hauteur variante de 3 à 4 étages, caractérisée par un alignement au rez-de-chaussée de boutiques, de hangars et de garages.

Implantées dans les périphéries de la ville, les maisons sont parfois surdimensionnées. La composition de la façade apparaît sous forme d'un amalgame d'éléments de style divers (mauresque, classique, moderne,…) et les reliefs du volume (balcon, véranda, corniche, …) sont autant de systèmes d'ornementation architecturale (figure 95).

A la fin, on ne peut ignorer un type d'habitat qui s'est développé depuis la période coloniale suite à des conséquences historiques et a persisté même après l'indépendance suite à l'exode rural (figure 96) et la crise de logement engendrée par le décalage continuel entre la demande et l'offre ; on retrouve l'illicite précaire (Gourbis, baraques) implanté sur les franges de la ville (figure 97). Un habitat qui en plus du cadre de vie déploré auquel

sont subi les habitants est soupçonné d'être le foyer principal des maux sociaux et de la dégradation de la qualité et de l'image de la ville.

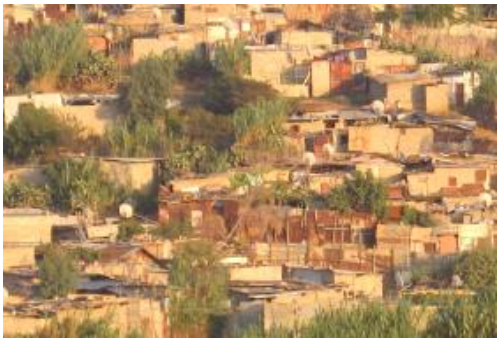


Figure 96: les gourbis, une typologie d'habitat qui persiste
Source : Hathout Z., 2007



Figure 97 : Les gourbis surplombe la ville
Source : Google Earth, 2008

En conclusion, cette période est donc marquée à Annaba ville tout particulièrement, par une production essentiellement libérale du logement destinée exclusivement à une certaine catégorie sociale, aisée et a caractérisée l'émergence du modèle des Résidences fermées qui constitue désormais la forme générique de la croissance urbaine de la ville. Ainsi, la suprématie du centre de Annaba sur l'ensemble du système urbain ne cesse de confirmer un processus de fragmentation qui risque de fragiliser la cohésion sociale et démobiliser certains territoires.

Cependant, qu'est ce qui fait que ces Résidences fermées se développent spécifiquement à Annaba ville, alors que ce phénomène ne semble pas concerner les autres communes, voire même les grandes villes avoisinantes telles que Constantine et Skikda ?

2. Annaba, entre attractivité et insécurité

Selon le rapport des services de sécurité, on enregistre une montée en puissance de la criminalité au niveau d'Annaba, qui le taux local dépasse celui enregistré au niveau national. Un argument exploité pour le développement des différentes formes de sécurisation des espaces urbains au niveau de la ville, parmi lesquelles figurent les Résidences fermées.

Mais le développement de ces résidences fermées spécifiquement à Annaba-ville par rapport à son aire métropolitaine et aux autres villes avoisinantes nous pousse à se demander sur les types de dangers qu'elle recèle pour expliquer une montée probable du sentiment d'insécurité et justifier ainsi cette sécurisation spécifique qui parait-il, n'a paradoxalement pas influé sur son attractivité comme une grande ville appelée à jouer un rôle important dans la politique d'ouverture économique du pays.

2.1. Annaba, ville littorale ouverte sur l'espace international

Annaba est une des quatre grandes villes d'Algérie et se place derrière Alger, Oran et Constantine. C'est une agglomération portuaire à vocation industrielle. Son territoire a connu un développement rapide et une implantation industrielle massive, ce qui a entraîné son éclatement, organisant ainsi son passage quelque peu spontané d'une simple ville aux limites de 15km² en 1970 vers une agglomération grandissante.

La wilaya est située au Nord-est du pays faisant face à la mer sur une bande littorale de plus de 80 kms. Elle est délimitée comme suit :

- Au Nord : par la mer méditerranéenne,
- Au sud : par la wilaya de Guelma,
- A l'Est : par la wilaya d'El Tarf,
- A l'Ouest : par la wilaya de Skikda.

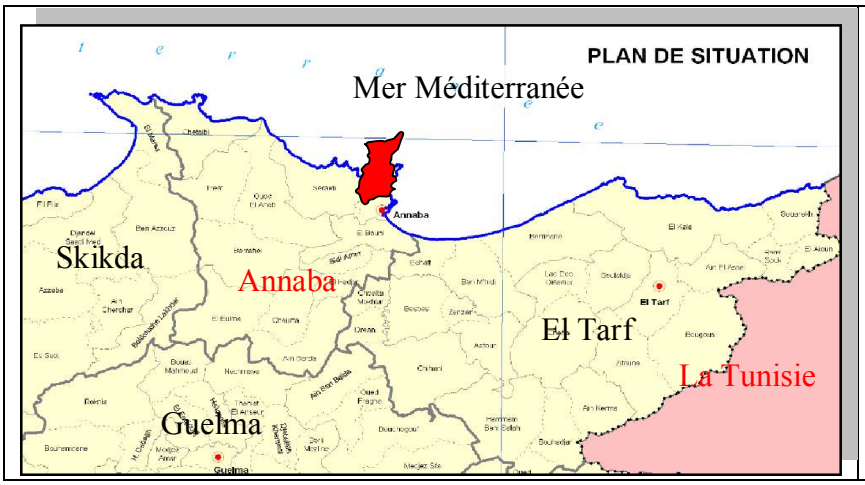


Figure 98 : Annaba au carrefour des échanges internationaux
Source : PDAU Intercommunal de Annaba, 2004



Figure 99: Annaba, bras ouverts à l'espace international
Source : Google Earth, 2008

Le territoire wilayal couvre une superficie de 1.412 km² et sa population a atteint les 540.000 habitants en 1998 (RGPH) et on l'estime aujourd'hui à 600.000habitants. Le 5/6 de la population est urbaine avec une densité estimée à 388 hab/km², considérée très élevée par rapport aux wilayas avoisinantes.

Cette position privilégiée offre en particulier à l'agglomération portuaire la possibilité d'ouverture sur l'espace international et lui confère naturellement une fonction de carrefour dans les échanges internationaux, notamment en cette période d'ouverture sur le commerce international.

Cette situation est d'autant plus confortée par sa position entre la frontière Algéro-tunisienne à l'Est (figure 98), les hautes plaines au Sud, la région du constantinois à l'Ouest et en aval d'un processus économique qui caractérise l'Est du pays, particulièrement les wilayas de Annaba, El Tarf, Guelma, Souk Ahras et à un degré moindre Tébessa, Oum El Bouaghi et Khenchela.

Ceci, en fait, est l'œuvre du Port et des infrastructures économiques et de services qui sont implantées dans l'agglomération: bases industrielles, entreprises régionales, banques, assurances, Université, Aéroport, etc…

En outre, le potentiel touristique est à la mesure de sa position géographique sur le littoral et son relief montagneux. Sa corniche et sa côte offrent les meilleures opportunités au tourisme balnéaire.

Cette position géographique et ces atouts font que la ville d'Annaba soit plus ouverte sur l'espace international (figure 99) et sujette ainsi à l'influence des différentes mutations et innovations enregistrées dans le monde extérieur.

2.2. Annaba, une métropole « candidate » avec les prémisses de polarisation

Au niveau international, la dernière décennie du XX^{ème} siècle a été marquée par des changements économiques et politiques profonds, provoquant des transformations irréversibles aussi bien sur le plan organisationnel et structurel de la vie socioculturelle que sur le plan physique de la ville et de sa morphologie (Ascher F., 1995).

En parallèle, à la fin des années 1980, et au début des années 1990, l'Algérie a été ramené à remodeler aussi son environnement politique et économique afin d'être en adéquation avec le projet de globalisation. Ce remodelage s'est traduit par des actions qui s'inscrivent dans cette économie mondiale imposée par la globalisation.

Par conséquent, une stratégie nationale de métropolisation des grandes villes algériennes, parmi lesquelles figure Annaba, est affichée comme le moyen efficace d'insertion dans cette « économie-monde », puisque « *le processus de métropolisation se veut la traduction spatiale et infranationale de l'avènement de la nouvelle économie (globale). Il participe des mutations urbaines sous l'effet de la restructuration économique et de la localisation des nouveaux emplois relevant notamment de la filière tertiaire* » (Ghorra Gobin, 2005, p.125).

Cette nouvelle dynamique économique suscite à son tour de nouvelles politiques urbaines menées à l'échelle locale. Cette politique urbaine doit guider à investir dans des projets prestigieux dans le but d'augmenter l'attractivité de la ville, et ceci dans un contexte d'une nouvelle concurrence interurbaine. En outre, dans une économie tertiaire, le prestige et le facteur du « bien-être » deviennent des atouts de plus en plus importants (Schwabe M., 2007).

Annaba est la quatrième grande ville d'Algérie et dans le contexte d'une politique d'ouverture économique du pays, a été sélectionné pour jouer un rôle déterminant. En effet, l'Etat compte exploiter cette importance comme levier majeur du développement et de la compétitivité économique mondiale, en faisant notamment, par la concentration du savoir, des moyens et des innovations, à faire jouer au mieux au phénomène urbain son rôle de facteur de croissance et de richesse.

C'est dans cette perspective d'ailleurs que s'insèrent le SDAAM[13] Annaba (encore en étude) et la révision de l'actuel Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) de l'agglomération d'Annaba.

Ces instruments de planification ont pris pour objectif de préparer la « jeune » métropole pour occuper une place importante, notamment sur la façade maritime avec une vocation commerciale. Le tourisme et les affaires sont les fonctions qui paraissent porteuses d'un développement certain dans le cadre de la mondialisation et par conséquent

[13] **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement de l'**A**ire Métropolitaine d'Annaba

leur promotion est un enjeu autour duquel les autorités aujourd'hui s'acharnent. En outre, Image et attractivité sont prises comme ingrédients indispensables pour réussir cette métropolisation.

Cette nouvelle vocation permet donc à la ville, de concentrer les fonctions d'excellence et d'attirer des richesses sous différentes formes et une population sélective. En effet, « *la société post-moderne est marquée par l'émergence d'une nouvelle classe sociale aisée, qui adopte un style de vie « urbain » et préfère résider dans la ville-centre* » (Schwabe M., 2007).

Or, la métropolisation, comme il a été démontré par de nombreux chercheurs, sont certes des lieux de production de richesses, d'opportunités, mais aussi de risques, d'incertitudes, voire de ruptures. La polarisation et les effets d'entraînement propres aux logiques d'une croissance par la concentration et la sélection des activités, des populations et des lieux génèrent, en effet, des phénomènes de désintégration, de ségrégation (Ascher F., 1995).

D'ailleurs, pour faire état de ces problèmes, plusieurs termes sont apparus tels que ville « éclatée », « segmentée » ou « en miettes », faisant allusion notamment à la ségrégation spatiale à partir de laquelle se dégagent des disparités sociales qui se traduisent par des taux de chômage élevés et un faible niveau de qualification de la population. Toutefois, ces processus ne sont pas apparus avec la métropolisation, puisque le phénomène urbain, comme l'indique Michel Bassand « *a toujours été marqué par des inégalités sociales et spatiales, mais il convient que la métropolisation contribue à leur faire prendre une ampleur toujours plus considérable* » (Bassand M., 1997, p.45).

En effet, la dynamique spéculative et sélective a contribué à l'affinage des fonctions économiques au niveau de la ville d'Annaba, qui concentre des institutions de très hauts niveaux (ambassades, délégations internationales,..), des sièges sociaux d'entreprises tertiaires haut de gamme spécialisés dans les activités financières, des fonctions de service à rayonnement régional et national : cliniques spécialisées, hôtellerie haut de gamme, des équipements commerciaux de qualité, des directions régionales ….etc , alors que les communes périphériques de l'aire métropolitaine leur revient d'inclure des équipements sources de nuisances ainsi que les programmes de logements sociaux pour les personnes aux revenus limités.

Par conséquent et alors que la structuration de ce nouveau territoire métropolitain en formation est encore embryonnaire, certaines dynamiques se font déjà jour en lien avec la valeur du foncier qui détermine la localisation des activités et la typologie résidentielle ainsi que la concentration des ménages à hauts revenus. De l'espace comme « *lieu de vie* » à l'espace comme « *lieu de consommation* » ou comme « *produit financier* », les dynamiques « *métropolitaines* » bouleversent, recomposent et complexifient à la fois les pratiques, les représentations et les modes d'appropriation du territoire des différents groupes sociaux qui y évoluent.

Habiter les résidences fermées ne va pas de soi. Il symbolise une polarisation nous semble-elle ségrégative, signes prémisses d'une métropolisation effective d'une part, et d'autre part, d'une mutation du sol urbain en foncier distinctif est ainsi opérée.

La recomposition se joue donc dans cette tension entre rejet et attractivité ou entre stigmatisation et survalorisation analogue à celle déclenché ailleurs, dans les grandes métropoles du monde.

2.3. La pénurie du foncier urbanisable et la spéculation foncière

Le manque de réserves foncières qui découle des contraintes physiques ; le littoral d'un côté, les plaines, les forêts et les montagnes de l'autre, rendent problématique l'utilisation de nouveaux sites urbanisables. C'est ainsi que l'urbanisation s'oriente de plus en plus vers l'Ouest et grimpe sur les flancs de l'Edough et avance sur les plaines périphériques.

En effet, sur une surface total de la ville d'Annaba estimée à 4 650,30Ha , le secteur urbanisé représente 50% de la surface totale , le secteur non urbanisable (topographie difficile, terrains agricoles et forestiers , …) occupe une surface importante estimée à 42.4% de la surface totale et évaluée à 1 972,2 Ha , alors que les surfaces d'urbanisation disponibles et prévues par le PDAU pour le long terme , c'est-à-dire d'ici 20 ans , ne représentent que 7,1 % de la surface totale , soit 329,5 Ha , majoritairement de nature juridique privée et sont classées des terrains touristiques (figure 100), très convoitées et donc de haute valeur foncière, ne pouvant être acquises que par une certaine catégorie sociale privilégiée.

Le besoin énorme en surface d'urbanisation due à la croissance naturelle de la population , aux phénomène migratoires conséquent de l'attractivité de la ville et aux déficit déjà enregistré pour absorber le besoin en surface pour la réalisation des différents programmes de logements et d'équipements sociaux et même structurants , favorise la spéculation foncière et la cherté des terrains. La ville devenant sélective et ainsi inaccessible qu'à une certaine catégorie sociale qui n'hésitera pas à ériger tous les remparts visant à lui protéger les biens acquis contre tout risque menaçant.

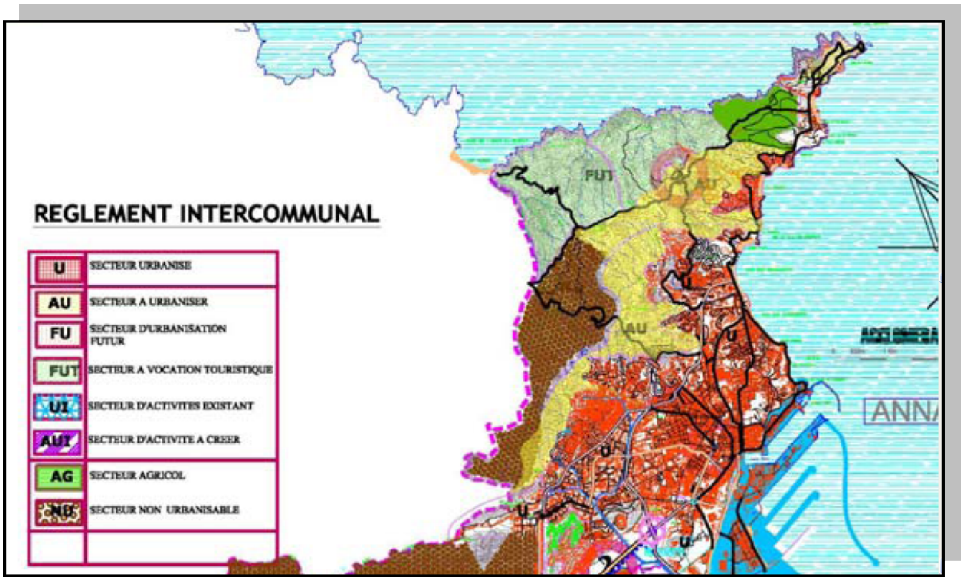


Figure 100: PDAU intercommunal d'Annaba, 2004, des surfaces à urbaniser minimes, essentiellement touristiques, très convoitées
Source : PDAU intercommunal d'Annaba, 2004

2.4. Une urbanisation non contrôlée et déracinement, facteur d'insécurité

Annaba a connu une urbanisation peu maîtrisée, accentué par une croissance rapide de sa population et par un exode rural massif. Ceci a engendré une concentration des besoins sociaux dans des espaces limités, et un accroissement de la demande en services sociaux difficile à satisfaire compte tenu de l'occupation de l'espace et la difficulté de le réaménager.

L'ampleur de l'exode rural, accentué ces dernières années par le phénomène du terrorisme, est liée généralement à la recherche de conditions de vie meilleures, de la sécurité et d'un emploi. Les populations qui se sont déplacées sont souvent dans l'impossibilité de retrouver les repères et la solidarité rurale, ne sont pas intégrés dans la

sphère productive et survivent, grâce au travail informel et parfois illicite, dans les bidonvilles, dans la pauvreté et la misère.

Les pouvoirs publics ont toujours été conscients du fait que ce phénomène d'exode rural et d'urbanisation anarchique peut peser lourdement sur la situation sécuritaire, mais l'efficacité des réponses apportées reste insuffisante.

Cette explosion urbaine, conjuguée aux difficultés de relance économique, pose de graves problèmes : surpopulation de la ville, paupérisation des quartiers, dégradation de la qualité de vie, concentration et accumulation des frustrations ce qui engendre pour les familles, des difficultés de tous ordres.

La non maîtrise urbaine va, ainsi, accentuer le dysfonctionnement et le déséquilibre entre les besoins de la population et l'offre de services (infrastructures collectives et logements notamment) et aggraver la difficulté de sécuriser les espaces publics, ce qui risque d'amplifier la dégradation de l'environnement et de favoriser l'émergence des fléaux sociaux, comme le banditisme, la prostitution, la commercialisation et la consommation de la drogue, et autres facteurs d'insécurité.

2.5. Crise urbaine et dégradation du cadre de vie urbaine

La politique volontariste entamée dès les années 80 pour réduire la crise de logement que subit l'Algérie depuis plusieurs décennies, a permis la construction de milliers de logements dans les périphéries des villes, mais a généré malheureusement de multiples dysfonctionnements qui ont rendu la vie plus difficile du citoyen dans les villes.

Les préoccupations beaucoup plus tournées vers l'aspect quantitatif, les aspects qualitatifs comme l'urbanisme, la dimension architecturale, la dimension normative du bâti (respect des règles d'urbanisation et des normes techniques de construction, utilisation de matériaux de qualité, existence des réseaux d'assainissement, disponibilité des utilités, viabilisation, espaces verts…) deviennent de plus en plus des préoccupations de second ordre.

Plusieurs rapports d'études émanant de structures officielles du gouvernement ont souligné l'importance de la crise urbaine en Algérie dû essentiellement à la dégradation du cadre de vie.

Ainsi le rapport sur l'aménagement du territoire et de l'environnement présente un constat peu reluisant du phénomène urbain en Algérie en signalant les principales tares :

«*attrait artificiel de populations, urbanisation incontrôlée, urbanisme absent ou marginal, habitat inadapté, utilisation abusive et spéculative des réserves foncières communales, surcharge des équipements et utilités collectifs, spéculation et rentes immobilières, localisations industrielles inappropriées, concurrence sur les utilités (eaux), pollution, incidences négatives sur le cadre de vie, utilisation abusive des matériaux et des terrains.* » (Rapport CNES, 1995, p. 34).

Dans le même rapport et concernant « l'habitat et le cadre de vie », le CNES n'a pas manqué de souligner « *le développement de phénomène sociaux urbains (constructions illicites, délinquance, malvie é) dus principalement à une concentration urbaine désordonnée et irréfléchie et à une réglementation urbaine obsolète »* (p.43).

La crise urbaine des villes algérienne s'exprime aussi dans une croissance trop rapide qui les rend incontrôlables. Le paysage urbain des villes « *s'est complètement déstructuré à la faveur de multiplication de périphéries urbaines composées de«bidonvilles, d'habitat d'auto construit et de cités de recasement* » (Bounoua C., 2003).

De ce fait l'explosion urbaine a eu pour conséquence de transformer le visage des villes et de rompre durablement l'équilibre social du fait du développement de l'habitat précaire, du peu de respect des règles d'urbanisme, de la bidonvilisation, du développement de la pauvreté, de la multiplication des maux sociaux….et plus que cela, cette crise a développé un système de valeurs individualistes rompant alors avec les principes de solidarité entre les membres de la communauté (Cote M. , 1988).

La production de logement largement insuffisante face aux besoins, met en évidence l'aggravation et la persistance des mauvaises conditions d'habitat des populations.

En outre, l'absence d'une véritable politique d'utilisation et de préservation du patrimoine résidentiel, accentué par une sur-occupation excessive des logements, a abouti à une dégradation accélérée d'une part du parc logement, y compris celui réalisé il y a moins d'une décennie et d'autre part de la qualité de vie communautaire dûe notamment à la dislocation de la famille et de sa morale de vie.

Le tissu ancien du centre urbain dans un état de précarité avancé, menace ruine et on assiste à des effondrements par pièce. Le logement, notamment social, connaît des

disfonctionnements énormes qui affectent la qualité de vie des citoyens. Les cités, symboles de modernité, de progrès et de civilisation telle qu'elles ont été décrites, présentées et réalisées à travers les concepts et les projets des architectes et des urbanistes ne sont plus. Ces cités, qui ont répondu à la crise du logement d'après l'indépendance semblent moins adaptées aux évolutions récentes de la société. Dans les années 80, le développement de l'habitat individuel, présenté comme un nouvel idéal, incite les couches moyennes à quitter les grands ensembles. A partir de cette époque, les quartiers d'habitat social rassemblent un grand nombre de familles en difficulté. Les actes d'incivilités, de délinquance et de violence urbaine qui s'y déroulent, potentialisent la stigmatisation issue de la concentration de la pauvreté, dans des sites relégués.

Ces cités incarnent de nos jours la malvie, l'inconfort et l'insécurité. Ces cités résidentielles sous équipées, offrent un cadre de vie médiocre aux habitants. On note en premier lieu la dégradation du bâti, où le parc de logement est en très mauvais état. D'abord à cause de sa mauvaise qualité de construction au départ mais aussi d'un manque flagrant d'entretien notamment des espaces communs et semi privatifs.





Figure 101: des espaces extérieurs délaissés, cité des allemands
Source : Kerdoud N. ,2005

Ceci a entraîné la clochardisation des cités (figure 101), à la stigmatisation de la population et à la concentration de la pauvreté (ghettoïsation) (SCU Annaba, 2007).

Le cumul de cette situation entre une « bidonvilisation » de la ville (figure 102), une économie en restructuration, un fort taux de chômage et un cadre de vie médiocre

(figure 103 et 104) aboutirait à la distanciation sociale et l'aggravation des problèmes sociaux qui affectera la sécurité et la sérénité à l'intérieur de la ville.

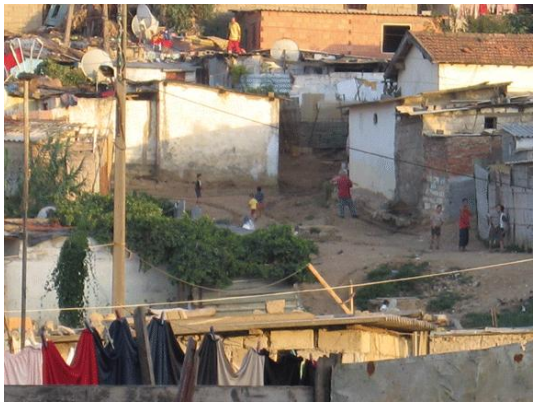


Figure 102 : Prolifération des bidonvilles au sein de la ville
Source : Kerdoud N. ,2005



Figure 103: Un cadre de vie ruralisé
Source : Kerdoud N. ,2005



Figure 104: Une anarchie urbaine caractérise les cités
Source : www.annaba-photos.com

En outre, en l'absence des équipements adéquats, les espaces extérieurs aux bâtiments, restent les seuls lieux de rencontre entre habitants. Malheureusement leur qualité spatiale et architecturale ne se prête pas à ce type d'usage faute d'aménagement en espaces verts et de aires jeux. Souvent inachevés et dégradés, ils restent inoccupés et deviennent des terrains vagues.

Outre le manque d'aménagement, la configuration spatiale des espaces extérieurs rend malaisée toute forme d'appropriation et d'usage. Les cités composant la Z.H.U.N. de Plaine ouest par exemple est formée par un ensemble de blocs conçus en éléments répétitifs de forme simple, séparés les uns des autres et disposés sur de vastes espaces difficiles à identifier du point de vue statutaire. De même la démesure de leur étendue, 35 Ha, renforce la perte de leur qualité et leur identité d'espace urbain.

Cette confusion d'usage au niveau des espaces extérieurs a fait que leur forme d'appropriation est très restreinte mis à part quelques espaces adjacents aux blocs, jardinés par certains occupants des premiers niveaux. Délaissés, ils ont fini par être des espaces dont on accepte la dégradation en y déposant des ordures ou des détritus.

Très ouverts, ces espaces extérieurs sont aussi dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils constituent ainsi des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités accentuant les risques d'intrusion, les vols et les exactions. Les espaces extérieurs sont de ce fait une source d'anxiété pour les habitants. Facilement accessibles, ils deviennent des lieux de regroupement pour les marginaux. Ils sont utilisés par des adolescents de la cité ou même des étrangers aux pratiques douteuses (abus d'alcool, de drogue, jeux de cartes...). Ces regroupements leur permettent aussi de guetter les déplacements et mouvements des habitants pour procéder aux cambriolages (Naceur F. et Farhi A., 2003). Et c'est justement pour corriger ces disfonctionnements que des opérations urbaines ont été pratiquées aux Etats-Unis dans les quartiers difficiles, sous l'influence des théories de l'espace défendable et reproduites en France sous le nouveau concept de « Résidentialisation ».

2.6. Transition perturbée vers l'économie de marché, le chômage source d'insécurité

L'économie algérienne traverse une crise profonde, aux dimensions et aux implications multiples. Le scénario tendanciel qui peut être élaboré au stade actuel de l'évolution socio-économique montre la dislocation des potentiels économiques et technologiques, la panne des investissements, l'effritement des infrastructures de base, le délabrement du système de protection sociale.

D'ailleurs, le CNES dans son rapport « *La conjoncture économique et sociale du deuxième semestre 2004* » conclue que l'économie souffre depuis de longues années de réformes économiques mal préparées et mal conduites et de l'absence de projet clair de reconfiguration des structures productives et des structures sociales. La mise en place d'une économie de marché en demi-teinte a contribué à exacerber les contradictions et les frustrations, accroître les disparités et amplifier les pratiques illégales et informelles et augmenter l'incertitude et l'insécurité sociale.

Annaba a subi l'arrivée successive de ruraux, abandonnant leurs terres, sous l'effet de difficultés diverses. Elle a vu multiplier en moins d'un demi-siècle sa population par un facteur 5. Elle en subit encore les séquelles, notamment au travers des bidonvilles qui marquent son territoire : les efforts de construction de logements neufs n'ont pas suffi à endiguer cette véritable plaie, pas plus qu'ils n'ont permis de contribuer à la réalisation d'un urbanisme en capacité de développer un habitat de qualité.

Ville industrielle, Annaba se caractérise aussi par l'implantation de grandes industries, la sidérurgie d'El-Hadjar, privatisée en 2001 au profit de Mittal Steel, le complexe phosphatier de la Seybouse Asmidal, privatisée en 2005, le complexe métallurgique de Allelik, sans compter un réseau de 260 PME œuvrant dans la sous-traitance et l'agro-industriel. Elle connaît également un développement important d'un secteur tertiaire qui dessert un important territoire sur lequel elle joue de plus en plus une fonction de métropole (SCU, 2007)[14].

Cependant la transition vers l'économie du marché, n'a malheureusement pas intégré les institutions et les mécanismes nécessaires à sa réussite. En effet, au milieu des années 1990, le marché a été ébranlé par sa compression d'effectifs, la dissolution d'entreprises, les retraites anticipés et les départs volontaires.

Dans la wilaya de Annaba, 59 établissements, ont été concernés par la compression d'effectifs. Le nombre d'entreprises dissoutes s'élève à 39 dont 21 E.P.L et E.P.E. En l'an 2000, on enregistre un cumul de 12.006 personnes ayant choisi la formule du départ volontaire, auxquels il faut ajouter le gel des recrutements et la baisse des investissements notamment dans les secteurs productifs. La situation économique est telle que le taux de chômage a démesurément grimpé en l'espace de 10 années pour atteindre 41%. Ce sont les

[14] **S**chéma de **C**ohérence **U**rbaine d'Annaba

jeunes qui comptent parmi les tranches de population les plus touchées par le chômage. En effet 34% des demandeurs d'emploi, inscrits au niveau de l'A.N.E.M sont âgés entre 16 et 24 ans (PDAU, 2004).

D'autre part, cette réorientation, d'inspiration libérale de l'Etat , le rétrécissement du marché de l'emploi, conjugué à la faiblesse voire à l'absence de la régulation et de suivi des agences concernées par la promotion et la préservation de l'emploi, et la restructuration des secteurs primaires et secondaires qui cèdent du terrain au profit du secteur tertiaire, ont favorisé l'apparition de personnes exclues et un soutien à la montée de l'extrémisme populiste qui puisera une grande partie de sa base dans le réservoir de l'informel (CNES, 2004) .

En parallèle à l'informalisation des activités économiques, c'est-à-dire le développement accru des activités informelles, se développe également un processus croissant de précarisation de l'emploi. Jusqu'à ces dernières années, l'emploi permanent était la règle ; il est, désormais, moins systématique et les emplois à durée déterminée tendent à représenter la forme principale du contrat de travail et ainsi source d'inquiétude permanente.

En outre, l'emploi informel dans le privé structuré rend fragile encore la situation, selon l'ONS[15] (données statistiques n°386) le secteur privé au niveau national, avec un chiffre de 4 millions, absorbe 61,2% des occupés en 2003. C'est donc le principal secteur pourvoyeur d'emplois. Cependant, les travailleurs salariés déclarés au nombre de 612 570, ne représentent que 15% des occupés

Quant au chômage, durant les périodes d'essor économique et de développement de la base industrielle du pays a été considéré comme un phénomène social accepté et relativement bien supporté – parce que transitoire –, mais depuis que le désinvestissement est devenu la marque dominante de notre économie, le chômage a pris un caractère dramatique.

En effet, chômage et faiblesse des salaires d'un côté, plus grande disponibilité et plus grande diversification des biens de consommation, incitations à la consommation et création de nouveaux besoins mettent en difficulté les familles, les plus touchées par la

[15] **O**ffice **N**ational des **S**tatistiques

crise économique ; elles se trouvent désarmées face à l'accroissement des besoins de consommation de leurs enfants et leur incapacité à y répondre provoque de la frustration notamment chez les jeunes.

On observe, des actes délictueux (vol ou racket) commis par des jeunes, juste pour satisfaire un besoin d'acquisition d'objets de luxe (des baskets de marque, des téléphones portables ou autres.). Cette tendance à commettre des délits non pas pour satisfaire des besoins fondamentaux mais pour des besoins de consommation de biens de luxe est largement répandue dans les pays développés. Le risque est grand de le voir se développer encore plus, en Algérie, si des mécanismes de régulation ne sont pas mis en œuvre.

Ainsi, le chômage est vécu comme une situation d'exclusion individuelle et parfois un sentiment collectif d'échec. Son développement engendre, outre des situations de paupérisation, des processus d'exclusion sociale, une montée de la violence sous ses diverses forme (suicide, émeute, vols, braquage,…) et ainsi à la montée de l'insécurité urbaine.

Il devient ainsi « *la source première et radicalement nouvelle du chaos urbain. La violence, l'insécurité, la délinquance, l'isolement, l'humiliation, tous ces désordres, tous ces maux dont souffrent les villes, leurs grands ensembles sont ceux de la désintégration sociale faute de travail et de moyen pour intégrer socialement les individus* » (Chalas Y., 2000, p.129). Le travail de toute forme et de toute nature ne se réduit pas à une simple source de revenus ; le travail est davantage : il joue le rôle de ciment de la vie sociale, il engage les individus dans des modes de sociabilité qui leur permettent de dépasser leurs différences communautaires.

En quelque sorte, on peut faire la conclusion que la crise sociale à laquelle on assiste, l'apparition de couches entières de la population qu'on peut difficilement intégrer dans le tissu social, étant donné la précarisation du marché de l'emploi, la disparition du travail en tant que «grand intégrateur» et centre d'une identité sociale et politique, tout cela a engendré des peurs envers ces classes populaires qu'on arrive plus à «caser».

Les discours sur les «violences urbaines», par conséquent, en créant un oubli sur la désaffiliation qui souvent sous-tend les phénomènes de petite criminalité, permettent de stigmatiser les «mauvais pauvres». C'est ainsi qu'on peut comprendre que dans une société de plus en plus ouverte et incertaine, où l'insécurité des conditions de vie et de l'avenir

augmente, le besoin de disposer d'un « territoire-refuge » ou retrouver une certaine maîtrise sur le cours de sa vie et dans son rapport aux autres soit devenu l'une des aspirations sociales les plus partagées.

Conclusion

La tendance à la fermeture des espaces résidentiels semble toucher l'Algérie, comme bien d'autres pays, et l'étendue et la multiplication de ce phénomène à Annaba, semble aujourd'hui simplement « normal » pour le citadin annabi.

Son émergence à travers ce qu'on appelle la « Résidence » coïncide avec la redynamisation politique de la promotion immobilière et semble être une forme renouvelée du même modèle ayant caractérisé la première promotion immobilière dans la ville, à savoir les immeubles haussmanniens, puisque ces immeubles bourgeois, en copropriété, introvertis, quoique la sécurité ne constitue pas un élément saillant mais seuls la présence d'un portail et la mention d'une concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laissent entrevoir ce souci.

Mais le développement de ces Résidences fermées spécifiquement à Annaba-ville par rapport à son aire métropolitaine et aux autres villes avoisinantes, même les plus importantes telle que Constantine et Skikda, nous pousse à se demander sur la spécificité de la ville d'Annaba pour qu'elle soit un contexte favorable à l'émergence de ce phénomène.

Il nous semble que le développement de ces Résidences fermées particulièrement à Annaba trouve en réalité son explication dans un carrefour de facteurs d'attractivité et d'insécurité caractéristiques de la jeune métropole en pleine ouverture économique du pays.

Ainsi, de par sa position géographique privilégiée, la ville est sujette à l'influence des différentes mutations et innovations enregistrées dans le monde extérieur. En plus, et alors que son territoire métropolitain en formation est encore embryonnaire, certaines dynamiques se font déjà jour en lien avec la valeur du foncier qui détermine la localisation des activités et la typologie résidentielle ainsi que la concentration des ménages à hauts revenus. De l'espace comme « *lieu de vie* » à l'espace comme « *lieu de consommation* » ou comme « *produit financier* », les dynamiques « *métropolitaines* »semblent bouleverser,

recomposer et complexifier à la fois les pratiques, les représentations et les modes d'appropriation du territoire des différents groupes sociaux qui y évoluent.

Habiter les Résidences fermées ne va pas de soi. Il symbolise une polarisation nous semble-elle ségrégative, signes prémisses d'une métropolisation effective d'une part, et d'autre part, d'une mutation du sol urbain en foncier distinctif qui est déjà opérée suite à la pénurie du foncier urbanisable qui favorise la spéculation foncière et la sélectivité sociale des territoires au détriment de la satisfaction des besoins de la population en matière de logements et de services. Ceci favorise l'émergence des fléaux sociaux, facteurs d'insécurité auxquels s'ajoutent le chômage et la dégradation du cadre de vie.

Ainsi, dans cette montée de l'insécurité et du sentiment d'insécurité dans une ville attractive et sélective, les Résidences fermées trouvent en Annaba un terreau favorable pour le redéploiement d'un modèle bourgeois consommateur d'espaces publics. Comment s'insèrent –elles dans ce milieu urbain et quelles sont ces caractéristiques spécifiques qui font d'elles un modèle inédit ?

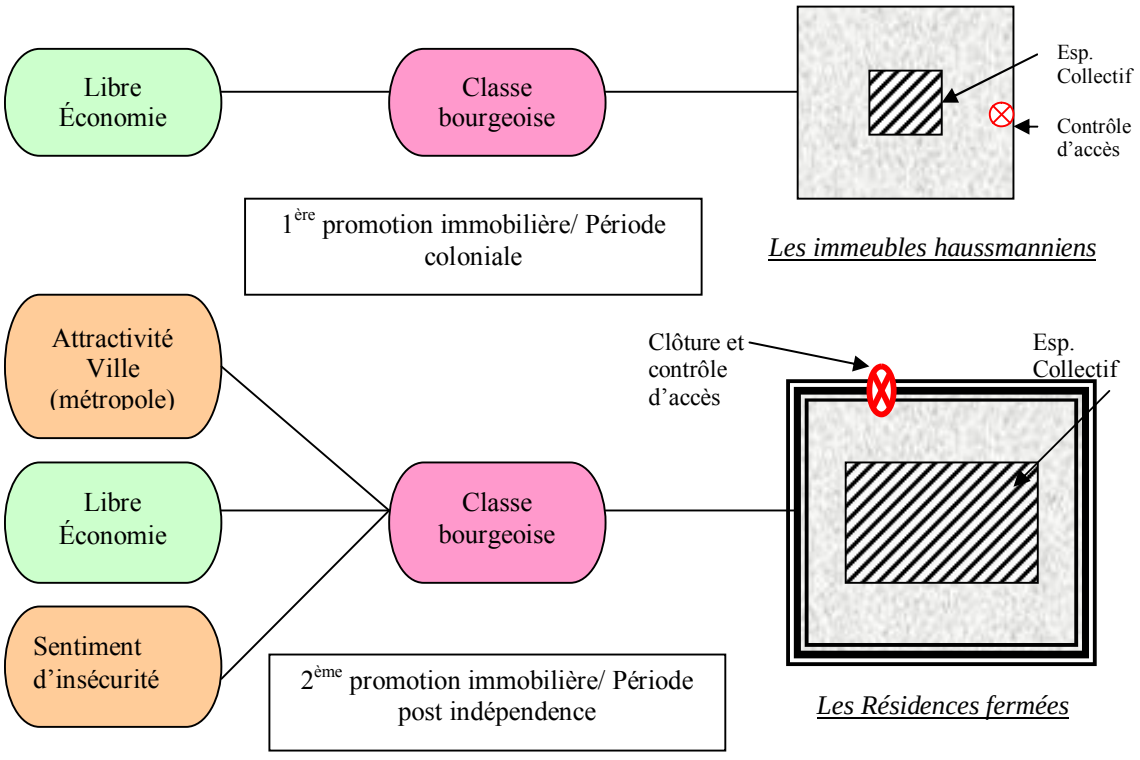


Figure 105: Facteurs contextuels d'émergence des Résidences fermées.

Chapitre 6.

Les expressions particulières des Résidences fermées : une symbolique forte d'exclusivité et de distinction

Les enclos résidentiels à travers le monde ont pris des formes différentes, selon le contexte, la catégorie socio-économique de leur population et leurs motivations. Le modèle des résidences fermées à Annaba est à consulter pour pouvoir déterminer ses particularités et ses spécificités.

1. Un développement au galop d'un modèle importé

1.1. Les premiers projets pilotes, adaptation d'un modèle urbain importé

En 1986, date de la promulgation de la loi sur la promotion immobilière, l'entreprise Génisider qui monopolise actuellement la production de ces Résidences fermées avec un parc actuel de 1550 logements (existants et en cours de réalisation), s'est tout de suite adaptée à la nouvelle vision libérale de l'Etat et s'engage en force dans la promotion immobilière. Familiarisée avec l'outil industriel et associée au savoir faire français et par extension à son marketing capitaliste, Génisider importera le nouveau modèle d'habitat en plein essor en France pour le tester sur le marché algérien encore en tâtonnement sur sa nouvelle voie. Ainsi, fut conçue sa première Résidence fermée, la « Résidence Mimosa » (figure 105) achevée en 1988.

Il s'agit d'un ensemble d'immeubles regroupés autour d'un espace public central (figure 106). Jusqu'ici tout porte à la normale. La nouveauté du produit et sa plus-value consistent en un ensemble d'éléments représentatifs d'un produit pas tout à fait comme les autres, la clôture, le gardiennage, un service d'entretien du quartier, … etc ; et pour conclure le décor, sur le portail sont portées des mentions inédites : « *propriété privée* », « *accès interdit* », « *Résidence telle* », véhiculant ainsi une image de « classe » d'une clientèle privilégiée à laquelle est destiné exclusivement le produit.





Figure 106: La résidence Mimosa à O.Kouba, 1er projet pilote
Source : Hathout Z., 2007



Figure 107: La résidence Mimosa 1er projet pilote d'une série d'autres
Source : Google Earth, 2008

Boulbir L[16]. (2005) avance encore que l'idée d'enclosure commence à gagner du terrain dans la ville de Annaba, un peu bien avant la Résidence Mimosa, et ce à travers les centres de repos familial (CRF) , axés sur la combinaison sécurité/activités de loisirs qui prennent souvent la forme d'un lotissement clôturé et sécurisé ayant un accès direct et privatisé sur la plage dite d'ailleurs « plage militaire » (figure 107). Ces espaces par leur caractère édilitaire et qui tendent à privatiser une grande partie de l'espace de baignade de Annaba, sont interdits aux citadins qui voient souvent leur espace de baignade rétracté, alors que le littoral est considéré dans la législation algérienne comme domaine public et est donc sensé être « inaliénable ».



Figure 108: CRF de la Plage Militaire, Privatisation de lieux du domaine public
Source : Google Earth, 2008

A côté de ces CRF, ces enclosures touristiques et édilitaires se développaient encore d'autres enclos à caractère exclusivement résidentiel et civil. Des logements destinés aux cadres de l'Etat (programme des 200logts de la cité des orangers destiné aux cadres de la wilaya et programme des 119 logements destiné aux médecins) (figure 108).

« *Ces deux enclaves ne se distinguent par seulement par leur contenu social et leur site adossé aux flancs verdoyants de la montagne de lôEdough, mais se trouvent détachées de la ZHUN Plaine Ouest par lôusage de clôtures dont le critère de sécurité ne se justifiait*

[16] Enseignant au Département d'architecture Annaba

pas à l'époque. Ces logements à typologie diversifiée destinés à l'élite technocrate se distinguent par leur standing en termes surtout de surfaces et de qualité des espaces publics intérieurs, aménagement des aires de stationnement et des espaces verts » (ibid).

Aujourd'hui ces anciennes enclaves sont accessibles aux non-résidents suite à une défaillance de gestion du quartier mais le désir d'enfermement semble persister où une partie des résidents édifient de nouvelles clôtures à l'intérieur pour se détacher de l'ensemble.

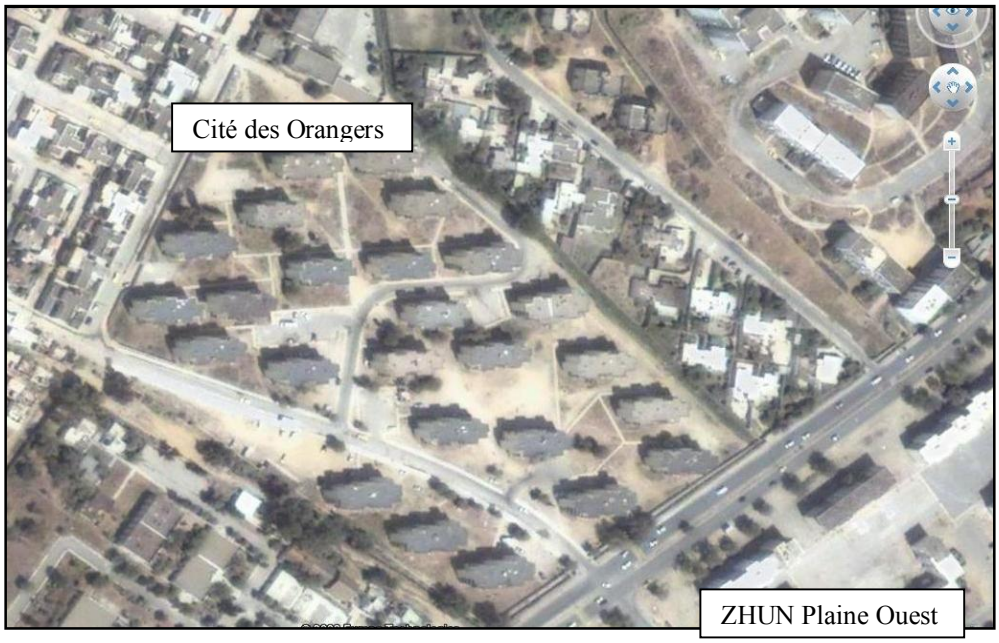


Figure 109: Cité des Orangers, premier enclos pour cadres
Source : Google Earth

Ce que nous pouvons conclure, est que les transformations des politiques urbaines entamées pendant la deuxième moitié des années 1980 semblent apporter rapidement de grands changements matériels et symboliques. En témoigne l'avènement de ce nouveau marché immobilier dans lequel l'Etat délaissant sa politique « socialisante », joue désormais un rôle d'importance dans un autre sens.

En s'impliquent directement dans la conception des ces enclaves « édilitaires », l'Etat stimule la consommation d'espaces publics, ce qui implique, entre autres, leur appropriation pour le bénéfice des acteurs privés « privilégiés » qui semblent apprécier le modèle et le réclament. L'Etat par ces actions d' « *encastellement* » (Saint Victor J., 2007) des privilégiés instaure une nouvelle culture qui ne tardera pas à être saisi par les premiers « gagnants » de la nouvelle économie .

1.2. Un processus à cadence accéléré

Le développement de ces quartiers sécurisés qui, initialement localisés au nord et ont gagné plus récemment l'ouest et le sud de la ville, suit une courbe quasiment exponentielle (figure 109).

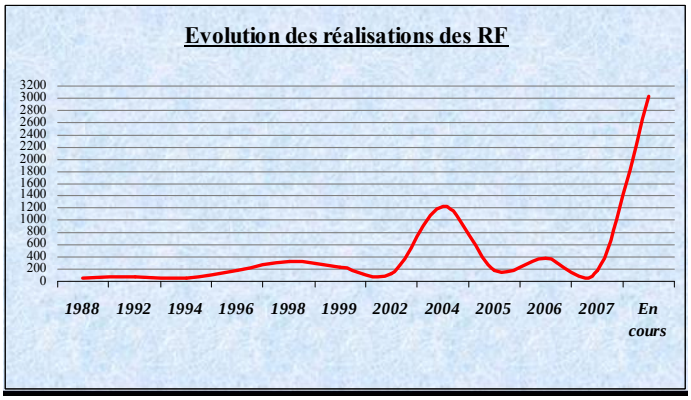


Figure 110 : Développement des "Résidences" avec une cadence accélérée

Trois phases de croissances peuvent être décelées durant lesquelles le nombre de logements dans des Résidences fermées connaît une expansion croissante, amplifiée par le succès propre au produit.

Dans une première phase 1988-2002, correspond à la période d'initiation et d'expérimentation du nouveau produit, où le promoteur Génisider était seul sur la scène de production. Le rythme était faible mais croissant, le premier décollage fut après 2002 avec l'introduction d'un nombre important des premiers promoteurs privés et leur implication dans la production du logement, notamment des Résidences fermées qui commencent à attirer plus de demandeurs.

Tableau 3 : Taux de la population des "Résidences"

Année	Pop urbaine	Pop Résidence F	Tx pop Résid
1998	**244 750**	**4 278**	**2%**
2007	**282 630**	**18 384**	**7%**
2009	**291 746**	**36 612**	**13%**

Source : Enquete de l'étude , Décembre 2007

Après 2006, la réussite du produit semble désormais confirmée, puisqu'il devient un bien de consommation courant et la forme générique de la production du logement au niveau de la ville d'Annaba. En effet, près de 1200 habitants dans les Résidences fermées au début des années 1990, ce chiffre atteint aujourd'hui les 19.000 habitants, soit, 7% de la population totale de la ville (Tableau 3).

On peut dénombrer, dans les deux ans prochains, c'est-à-dire après l'achèvement des chantiers en cours, près de 3.038 logements additionnés aux 3.064 existants. Leur population dépassera donc 36.000 habitants parmi une population urbaine totale estimée à 291.746 habitants (taux de 1,6 %), soit 13% de la population totale. Donc, on enregistre une importante augmentation, soit de 6% en l'espace de 2 ans alors que ce taux a été atteint au bout d'une décennie depuis le démarrage de la première résidence.

1.3. Des Résidences fermées encore en perspective

L'analyse des programmes des logements en cours de réalisation au niveau de la ville d'Annaba (Tableau 4) et sans compter l'auto-construction, traduit le changement radical dans la formule de la production du logement qui devient majoritairement de la promotion immobilière sous ses différentes formes et où le secteur privé en tant que producteur et réalisateur devient le maître de la scène.

Tableau 4: les programmes de logements en cours de réalisation dans la ville d'Annaba

Socio locatif	**Nb**	**Socio participatif**	**Nb**	**Location vente**	**Nb**	**Promotionnel**	**Nb**
B/Belgacem	120	08-mars	76	Zaafrania	420	S/Brahim	24
S/Harb	100	P/Ouest 600	38	O/Forcha	112	Rym	107
Mhaffer	50	P/Ouest 500	20			Gazomètre	40
08-mars	80	Rym	177			cooperatives	133
O/Forcha	150	S/Harb	24			Résid.fermées	3038
		B/Belgacem	300				
		La Caroube	220				
		S/Aissa	100				
		O/Kouba	147				
		Dorban	12				
LSL	**500**	**LSP**	**1114**	**LV**	**532**	**Promot**	**3342**

Source : DLEP Annaba, Décembre 2007

Même la formule dite LSP (logement social Participatif) est définie par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme comme : « *Logement promotionnel "aidé" puisqu'il*

bénéficie du soutien de l'Etat sous forme d'aides directes et indirectes destiné à une demande potentielle solvable parmi les ménages dits à revenu intermédiaire »[17].

Ainsi, sur un programme total de 5488 logements en cours, 4988 logements sont de type promotionnel, soit 91% de l'ensemble et dont 3038 sont des Résidences fermées soit 61% du programme promotionnel et 55% du programme total (figure 110).

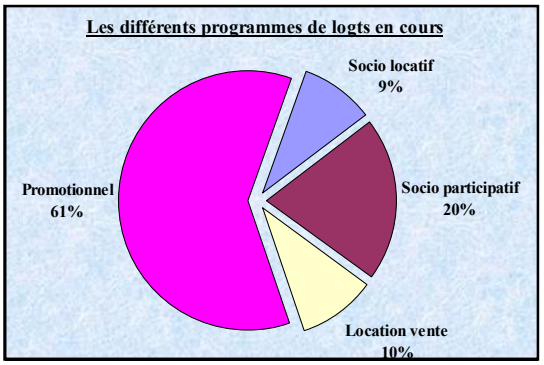


Figure 111: les différents programmes de logements en cours, Dominance du promotionnel

Plus que la moitié des chantiers de logements en cours à Annaba sont donc des Résidences fermées. Une fois achevée, ces Résidences au nombre total de 6.382, représenteront 11% du parc logement total estimé d'ici 2009, c'est-à-dire à l'achèvement de tous ces programmes, à 59 082 logements (Tableau 5). Le modèle de la « Résidence » commence alors à se faire une place considérable et à s'imposer dans la ville d'Annaba.

Tableau 5: Le nombre des résidences fermées en croissance

	NB	%
Parc logement total(+ prog EC)	**52 700**	**89%**
Resid.ferm	**6 382**	**11%**
Total	**59 082**	**100%**

Source : enquête de l'étude, Décembre 2007

On assiste donc à l'émergence d'une dynamique de croissance urbaine analogue à celle où a primé les logements collectifs des ZHUN dans les années 1970-1980, suivi du

[17] Site du MHU, www.MHU.dz

boom des lotissements. Actuellement, on change de créneau et on assiste à l'ère des Résidences fermées en boom.

La rapidité de diffusion spatiale de cette innovation préfigure une généralisation progressive de la fermeture résidentielle à Annaba, entendue comme processus d'appropriation privative des espaces communs d'un ensemble d'habitat par une population dite « aisée ». Le promoteur Génisider a imposé un standard sur le marché immobilier à Annaba que d'autres promoteurs se sont employés à suivre. Ce standard s'est d'autant plus facilement imposé que ces logements ont attiré des accédants à la propriété quoique qu'il en soit.

Comme cela est à présent probable, un tel standard parvient à s'imposer sur le marché du logement promotionnel neuf, il y a fort à parier que les obstacles symboliques qui s'opposent à la prolifération des barrières perdront de leur force. Les anciens quartiers n'hésiteront pas à installer alors en nombre croissant des barrières à leurs entrées et se ceindront de murs et de clôtures à l'image des Résidences fermées.

2. Une nouvelle géographie résidentielle

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

Le principal foyer émetteur de l'innovation serait la Résidence « Mimosa » à Oued Kouba, où le promoteur immobilier Génisider apparaît comme le chantre et le pionnier, depuis le début des années 1990, des Résidences fermées à Annaba. Puis, par effet de mimétisme, d'autres promoteurs ont intégré cette prestation dans leur production, favorisant sa banalisation.

La répartition géographique sur l'aire urbaine laisse entrevoir une assez large diffusion. Trois pôles de concentration se font remarquer, l'un à Oued Kouba, le deuxième à Bouhdid et le troisième à Oued Dheb. Un autre pôle en formation sur la colline Rose est de l'œuvre de Génisider avec un programme de plus de 700 logements et des équipements d'accompagnement. Les autres programmes se prolongent presque en continuité tout le long de l'axe routier primaire Sidi Achour – Oued Kouba à travers Pont blanc-Zaafrania (figure 111).

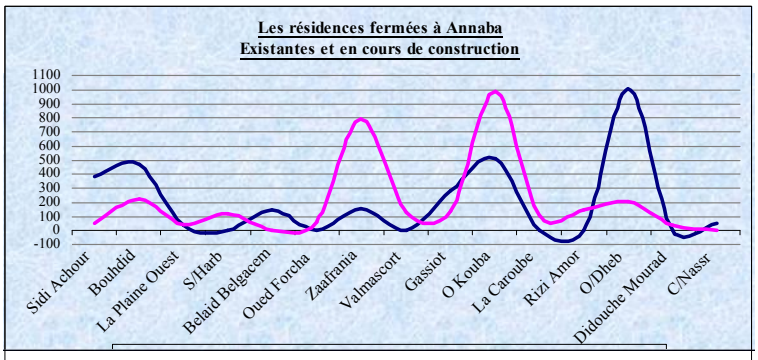


Figure 112: une géographie "polaire" des résidences fermées

Le centre ville saturé, n'offrant pas beaucoup de possibilité de nouvelles constructions semble momentanément épargné où il n'a été recensé qu'une seule Résidence fermée de Falek.

Ainsi, cette répartition spatiale (figure 112) semble guidée par quatres critères fédérateurs :

1. Sur le front d'urbanisation où la répartition épouse assez largement la géographie de la construction neuve. Ici, un processus de diffusion par contagion au voisinage dans les zones les plus proches des lieux d'apparition des résidences fermées est observé.

2. Une localisation qui tend à maximiser à la fois la rente de site, sur les sites prestigieux de la ville, et la proximité du centre ville. Les terrains proches du littoral sont les localisations favorites de ces enclaves.

3. Le long des axes principaux d'animation, notamment celui reliant Bouhdid à Oued Kouba.

4. L'attractivité matérielle et symbolique du centre ville dense n'est pas exclue, et où la densité du tissu urbain impose une urbanisation interstitielle, qui opère par respect du plan d'alignement. La construction vient alors s'encastrer entre celles déjà préexistantes et la fermeture est assurée de fait par la conception urbanistique classique de l'alignement des façades le long de la rue. Cette localisation souvent faite par récupération et renouvellement du bâti déjà existant peut être décrite de « gentrification ».

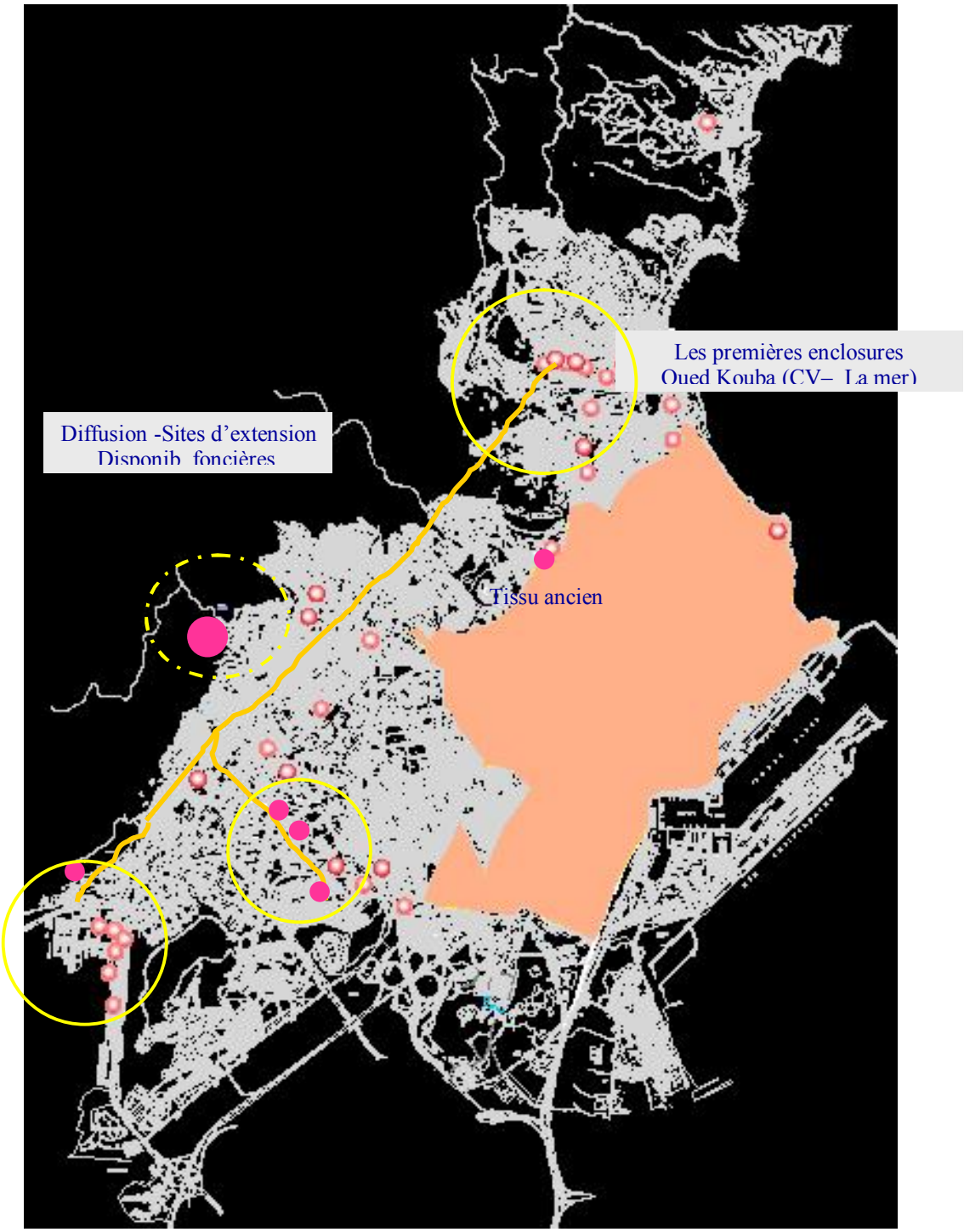


Figure 113: localisation polaires des résidences et développement le long des axes routiers primaires

2.2. De la petite Résidence à la ville privée ?

La taille des Résidences fermées est en continuelle progression depuis le premier projet expérimental de Génisider (figure 113). D'une petite Résidence de 60 logements, les grands promoteurs tels que Génisider, Ferbat, Falek et Lakrichi accélèrent avec des projets plus audacieux et innovateurs.

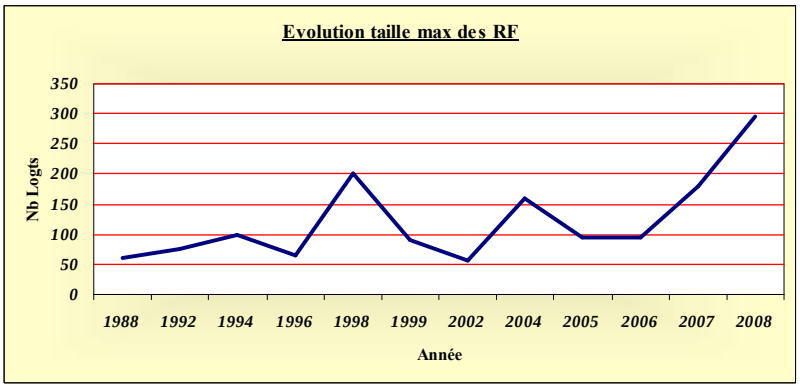


Figure 114: Les tailles des Résidences en évolution

Sur la Colline Rose est proposé aujourd'hui un quartier où commerces, services et école sont inclus (figure 114). Une tendance nette vers l'augmentation de la liste des prestations offertes aux privilégiés où des fonctions traditionnellement assurés par l'Etat, dites « services publics » sont aujourd'hui offert exclusivement par le privé.

L'Etat intégré dans l'économie de marché et, avec le passage d'une politique interventionniste à une politique libérale, a passé la première phase consistant en la privatisation des industries d'Etat, semble gagner une deuxième phase consiste en la privatisation des services publics, le noyau de l'infrastructure de la société. Une privatisation partielle a déjà concerné la gestion de l'eau, les télécommunications, les transports, …Cette tendance progressive à la privatisation des services publics découle plus clairement de la volonté de l'Etat de délimiter sa responsabilité en la matière, mais peut également refléter une demande d'autres services de la part des citoyens qui veulent faire la ville à leur manière.

Cette tendance à la privatisation marque une mutation profonde de la l'Etat et qui est en rapport avec les politiques de libéralisation. Elle aura des répercussions néfastes sur la ville et sur la société et cette métamorphose du modèle en est le signe révélateur. Elle

révèle un passage progressif vers une deuxième étape qui se veut semble-t-il à la fin une ville privée au modèle de ceux développé ailleurs au monde.





Figure 115: le grand projet de la "Colline Rose", une avancée vers la ville privée?

3. Les expressions urbaines et architecturales exclusives

3.1. La Résidence fermée, une enclave dans la ville

De point de vue urbanistique, ces Résidences fermées peuvent être considérée morphologiquement des enclaves. L'enclavement résidentiel se caractérise principalement dans le «fonctionnel de voirie ». Un minimum d'accès dessert un maximum de maisons. Cela se traduit concrètement par des formes de voiries en impasses ou en boucles, contrairement au réseau routier très maillé que l'on rencontre dans la ville.

Ces formes de voiries ont pour but de supprimer toute fonction de passage à la voirie au bénéfice d'une unique fonction de desserte, c'est-à-dire une garantie d'un trafic

minimum et limité aux seuls habitants de la Résidence. En conséquence, la voirie de zones enclavées perd sa fonction de passage pour ne se limiter qu'à une fonction de desserte. (Charmes E, 2006a).

Les Résidences fermées créent donc une discontinuité entre espace public et privé, par un urbanisme en noyaux ou clusters monofonctionnels « surconsommant » de l'espace. Oued Kouba, Bouhdid, Oued Dheb ne sont plus qu'une juxtaposition d'opérations construites bloc après bloc, directement reliées aux grands axes, sans souci de hiérarchie des voies ni de communication entre les quartiers (figure 115).



Figure 116: une juxtaposition d'enclaves- Site Bouhdid

L'enclavement résidentiel est une forme urbaine plus économique à construire pour les promoteurs puisqu'il permet de desservir un maximum de maisons avec le moins possible de voies et de réseaux (égouts, eau, électricité…). On dénonce ainsi une subordination des institutions publiques au service d'intérêts privés, faute de moyens, puisque le promoteur prend en charge la construction des voies, il les conçoit dans ses intérêts propres et non dans celui de la commune.

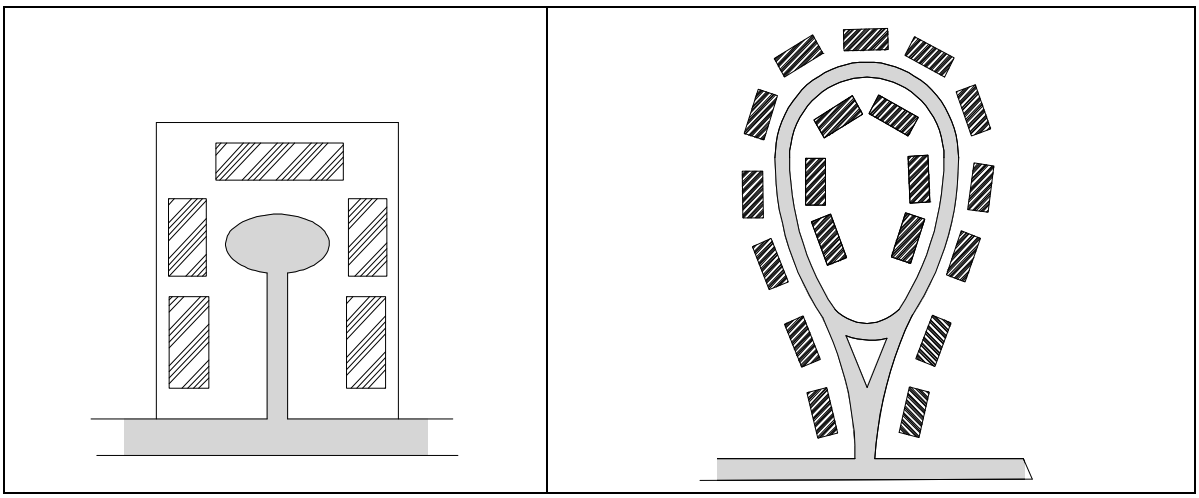
L'enclavement résidentiel pose donc problème. La configuration des voies interroge des questions de continuité des services publics, de la voirie et de son appropriation. D'un point de vue d'aménagement, la configuration de voirie des enclaves résidentielles (boucles, impasses…) est très difficilement réversible.

3.2. Une rupture avec la voirie passante

Un des principes élémentaires dans la conception de la Résidence fermée consiste d'abord à supprimer toute fonction passante à la voirie pour la limiter à une unique fonction de desserte. Cette enclave résidentielle se décroche donc de la voirie passante pour desservir le maximum de maisons avec le minimum d'accès. Presque toujours, elle se structure selon des configurations en impasse ou en raquette (figure 116), considérées comme plus rentable du point de vue de desserte. En outre, cet agencement garantit surtout pour le promoteur immobilier une économie de VRD (voirie et réseaux divers).

Ainsi, toute Résidence fermée est une combinaison plus ou moins importante et plus ou moins diversifiée des configurations élémentaires de voiries suivantes :

- impasses
- raquette



Impasse Raquette

Figure 117: les configurations élémentaires du fonctionnel des Résidences fermées

Il faut noter qu'une Résidence fermée peut se limiter à une configuration simple (une simple impasse, une simple raquette débouchant sur la voirie passante) comme elle peut être une combinaison complexe de configurations élémentaires (la colline rose est une boucle principale qui dessert une vingtaine de grandes raquettes qui elles-mêmes débouchent sur des impasses) (figure 117).

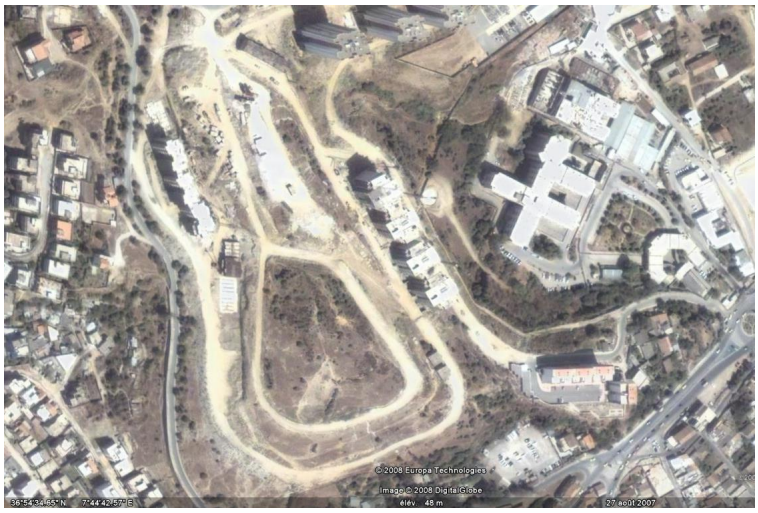


Figure 118: le plan de masse de "la colline rose", une combinaison de raquettes, impasses reliée par une boucle

- *L'impasse* (figure 118)

L'impasse est la configuration élémentaire de voirie des Résidences fermées la plus simple. Configuration élémentaire très répandue, une grande partie des enclaves résidentielles se limite à des impasses simples.

La construction d'impasses permet au promoteur de maximiser le nombre de blocs dans la parcelle qu'il doit bâtir, en comblant les espaces qui seraient autrement restés vacants.

L'impasse se termine souvent par une aire de retournement pour permettre la manœuvre des véhicules. Légalement, elles ne peuvent dépasser 50 mètres pour répondre au règlement des pompiers.

L'impasse est la configuration de voirie correspondant à l'espace défendable. Les blocs sont souvent disposés le long de la voie et rayonnent autour de l'aire de contournement, ce qui permet aux habitants de surveiller l'éventuelle entrée d' « intrus ». Outre le calme apporté, elles permettent aux parents de laisser jouer les enfants sur les voies sans crainte d'accidents.



Figure 119: La voirie en impasse- La Résidence "La colline rose 1"

- *La raquette* (figure 119)

La raquette est une forme particulière de boucle. Il s'agit d'une boucle à un seul accès: autrement dit, une boucle fermée reliée à la voirie passante par une voie. L'enclavement est donc maximal si on rapporte le nombre d'accès à la longueur de voirie et que l'on compare cette configuration élémentaire de voirie aux autres. La raquette peut faire partie d'ensembles plus complexes au sein de ceux composés majoritairement d'impasses.



Figure 120 : La voirie en raquette- cité de la Police

De cette analyse de la voirie des Résidences fermées, nous pouvons remarquer que de point de vue urbanistique le privé est en train de changer doucement la configuration de la ville en instaurant un urbanisme exclusif. Il a influé sur le dessin de voirie au bénéfice de ses produits. Sa conception de la ville est basée sur des nouveaux principes (figure 120) ; au jeu traditionnel de composition urbaine des éléments bâtis avec la voirie, il préfère la

juxtaposition d'enclaves enfermant des espaces publics et n'ayant pas trop de liens entres elles.

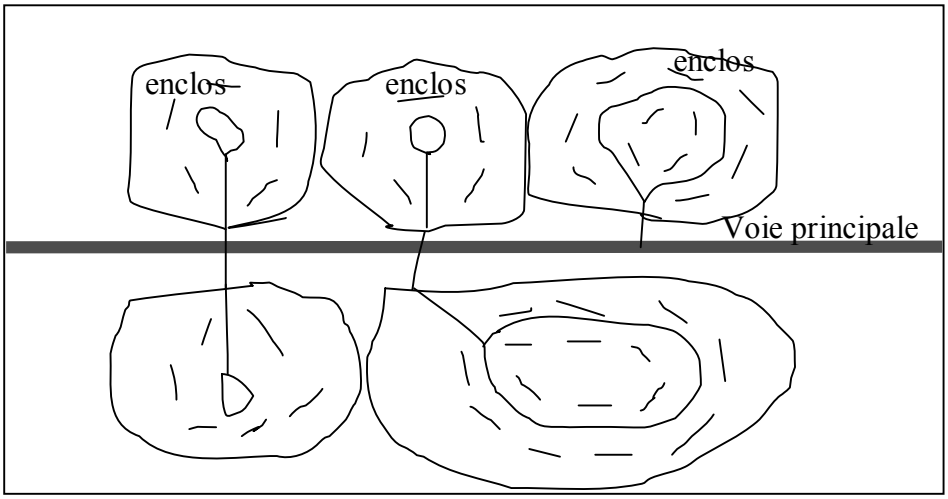


Figure 121: la ville selon la conception privée, juxtaposition d'enclos indépendants

3.3. La verticalisation des paysages résidentiels et son énigme psychologique

96% des logements des Résidences fermées sont des appartements dans des blocs collectifs dont 16% sont des tours de R+14 (figure 121). Ces Résidences occupées dit-on par une population aisée, on se demande comment cette catégorie qui s'identifiait pendant longtemps à la « villa » comme symbole d'un statut social privilégié, sauta le pas de l'acceptation de l'étagement vertical des logements qui est plutôt un signe de prolétarisation. Cette acceptation serait-elle sous la même logique du passage de la classe bourgeoise à la verticalisation de l'immeuble haussmannien, pour conforter encore une fois notre hypothèse que ces Résidences fermées sont une forme renouvelée de ces immeubles haussmanniens ?

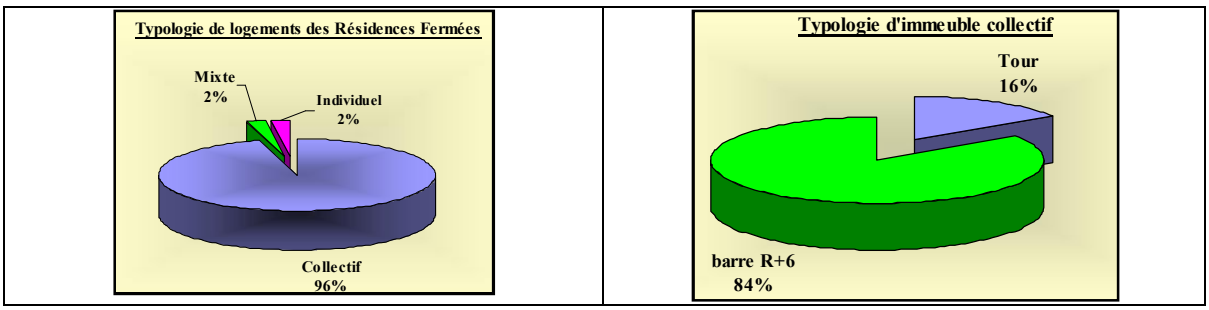


Figure 122: typologie des Résidences fermées, la verticalisation des paysages résidentiels

De prime abord et avant de vérifier les motivations réelles des différents acteurs (chapitre suivant), on peut avancer que cette typologie serait une conséquence de la rareté du foncier urbanisable au niveau de la ville d'Annaba où l'urbanisation est déjà consolidée. En effet, les terrains urbanisables encore disponibles dans la ville d'Annaba sont minimes. Selon le PDAU, on estime seulement une surface totale de 329,5 Ha situées en frange de la ville, majoritairement de propriété juridique privée.

La verticalisation du paysage (figure 122) traduit donc la recherche des rendements immobiliers de la part des acteurs de l'offre comme le souci du logement moderne, au meilleur prix, par les habitants.



Figure 123: La verticalisation des espaces résidentiels à Oued Kouba
Source :Khelifi.S et Mokrani.M_Y, 2006

Ainsi, la spéculation immobilière avait à changer la connotation péjorative de l'habitation collective et introduire une valeur de différenciation sociale grâce à la localisation géographique des zones très valorisées et leurs proximité du centre ville, et à « l'invention » d'un nouveau produit immobilier auquel on attache des valeurs de modernité et la symbolique d'un nouveau mode de vie « sécurisé » à l'image des grandes métropoles du monde .

C'est donc sur une double base symbolique et matérielle que la figure de l'appartement dans une Résidence fermée est consolidée et, progressivement, transformée

en modèle d'habitat. Cette verticalisation marque ainsi un changement dans le « mode d'habiter », chargé des nouvelles valeurs socio économiques où habiter un appartement semble devenir le nouveau symbole de la modernité et du statut social reflétant la position privilégiée d'une classe sociale jugée aisée.

4. La fermeture résidentielle, composante historique de l'habitat privé comme instrument d'appropriation exclusive

4.1. La fermeture résidentielle, une pratique courante liée à la propriété du sol

Ces Résidences fermées apparaissent comme des périmètres précis dont il faut franchir les frontières pour être soit dedans, soit dehors. Plus que tout autre quartier, la délimitation de l'espace est ici sans appel.

Or, la fermeture de l'habitat est une pratique courante dans notre pays. Elle est revendiquée en tant qu'élément servant à marquer les limites de propriété, et à contribuer à protéger l'intimité.

Dans les zones centres urbains, en l'occurrence les noyaux coloniaux, la mitoyenneté et l'alignement des façades permettent de constituer un espace privatif clos en arrière de la construction. Par ailleurs, la clôture de la propriété est consubstantielle à l'habitat individuel et le fait de clore sa propriété en la bornant par divers matériaux (plantations, grillage, mur), témoigne du caractère fondamental du droit de propriété. La seule véritable exception à cette règle de l'enclosure est l'habitat collectif discontinu issu de la logique fonctionnaliste de la seconde moitié du XXe siècle.

Ainsi les Résidences fermées pour se légitimer, se trouvent justifiées par ce droit lié à la propriété du sol et par conséquent au droit de sa démarcation physique.

Cependant, le plus souvent utilisées pour matérialiser une emprise et préserver un lieu, les clôtures liées aux habitations ont également un rôle de représentation sociale. Le respect de la propriété se manifeste tout d'abord dans les mœurs : « propriétaire » est, en soi, un titre honorable, équivalent d'une profession socialement considérée. Ainsi, ces clôtures avec la loge du gardien sont devenues aujourd'hui une particularité qui contribue au standing de l'immeuble.

4.2. Les espaces communs dans la confusion juridique

Quand commence et où s'arrête l'espace public ? Quelle est sa limite avec l'espace privé ? Les espaces communs en vertu du statut juridique de copropriété ne sont ils pas des espaces « privés » auxquels la limitation d'accès est légitimée ?

Dans l'espace urbain, l'opposition espace public/espace privé se rapporte d'abord aux conditions d'accès et de circulation des gens. Est public, tout espace auquel les gens peuvent accéder sans contrôle et circuler librement sans avoir à payer des droits. Est privé, un espace dont l'accès est limité et peut être soumis à la perception de taxes. L'espace public dans ce sens urbanistique, joue plusieurs rôles ; il permet aux gens de se rendre d'un point à un autre, il n'y a pas de fonctionnement possible, pour toute société complexe, sans système de voirie publique notamment. En outre, l'espace public n'apparaît pas seulement comme l'ensemble des lieux où s'effectuent des circulations les plus diverses, il permet aussi aux différents échanges de se dénouer (Ghorra-Gobin.C, 2001).

Propriété et usage d'un lieu admettent de nombreuses variantes, entre ce qui relève du public et ce qui relève du privé. Il faut distinguer ce qui relève d'un usage ouvert, comme une place ou une rue commerçante, de l'espace strictement privatif, à usage individuel ou familial, comme une arrière-cour ou une chambre. On doit distinguer l'usage d'un lieu de sa propriété, qui peut être privée ou publique (figure 123).

Or, les frontières entre usage et propriété sont très perméables. Un espace à usage public, comme un centre commercial, peut être en propriété privée, à l'opposé, les toilettes publiques constituent un lieu public à usage individuel et intime (Le Goix R., 2003).

Les logements de la Résidence fermée sont en propriété privée alors que l'espace «public» est en propriété collective (copropriété). Le fait de fermer, cet espace « privatif » d'une même copropriété peut sembler tout à fait légitime au regard de l'application du droit de propriété, mais en même temps, c'est la suppression d'un itinéraire ayant les fonctionnalités d'un espace public.

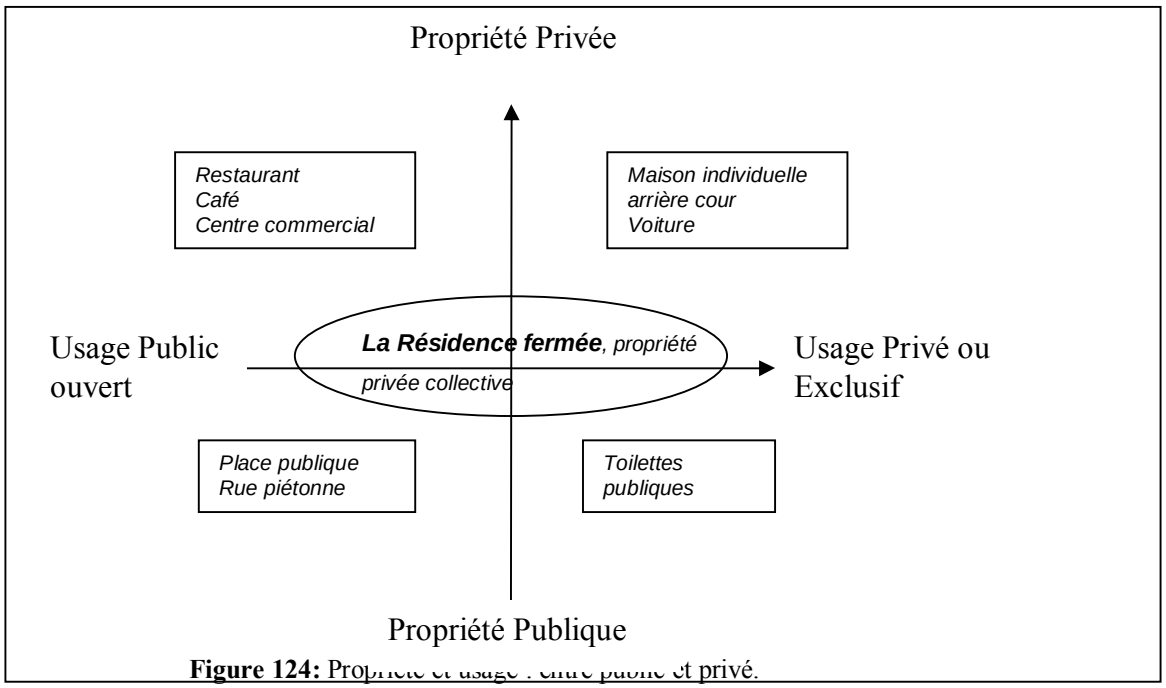


Figure 124: Propriété et usage : entre public et privé.

L'article 17 de l'arrêté interministériel du 15 Avril 1987, portant cahier des charges « type » d'opération de promotion immobilière (en annexe) stipule que le promoteur immobilier aura la charge de la réalisation des voiries et des espaces extérieurs tels que les chemins piétons et les places dans le cadre d'une opération de promotion immobilière et qu'une fois les travaux achevés, les services techniques compétents procèderont à la leur réception en vue de leur classification et de la prise en charge de leur gestion. Ils deviennent de ce fait et de plein droit propriété de la commune.

Le Décret n° 83-666 du 12 Novembre 1983, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, dans ses article 5 et 6 définit les parties communes de la copropriété comme celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quotte part afférente à chaque lot et qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs entre eux. Les parties communes de la première catégorie sont les parties qui sont affectés à l'usage de l'ensemble des copropriétaires et elles comprennent la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend notamment les terrains à usage de parking ou jardin, les cours et les voies d'accès ainsi que les réseaux desservant le groupe des bâtiments.

Dans cette confusion juridique entre « parties communes » en copropriété indivise et propriété publique (communale), les Résidences fermées s'imposent et ce mouvement de « privatisation » de l'espace de proximité par les Résidences fermées poserait la question de la légitimité d'une régulation des espaces publics par la puissance publique qui se verrait confisquer en quelque sorte cette mission au profit d'intérêts privés. Les Résidences fermées incarneraient par excellence la disparition des lieux publics dans les espaces résidentiels.

4.3. Privatisation de l'espace public ou dilatation des espaces intermédiaires ?

Les espaces de transition du public au privé, souvent définis dans le langage urbanistique d' « espaces intermédiaires » constituent ici pour notre cas la clé de voûte et l'enjeu principal sur lequel misent les résidents. Ces espaces mettent en scène et nous informent en réalité sur la façon dont la société envisage le rapport entre individu et collectif et résume le caractère problématique de l'organisation du rapport public/privé.

L'habitat urbain notamment social souvent considéré comme déficitaire en termes de qualité de vie et sociabilité à cause de l'abandon de ces espaces intermédiaires, justifie ici la valeur nouvelle accordée à ces espaces par les résidents.

Ces espaces intermédiaires se présentent ici selon trois configurations. Au niveau de l'habit collectif, notamment des ZHUN, le plan libre (figure 124) est caractérisé par l'absence d'îlot dont on sait l'importance dans l'urbanité d'un lieu. Ce plan libre est typiquement le fruit de l'« urbanisme de barre » des programmes des ZHUN inspirés des principes du mouvement moderne. Or, lorsqu'elle « *tourne le dos à la rue, l'architecture moderne déstabilise l'espace public* » (Sechet R., 2001). L'utopie sous jacente de cette disposition laissait entendre qu'en abatant les clôtures, on abattait symboliquement les barrières physiques et sociales : chacun pouvait rencontrer l'autre sans obstacle. Cependant le résultat a prouvé que les blocs sont « *noyés dans le vide urbain, incapables d'offrir un support à une quelconque pratique spatiale, autre que négative.* » (Authier J.Y., 2007, p.242).

A l'inverse, le bloc haussmannien (figure 125) constitue un véritable rempart contre l'extérieur. Il est classiquement disposé en fonction des voies de circulation. Formant l'ilot,

les blocs juxtaposés renferment à l'intérieur les espaces intermédiaires. Quant à l'îlot « fermé » (figure 126) des Résidences fermées, il rassemble des bâtiments souvent autonomes (à l'opposé du bloc haussmannien) autour d'un espace « intermédiaire » bien cerné, soit par les blocs soit par la clôture: il faut qu'il y ait une différence nette entre l'intérieur et l'extérieur de la copropriété tout comme dans l'ilot haussmannien. Cependant ici, les espaces intermédiaires sont beaucoup plus dilatés.

	**Figure 125:** plan libre, les espaces intermédiaires partout mais imprenable
	**Figure 126:** l'ilot haussmannien, espace intermédiaire enfermé
	**Figure 127:**l'ilot fermé, espace intermédiaire dilaté

Les Résidences fermées réorganisent ainsi l'espace urbain selon une nouvelle hiérarchisation des espaces et surtout la « privatisation » des espaces publics pour en permettre un meilleur contrôle et usage, mais exclusif aux seuls résidents.

Ces espaces « libérés » par l'urbanisme moderne et délaissés par les gestionnaires de la ville sont devenus responsables de la dégradation de la qualité et du cadre de vie des citoyens où les cités incarnent de nos jours l'inconfort et l'insécurité. Par leur récupération « privatisation », les Résidences fermées comptent corriger les tares de cet urbanisme et refaire la ville autrement, « un monde parfait » comme proclamaient les promoteurs des « *gated communities* », mais un monde où seront pourchassés les « indésirables ».

5. Gestion et entretien, un mini-gouvernement privé local

Les Résidences fermées sont des copropriétés administrées par une association de propriétaires conformément à la réglementation. Celle-ci gère les parties communes, les équipements de sécurité, conçoit et applique le règlement intérieur qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (Barraudage des balcons, …), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Ce mode de gestion vise à substituer au gouvernement public un mode de gouvernance privé qui doit semble-t-il protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé.

5.1. Le statut quasi-gouvernemental de l'association de copropriétaires

Dans le droit (en annexe), l'association de copropriétaires se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public (parties communes), afin de favoriser les intérêts particuliers de propriétaires fonciers. En conséquence, le développement des Résidences fermées peut être largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante que celles-ci représentent alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés.

Ainsi, ces Résidences se tiennent, juridiquement, à l'écart des investissements publics où le statut juridique transfère un certain nombre de responsabilités et de coûts du public à l'association de propriétaires. De plus, le statut des associations de propriétaires, défini par les lois et pratiques régissant la copropriété, confère aux Résidences fermées un rôle décisif d'acteur local. L'article 24 du Décret législatif n° 93-03 du 01 Mars 1993 relatif à la promotion immobilière (en annexe) stipule que l'administration de la copropriété doit obéir à un règlement de copropriété qui sera opposable à l'ensemble des copropriétaires.

Dans Privatopia (1994), Evan McKenzie propose une synthèse sur la portée des associations de copropriétaires comme gouvernement privé, ajoutant ainsi une autre dimension à la limite entre la sphère du privé et la sphère du public. Ainsi, surgit celle de la gestion d'un lieu, sinon de sa gouvernance.

Dans un premier temps, ces associations sont comparables aux entreprises privées On leur reconnaît un statut juridique de personne morale (Encadré 1). Leurs responsables (Encadré 2) jouissent d'une responsabilité individuelle limitée, leur durée de vie est potentiellement infinie et elles sont créées pour fournir un service (Encadré 3), afin de servir un intérêt privé précis : garantir la valeur des biens immobiliers inclus dans son périmètre.

Art. 14. — L'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Art. 15. — La collectivité des copropriétaires et/ou occupants est constituée en assemblée dotée de la personnalité civile.

Encadré 1 : Articles 14 et 15, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété La copropriété, un statut juridique de personne morale

Art. 34. — L'exécution des décisions de l'assemblée est confiée à un administrateur de l'immeuble, désigné par voie de suffrages à la majorité des voix des deux-tiers (2/3) des membres présents ou représentés, pour une durée de deux (2) ans.

Encadré 2 : Articles 34, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété L'" « administrateur », gestionnaire de la copropriété

Art. 16. — L'assemblée a pour attributions la conservation de l'immeuble et la gestion des parties communes. Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires et/ou occupants ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a qualité pour agir en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Elle peut agir conjointement ou avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Elle peut prendre toutes mesures nécessaires pour la conservation de l'immeuble et à la bonne gestion des parties communes.

Encadré 3 : Articles 16, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété Les fonctions de l'association de la copropriété

De l'analyse des fonctions de l'association, on voit clairement que celle-ci plutôt comparable à un quasi-gouvernement, dupliquant dans la plupart des cas les pouvoirs, charges et responsabilités d'un gouvernement municipal. En tant que « mini-gouvernement », l'association fournit à ses membres, dans la plupart des cas, les fournitures de base, la maintenance de la route, son éclairage et le ramassage d'ordures.

Dans beaucoup de cas, elle fournit également des services de sécurité et divers moyens de communication au sein de la Résidence. Toutes ces fonctions sont financées par des prélèvements et taxes sur les membres de la copropriété, et un bureau d'administrateur, un conseil de copropriétaires, un caissier ou tout autre structure de direction sont investis des pouvoirs sur le quartier, et sont tout à fait analogues à ceux d'un conseil municipal. La terminologie varie; néanmoins, les taches et les responsabilités demeurent identiques.

Notons que le statut quasi-gouvernemental de l'association de copropriétaires n'est en fait qu'une analogie de fonction, et non un statut légal.

5.2. Une « nouvelle » gestion urbaine « privée », Application du paradigme « utilisateur-payeur »

La cité privée est décrite comme structure locale de gouvernance urbaine, reposant sur une micro-démocratie réduite au quartier (par le biais de l'association de propriétaires) (Glasze G., 2000a). Mais jusqu'à quel point peut_on considérer qu'une telle permet une gestion efficace des services urbains et de l'aménagement de la ville ?

Les économistes néolibéraux règlent cette question en démontrant que la gouvernance privée dans le cas de la copropriété, parce qu'elle permet un consensus construit sur une démocratie locale directe, est la structure la mieux adaptée à la gestion des services collectifs (*public goods*) auprès des populations de ces quartiers (Foldvary F., 2005).

Selon le même auteur, les associations de propriétaires constituent des partenaires efficaces dans les décisions d'investissements collectifs, parce que leur mode de gouvernance (contractuel et fondé sur une association d'intérêts convergents) garantit le consensus entre les acteurs individuels. Cette efficacité de la gouvernance privée serait liée aux modalités des prises de décision lors de la réalisation ou l'achat d'un équipement « public » : dans une association de propriétaire, le calcul obéit à une logique coût / bénéfice, alors que les collectivités publiques se détermineraient sur la seule capacité à payer (base fiscale) des résidants.

Art. 46 .— Les diverses charges incombant aux copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux (2) catégories :

1° les charges de 1ère catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non ;

2° les charges de 2ème catégorie inhérentes aux grosses réparations, à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants incombent aux seuls copropriétaires.

Encadré 4 : Articles 46, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété, définissant les charges incombant aux copropriétaires

L'auto administration de ces quartiers privés procure aux habitants des biens collectifs, c'est-à-dire des biens matériels, des infrastructures ou des services. Conformément à la réglementation les régissant (Encadré 4) où les copropriétaires auront à supporter les diverses charges leur incombant pour couvrir les frais de gestion de la copropriété , les résidents paient entre 1500 et 2500DA/mois comme charges de gestion de la copropriété auxquelles est ajouté des charges supplémentaires de temps à autres pour des travaux de réfection (ascenseur, peinture, …) que l'association de quartier aura voté donc approuvé après évaluation et détermination des quote-part revenant à chaque résident.

L'autorité légale de l'association de copropriété sur leurs habitants est reconnue ; la perception des frais de copropriété est légitimée et garantie par la loi, leur conférant le statut de quasi-impôt local.

Ces Résidences fermées semblent alors se conformer avec les nouvelles stratégies libérales basées sur la subsidiarité de l'Etat et l'instauration d'une nouvelle gestion urbaine. Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, pose la gestion de proximité comme un des principes fondamentaux de la politique de la ville, selon laquelle sont recherchés et mis en œuvre les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie.

Cependant cette prise en charge n'est pas « gratuite » et le paiement de ces frais parait justement pour les résidents des arguments assez suffisants pour justifier la restriction d'accès et l'enfermement de la Résidence selon l'application du principe légitimé de l'« utilisateur-payeur ».

Intervenant alors dans la gestion de la ville, les Résidences fermées peuvent se définir alors comme des acteurs locaux actifs, mais par leurs actions ne remettent-elles pas en cause l'objectif de la politique de la ville à laquelle nos avons supposé qu'elles se réfèrent et qui consiste en la réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ? (Encadré 5).

> Art. 6. — La politique de la ville vise à orienter et à coordonner toutes les interventions, particulièrement celles relatives aux domaines suivants :
>
> — la réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ;

Encadré 5 : Article 6, La Loi 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

5.3. Des cahiers de charges, éléments structurant de la vie commune

De nombreux quartiers disposent d'un cahier des charges. Celui-ci s'apparente à un règlement intérieur, attaché au titre de propriété. Fondamentalement, le cahier des charges exprime l'interdépendance des propriétaires dans la production et la gestion des biens collectifs qui sont attachés à leur titre de propriété. Au moment de l'achat, l'acquéreur

s'engage contractuellement à respecter les diverses prescriptions de ce document. Celles-ci concernent évidemment l'architecture, la gestion du quartier et l'entretien des espaces extérieurs. Tel qu'on l'a vérifié, parmi les choix qui ont guidé les résidents à choisir ce mode d'habiter, figure la volonté de préserver l'investissement réalisé dans l'achat d'un logement dans une Résidence fermée. La préservation de cet investissement est fortement liée à la préservation de son environnement de toute dégradation éventuelle. L'image du quartier est la plus value de ce bien que le cahier des charges est le seul garant de sa préservation et de sa promotion.

Ainsi, la peur de la dégradation de l'environnement urbain pousse les résidents à accorder beaucoup d'intérêt à une stricte application de leur cahier des charges.

Or, les préoccupations ainsi exprimées ne sont évidemment pas purement environnementales, elles sont aussi sociales : « *de la volonté de préserver un environnement paysager à celle de préserver un environnement social, il n*ô*y a souvent qu'un pas* » (Siran J.L., 1980 p.).

En effet, d'autres dispositions présentes dans les cahiers des charges visent clairement à éliminer les pratiques populaires et à institutionnaliser les normes dominantes dans les classes moyennes. L'interdiction des jardins aux pieds d'immeubles pour les appartements aux rez-de-chaussée, le barreaudage des ouvertures, …: ces mesures procèdent d'un goût bourgeois et disqualifient des pratiques répandues dans les couches populaires au niveau des quartiers sociaux.

Ces cahiers des charges paraissent donc comme des éléments structurants de la vie quotidienne des résidents de ces quartiers. Les travaux de Jean-Louis Siran (1980) sont sur ces plans très utiles et peuvent peut-être interpréter notre cas de figure. Il a en effet observé des comportements particulièrement soignés vis-à-vis des règlements.

Jean-Louis Siran a conduit ses recherches dans les années 1970, dans un contexte marqué par une forte ascension sociale. A cette époque, l'accession à la propriété d'un pavillon dans le périurbain était souvent synonyme de passage des couches populaires aux catégories moyennes ; il convenait donc que chacun se protège de la tentation du laisser-aller et de la reproduction de l'habitus hérité. Il fallait se lier les mains et lier les mains de ses voisins pour que tout le monde adopte, au moins en surface, le comportement de la catégorie sociale à laquelle on aspirait. Les gens appliquaient strictement des règles en

apparence dérisoires, car la menace de revenir au statut social d'origine était réelle et parce qu'une seule défaillance pouvait entraîner une spirale de déchéance (ibid).

Ainsi, pour notre cas, on se demande si les attitudes des résidents de ces quartiers ne sont pas conformes à celles décrites par Jean-Louis Siran.

Oscar Newman, lui aussi a bien montré dans les travaux qu'il a menés dans les années 1970, dans les centres des villes américaines, que les règlements intérieurs des rues privées permettaient aux ménages qui y vivaient de se protéger contre la spirale de déchéance sociale qui frappait les rues publiques (Newman O., 1996).

Certains observateurs soulignent enfin que, dans les ensembles pavillonnaires luxueux, les résidants sont particulièrement sourcilleux sur l'application stricte des règlements, car de celle-ci dépend la préservation du signe de réussite sociale dont ils ont fait l'acquisition (Blakely et Snyder, 1997).

A ceci près que le résident est lié à son contrat par la propriété individuelle de son logement, alors que le lien juridique à la copropriété n'est établi que parce qu'il est membre de l'association de copropriétaires, appartenir à une association résidentielle constitue donc un engagement de « bonne conduite ».

5.4. Le règlement, du contrat social au contrat juridique

L'achat d'une propriété dans ces quartiers suppose donc l'acceptation des règles de la copropriété et l'acheteur devient automatiquement membre de l'association et doit payer des frais destinés au fonctionnement de la Résidence et se plier à un règlement de copropriété.

Ce règlement garantit que l'environnement et la copropriété ne se dégraderont pas excessivement et toute évolution architecturale ou paysagère doit être votée à la majorité qualifiée de l'association de propriétaires (Encadré 6).

Art. 30. — Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée, les décisions portant sur :

1° les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;

2° la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;

3° la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois, l'accord exprèss des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au *prorata* de leurs tantièmes.

Encadré 6 : Articles 30, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété

Ainsi réglementé, l'ensemble résidentiel est en mesure d'empêcher certaines dérives que les pouvoirs publics ne sont en mesure de prévenir. Le règlement doit être compris comme une législation renforcée sur l'environnement d'habitat, et palliant des législations publiques jugées trop permissives. Le gouvernement résidentiel privé étend donc sa capacité d'action de par le fait que le contrat social y est transformé en contrat juridique.

La direction de la copropriété est assurée par un « comité de quartier » dont les membres sont des résidents volontaires élus par les autres résidents. Le comité a la charge des parties communes. Les Résidences fermées permettraient donc de pallier, de par un contrôle accru sur l'environnement d'habitat, l'incapacité des pouvoirs publics à garantir l'intégrité et le bon fonctionnement des aires résidentielles sur le long terme (Perrin.M, 2007).

6. Les traits de la « Résidence », Le collectif clôturé avec commerce

Dessiner une figure représentative de la Résidence fermée à Annaba nécessiterait la détermination des paramètres nous aidons à la proposition d'une première typologie de l'enclavement résidentiel. Ainsi nous avons choisi les éléments d'analyse suivants :

- La taille (*petite* ou *moyenne*) de la Résidence en nombre de logements, où on distinguera celles regroupant 50 logements et plus de celles de moins de 50 logements. Pourquoi 50 logements précisément ? c'est parce qu'on a remarqué suite à notre enquête sur site que les Résidences de moins de 50 logements sont généralement issues de coopérative privée, la surface de leur assiette est minime, leur suffisant à peine pour envelopper la copropriété.
- Type d'habit qu'il soit *collectif*, *individuel* ou *mixte*
- Type du bâti qu'il soit *tour*, *barre*, *villa*
- Type de clôture qu'elle soit *murale* ou avec *commerces*

La combinaison de ces facteurs sur l'ensemble des Résidences fermées nous a permis de dégager les synthèses suivantes:

- 95% des Résidences sont des logements *collectifs* ;
- 83% sont composés de blocs en *barres* ;
- 56% sont de taille *supérieure à 50* logements,
- 14% sont composés de *tours* ;

Enfin, 75% des Résidences fermées sont composées de logements ***collectifs*** en ***barre*** où la ***clôture*** est ***mixte***, regroupant des locaux de commerces ou de services, assurant l'alignement avec la voie principale. Plus que la moitié de ces Résidences (53%) sont de ***plus de 50 logements.***

Conclusion

Depuis la promulgation de la loi sur la promotion immobilière à la fin des années 1980, l'ère des Résidences fermées semble débuter et connaissent un boom analogue à celui où a primé les logements collectifs des ZHUN dans les années 1970-1980, suivi du boom des lotissements.

C'est le promoteur Génisider qui a imposé un standard sur le marché immobilier à Annaba que d'autres promoteurs se sont employés à suivre.

Ces nouveaux lieux sont le cadre d'une mise en scène sociale marquant fortement l'espace annabi actuel. Analyser leur configuration nous a permis de questionner leur

position dans la ville, leur grammaire symbolique ainsi que leurs moyens d'expression urbaine et architecturale qui ont fait d'eux des lieux d'exclusion et de sélectivité.

Ces Résidences fermées se sont imposées comme un nouveau produit standardisé dans la ville auquel on attache des valeurs de modernité et la symbolique d'un nouveau mode de vie « sécurisé » à l'image des grandes métropoles du monde.

(co)propriété, localisation, verticalisation des paysages urbains, internalisation des services publics et gouvernance urbaine privée, toute une symbolique d'exclusivité et de distinction qui fait du modèle un produit spécifique et inédit.

Chapitre 7.

La Résidence Fermée, Phénomène de stratégies consensuelles libérales

Les facteurs qui rendent compte du phénomène d'enfermement résidentiel nous semble relever à la fois du cadrage politique et puis surtout de la structure de l'offre et de la demande .Ainsi, pour élucider ce phénomène, nous nous appuyons sur un concept d'investigation auprès des acteurs pour nous interroger sur les causes de l'apparition et de la diffusion des Résidences « fermées » à Annaba.

Au moyen de questionnaires et d'entretiens-types réalisés dans plusieurs Résidences et avec des promoteurs immobiliers et des responsables locaux, nous soulevons les questions suivantes: Quel est le rôle joué par les facteurs sécuritaires souvent avancés comme argument d'enfermement, dans la diffusion des Résidences « fermées »? Quelle est l'importance des acteurs publics et privés dans le façonnement de ce modèle urbain, et comment peut-on interpréter les motivations des acteurs individuels dans leur quête d'enfermement résidentiel ?

1. Le nouvel âge libéral, de l'Etat planificateur à l'Etat incitateur

Depuis l'indépendance, l'Algérie a opté pour le choix d'un modèle économique socialiste. Or, ce choix n'a pas été sans effet. A un certain moment, le pays est arrivé à un état de crise et s'est retrouvé finalement confronté aux impacts de la mondialisation. A la

fin des années 1980, et au début des années 1990, l'Algérie a été donc ramené à remodeler son environnement politique et économique afin d'être en adéquation avec le projet de globalisation. Ce remodelage s'est traduit par des actions qui s'inscrivent dans cette économie mondiale imposée par la nouvelle économie.

1.1. Ouverture du marché, Promotion de l'acteur privé et fragilité sociale

Pour comprendre l'importance de cette nouvelle dynamique économique qui a suscité à son tour de nouvelles politiques urbaines menées à l'échelle locale et qui ont induit des transformations socio-spatiales, notamment au milieu urbain, il convient d'aborder l'évolution politique et économique dans ses grandes étapes.

1.1.1. La conjoncture économique, bouleversements et insécurité économique et sociale

- *La rupture avec le colonialisme et consolidation d'un Etat Providence*

Après une conquête de l'indépendance douloureuse, les Algériens se sont attelés à transformer les structures sociales et économiques du pays héritées de la colonisation. Il fallait d'abord consolider l'Etat pour lui donner les moyens de procéder à une transformation économique : Suivra la mise en place d'un système de planification qui sera, dès 1969, à la base de plans de développement étalés sur plusieurs années.

Dès 1966, l'économie algérienne prenait une nouvelle direction. La préoccupation essentielle était de rompre avec tous les vestiges du colonialisme et à sa domination par les intérêts étrangers. La construction d'une industrie de base, la réforme agraire et l'indépendance à l'égard de l'extérieur en sont les trois pivots (Bouacha N., 2005).

L'objectif visé, en plus d'un contrôle national des richesses et des moyens, est l'élévation du niveau de vie de la population en offrant le maximum de possibilités d'emplois aux algériens. Différents plans de développement nationaux vont se succéder de 1967 à 1977 mais le déséquilibre de la balance économique entraine l'augmentation croissante de la dette qui devient de plus en plus insupportable.

- *La crise pétrolière, l'Etat entre l'enclume «sociale» et le marteau « FMI »*

Dès 1980, une politique de remboursement de la dette est engagée. Cependant, à partir de 1984, et avec l'amenuisement des rentrées tirées de la ressource pétrolière, l'Algérie peinait pour ce remboursement. La bureaucratie dirigeante qui a construit son pouvoir et ses intérêts sur la politique du « tout-Etat » est confrontée à une crise économique sans précédent doublée d'un déficit de légitimité croissant sur le plan politique. Les mécanismes de crise renvoient à plusieurs facteurs qui ont participé à faire imploser ce système fondé sur la rente pétrolière et un régime autoritaire.

En 1986, lorsque le prix du pétrole s'effondra, la vulnérabilité de l'économie algérienne apparaît dans toute son ampleur, l'aisance financière de l'Etat le décrédibilise et remet fortement en cause le consensus populiste prévalant dans les années 70-80 s'appuyant sur le monopole d'Etat sur la répartition de la rente pétrolière. En octobre 1988, des émeutes éclatèrent, révélant l'impasse d'une démarche et l'extrême dépendance du pays vis-à-vis de la seule ressource énergétique.

En outre, la pression sourde de la mondialisation libérale qui, en enterrant les politiques keynésiennes et l'Etat providence en Europe et ailleurs participe à mettre en cause les conceptions et les politiques étatistes du développement qui ont prévalu dans certains pays du tiers-monde comme l'Algérie. Le « Consensus de Washington » maître d'œuvre de toutes les politiques économiques dans le monde, n'épargnera pas l'Algérie qui pour sortir la tête de l'eau n'aura d'autre choix que celui d'un alignement pur et simple à la tendance économique mondiale.

C'est dans ce contexte très instable et confus que se cristallise le projet économique et politique visant à mettre fin aux monopoles étatiques, à soustraire l'économie au pouvoir d'Etat et à asseoir une démocratie pluraliste et un Etat de droit qui « libérerait » la société civile. On assistera alors à une transition d'une économie étatisée et planifiée à une économie de marché régulée par le « laisser faire laisser aller ». On instaura à tous les niveaux de l'activité économique le principe de commercialité. Ainsi, et pour déplanifier l'économie algérienne et l'engager dans la voie de la libéralisation, une série de lois, ordonnances et arrêtés sont promulgués.

Le fardeau de la dette, ayant atteint plus de 80% de la valeur des exportations met l'Algérie en situation de cessation de paiement. Alors que l'étau du service de cette dette se resserre un peu plus chaque année, l'Algérie tente d'éviter le rééchelonnement en conjuguant une sévère politique d'austérité, qui touche à la fois la population et le système productif, et l'utilisation de ses réserves de change y compris l'or, d'autant plus que ce rééchelonnement s'apparentait à la perte d'une partie des pouvoirs de décision et qu'il impliquait, par voie de conséquence, un aveu d'échec de la politique économique poursuivie. Une austérité, même sévère, était alors préférable à une perte de souveraineté, au profit d'une institution internationale, considérée jusque là comme un "gendarme" au service des puissants.

L'expérience montre cependant que l'Algérie n'a pu échapper ni à l'une ni à l'autre. Après de longues années de récession qui ont appauvri sa population et entamé son potentiel productif, l'Algérie accepte le principe du rééchelonnement et les conditionnalités du FMI et admettre le pilotage de l'économie par les institutions économiques et financières internationales. La dette extérieure a été évaluée à plus de 25 milliards de dollars, au début des années 1990.

- *L'intervention d'entités internationales (Banque mondiale et FMI) au secours d'une économie en crise : Le Plan d'ajustement Structurel (PAS)*

Suite à la crise de 1986, l'Algérie procède à la mise en place d'une première série de mesures d'austérité pour limiter les déséquilibres extérieurs : réductions des importations alimentaires, réduction des dépenses de l'Etat, incitation à l'exportation, encouragements aux investissements étrangers notamment dans le secteur pétrolier et gazier.

De nouvelles mesures seront adoptées en 1986 et 1994 : Réformes fiscales et douanières, libéralisation du commerce extérieur, ouverture aux investissements étrangers etc… Toutes ces mesures ont grandement contribué à libéraliser l'économie algérienne, mais n'ont pas permis d'éviter le rééchelonnement de la dette extérieure en 1994.

Un premier accord a été signé dans le plus grand secret en 1988, en même temps qu'était engagée un vaste programme de réformes. Cet accord prévoyait notamment la libéralisation des prix d'un certains nombre de produits soutenus par l'Etat avec

l'engagement du gouvernement algérien de supprimer totalement le soutien des prix dans un délai d'une année. Il prévoyait également la dévaluation du dinar en 1991, et sa convertibilité en 1992 (CNES, 2000).

Ces engagements ne seront qu'en partie respectés, ce qui engendrera des tensions entre le FMI et le gouvernement Algérien. En 1994, l'Algérie se retrouve brutalement en état de cessation des paiements avec seulement 8 milliards de dollars de recettes contre un service de la dette s'élevant à 9,5milliards de dollars. Un accord « Stand by » est alors conclu en mai 1994. Il sera suivi d'un autre portant sur trois ans contenant les grandes mesures que doivent prendre les autorités algériennes pour opérer la restructuration économique. Durant lesquelles, il est prévu d'accélérer la croissance, la libéralisation des prix ainsi que du commerce extérieur. .

Il est également prévu la réforme structurelle du secteur financier, ainsi que la restructuration des grandes entreprises publiques et locales ; mais également la mise en place d'un cadre juridique pour la privatisation des entreprises publiques et la définition et mise en œuvre d'un programme de privatisation.

Ce nouvel accord a permis un second rééchelonnement de la dette algérienne auprès du Club de Paris en juin 1995, et auprès du Club de Londres en mai et juillet 1996.

1.1.2. Les années 2000, Le passage à lôéconomie de marché

Une décennie après le PAS, la dette extérieure a été ramenée de 32,2 milliards à moins de 22,5 milliards de dollars à fin 2003. Le FMI, dans son rapport pour les consultations 2005 avec l'Algérie, prévoit qu'en 2010, la dette extérieure algérienne atteindra 6,2 milliards de dollars. Or, le chiffre escompté pour 2010 sera déjà réalisé en 2006 à en croire le ministre des Finances, Mourad Medelci, qui a indiqué[18] que l'endettement baissera à quelque 5 milliards de dollars à la fin de l'année en cours, 2006.

Parallèlement à cela, l'Algérie a engagé une politique de libéralisation avec l'adoption d'une économie de marché et la mise en place d'un nouveau dispositif législatif

[18] Le quotidien « Le Soir D'Algérie » du 30/05/2006
« Gestion de la dette extérieure, L'Algérie, bon élève du FMI », C.Bennaceur

conçu pour soutenir l'investisseur privé national et rendre possible l'appel aux capitaux étrangers.

Dans ce processus de libéralisation et de transition vers l'économie de marché, du statut d'Etat-providence, l'Etat s'est désengagé tout autant de l'économie (où il n'assurerait que des fonctions de régulation d'ensemble) que de la sphère sociale (dans laquelle il se limiterait à la gestion des effets les plus dramatiques des ajustements sur la population). Les restrictions budgétaires portent sur la suppression des subventions, le blocage des salaires des fonctionnaires et la limitation de leur nombre, la baisse des dépenses de fonctionnement et d'investissements publics. La suppression du soutien des prix des produits de large consommation et la politique de vérité des prix participent, également, au même processus.

L'application du programme de stabilisation et d'ajustement se traduit par un double phénomène : d'une part, une forte hausse des prix et, d'autre part, une augmentation plus lente des revenus salariaux. La conjugaison de ces deux phénomènes nourrit une tendance à la détérioration croissante des pouvoirs d'achat, et, partant des niveaux de vie de larges couches de la population, accentuant par-là même, la paupérisation des plus démunis et entretenant, ainsi des processus renouvelés d'exclusion sociale.

L'aggravation de la fracture sociale est, en outre, amplifiée par l'augmentation du chômage, particulièrement des jeunes. Ce chômage est lié à l'atonie de l'investissement, dans le contexte récessif de l'ajustement, et aux licenciements induits par la restructuration des entreprises. En même temps, la mise en œuvre des ajustements, lesquels visent le rétablissement des équilibres macro-économiques, implique la réduction des dépenses budgétaires, en termes réels, et, singulièrement, des dépenses sociales, ce qui n'est pas sans détériorer davantage le taux de couverture et la qualité des services collectifs.

Le développement du chômage engendre, outre des situations de paupérisation, des processus d'exclusion sociale et contribue, ainsi, à fragiliser, voire à remettre en question la cohésion sociale.

1.2. La gestion locale, Une décentralisation affaiblie

La Constitution qui a consacré la décentralisation comme principe de base de l'organisation administrative du pays confère aux Collectivités Locales un rôle de premier plan. Selon la loi 90-08 du 7 Avril 1990 relative à la Commune et la loi 90-09 du 7 Avril 1990 relative à la Wilaya, les Collectivités Locales devraient occuper une place incontournable dans le développement économique et social, car sans elles, l'Etat ne peut conduire avec succès des politiques aussi complexes que celles relatives à l'aménagement du territoire et à la défense de l'environnement, à la lutte contre le chômage, la pauvreté, l'exclusion et les inégalités de toutes sortes.

Si auparavant, les Wilayas et les communes pouvaient se contenter de formulations généreuses et de compétences générales, il ne peut plus en être ainsi à l'heure de l'économie de marché et des nouvelles exigences des citoyens.

Or, l'exercice de ces nouvelles responsabilités auxquelles s'ajoutent les effets d'une crise nationale multidimensionnelle marquée par la violence et le terrorisme, avec des répercussions profondes sur la gestion de tous les secteurs, ne peut se faire objectivement sans moyens, et principalement des moyens financiers.

Certes, les deux lois ont voulu renforcer, rationaliser et préciser les compétences des collectivités territoriales, conforter les pouvoirs et prérogatives des élus locaux, leur laisser le choix du niveau et du type des investissements, la gestion relevant d'organismes créés ou identifiés par les fonds de participation, agents fiduciaires gestionnaires des portefeuilles, et consacrer la participation des citoyens à la gestion des affaires publiques. Mais, en se penchant davantage sur les dispositions relatives aux finances des deux collectivités, il est possible de se rendre compte des moyens dérisoires dont elles disposent face aux lourdes attributions allouées, ce qui se répercuterait en conséquence sur la qualité de gestion des affaires locales.

Concernant les attributions et compétences de la Commune et de la Wilaya regroupées pour toutes les deux sous le titre III, La loi 90-08 relative à la Commune en son article 84 et la loi 90-09 relative à la Wilaya en son article 55 , visent notamment :

Pour la Commune: aménagement et développement local ; urbanisme, infrastructures et équipement ; enseignement fondamental et pré-scolaire ; équipement

socio-collectifs ; habitat, hygiène, salubrité et environnement et investissements économiques.

Pour la Wilaya : plan de Wilaya ; agriculture et hydraulique ; infrastructures économiques ; équipements éducatifs et formation professionnelle ; actions sociales et habitat.

A cet effet, les moyens financiers qui leur sont propres sont constitués par (en annexe) :

- le produit de la fiscalité et des taxes,
- le revenu de leur patrimoine,
- les subventions,
- les emprunts.

Ces deux lois maintiennent globalement pour les deux collectivités un volume considérable de charges d'interventions. Ce champ de compétences ouvert pratiquement à la plupart des domaines d'activités est révélateur de l'ampleur des incidences financières et donne la mesure, notamment pour la commune, du fardeau qu'elle doit supporter compte tenu des moyens financiers et humains dérisoires dont elle dispose.

Le décalage entre les textes régissant les Collectivités Locales et les réalités concrètes marquées par de nombreuses mutations, les pratiques spéculatives enregistrées au fil des ans, ont mis en évidence un niveau de maîtrise de gestion relativement faible.

C'est dans ce contexte, que l'opinion publique la plus courante dresse un procès peu reluisant de tout ce qui relève du fonctionnement des collectivités locales.

Régulièrement mises à l'index par la population et les médias, elles sont accusées, non seulement de s'éloigner des préoccupations des administrés, mais surtout de dérives graves liées notamment à des pratiques spéculatives ou d'octroi sélectif de services et facilités diverses, ou d'emploi des deniers publics dans des opérations ou manifestations de prestige ou conjoncturelles au détriment d'actions à priorité plus affirmée. Ainsi, l'indigence des relations entre la commune et les citoyens a fortement contribué, à étouffer le développement du sens civique et du respect de la chose publique, et à freiner et dénaturer les élans de dévouement au service de l'intérêt général (CNES, 2005).

L'analyse des recettes affectées aux collectivités locales face à leurs attributions et compétences déterminées par la réglementation, nous pouvons déduire l'existence des inadaptations dans les constructions institutionnelles principalement au niveau de l'institution communale qui est considérée comme l'acteur principal de la gestion de la ville alors qu'elle est dépourvue de ressources financières conséquentes. Ce qui constitue un fardeau trop lourd à porter pour des administrations communales restées relativement frêles et en quête perpétuelle d'équilibres introuvables.

Par conséquent, il va sans dire qu'au regard du contexte qui a toujours caractérisé les communes, nombre des attributions prévues n'ont jamais été réellement exercées, et pour celles qui sont réputées l'être, elles le sont de façon partielle, ou discontinue, et généralement médiocre.

Tout ce ceci a eu un impact sur la ville qui se trouve livré à toutes les interventions anarchiques et informelles des « groupes dominants » qui agissent chacun dans des territoires qu'ils façonnent selon leurs besoins et sous l'œil attentif des collectivités locales qui, impuissantes d'agir par faute de solutions alternatives aux différents problèmes de la ville, laissent alors se développer des quartiers d'habitat illicites, des gourbis, du commerce informel, des occupations anarchiques des espaces urbains, et aujourd'hui au meilleur des cas, des Résidences fermées autogérées qui se prennent en charge face à la défaillance des services locaux.

Ainsi, faute de moyens, on dénonce tout le temps une subordination des institutions publiques au service d'intérêts privés.

1.3. La politique urbaine, Le règne éternel de la classe dominante

Les mutations économiques qu'a connu le pays, ont façonné évidemment l'espace urbain, à travers d'une part les différentes politiques urbaines qui ont découlé des choix et des orientations des institutions de l'Etat en matière de gestion de l'espace et d'autre part des rapports de force des différents acteurs économiques et sociaux.

1.3.1. La ségrégation en filigrane et les méandres de la classe bourgeoise

Période coloniale, ségrégation confirmée

Le caractère de l'espace urbain des villes algériennes durant l'époque coloniale est un phénomène connu. A un espace ethnique se superpose un espace socio-économique déterminé, entre autres, par la localisation des taux de chômage et des espaces morphologiquement caractérisés par les formes et l'organisation de l'habitat différencié (Deluz-Labruyere J., 1986). Ainsi, se détachent les quartiers dits « européens » de ceux de la population algérienne.

Le détail de la grille typologique exposé dans un chapitre précédent permet de découvrir dans la situation coloniale, le développement du modèle colonial où on en retiendra en particulier :

- L'importance de l'immeuble de rapport et du « pavillonnaire » bourgeois ;
- Le dualisme -des formes et des localisations- de l'habitat collectif selon qu'il soit destiné à la population européenne ou à la population autochtone ;
- La prolifération des bidonvilles aux portes de la ville à partir de 1954.

La période post-coloniale, une ségrégation « calquée »

Or et contrairement aux idées conçues, l'ordre urbain, issu des rapports ségrégationnistes de la colonisation, ne disparaîtra pas malheureusement avec eux après l'indépendance. 1962, année-clé de l'histoire politique de l'Algérie, ne représente pas une rupture dans le processus d'urbanisation, et rapidement, l'occupation des biens abandonnés par la population européenne, reconstitue dans la ville un espace socialement différencié, perçu comme une séquelle de la situation antérieure.

En effet, à l'indépendance, face au mouvement massif de réappropriation de la ville et des biens dits « vacants » par les autochtones, l'intervention des institutions en place se

limita à réserver une partie de ce parc logement pour leurs fonctionnaires et à redistribuer socialement les habitants par le biais de la politique de loyer.

Cette dernière consistait à bloquer les loyers des HLM et des logements de quartiers populaires pour y maintenir les groupes sociaux à faibles revenus. En revanche, le coût des loyers dans certains lotissements ou grands ensembles ne devenait accessible que par des groupes sociaux à revenus plus élevés. A cette époque, la ville connaissait une situation de relative aisance et les dirigeants engagent en priorité leurs efforts sur le plan économique.

Les problèmes d'urbanisme et d'habitat ne seront à l'ordre du jour que vers la fin des années soixante quand les premiers effets de la politique de développement se font sentir, en même temps que les problèmes sociaux, particulièrement ceux de l'habitat, deviennent un facteur de blocage pour la poursuite des efforts de développement économique (Semmoud N., 2001).

Les années 70, la classe bourgeoise anéantie

Ainsi, au cours des années 1970, la politique d'industrialisation et ses incidences sur l'espace et les hommes ont mis en évidence la nécessité d'une politique d'aménagement du territoire et d'une politique urbaine et de l'habitat, notamment pour les grandes villes. Cependant la politique urbaine démarra sur un hiatus considérable entre les instruments, et les options urbaines qui se réclamaient d'une idéologie socialisante.

Par conséquent, durant toute la période 1974 à 1978, une législation importante a vu le jour, destinée à mieux gérer le sol, notamment les lois concernant le permis de construire et de bâtir qui précisèrent les modalités d'obtention des terrains à bâtir ainsi que les ordonnances portant sur la révolution agraire[19] et sur la constitution des réserves foncières communales[20].

Ces deux ordonnances ont radicalement transformé le régime foncier, la première régissait le régime en milieu rural et la seconde, qui fixait les modalités de constitution des réserves foncières communales, devait permettre la gestion du sol des périmètres urbains.

[19] Révolution agraire, décret n° 71.73 du 8 novembre 1971.
[20] Réserves foncières communales, décret n° 74.76 de 20 février 1971.

La révolution agraire avait pour objectif la nationalisation des biens des propriétaires absents n'exploitant pas directement les terres agricoles, la limitation de la grande propriété foncière et la suspension de toute transaction foncière entre vifs.

L'ordonnance de 1974, portant sur la constitution des réserves foncières au profit des communes devait permettre la réalisation des programmes de développement en levant les obstacles fonciers à tout projet d'utilité publique. Les communes avaient la possibilité d'acquérir tous les terrains libres situés à l'intérieur du périmètre à urbaniser, notamment les superficies excédentaires des propriétaires privés qui ne pouvaient garder que ce qui satisfaisaient strictement leurs besoins[21] .Cette ordonnance « socialisante » a été le coup fatal à la classe bourgeoise qui s'est vu dépossédé de ces biens et anéantie de tout pouvoir de dominance quelconque.

En 1968, le Ministère des Travaux Publics engage une première série d'études de plan et en 1974-1975, une loi rend obligatoire les PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) pour des communes de plus de 7000 habitants. Ces études servaient en fait à définir le potentiel foncier de chaque commune et la programmation urbaine sur leur territoire, ce qui en définitif ouvrait droit aux financements de l'Etat.

Cette montée en puissance de la planification et de l'intervention juridique et financière a permis incontestablement la réalisation d'importants ensembles collectifs et de nombreux équipements et infrastructures. Cette politique urbaine faisait obstacle en fait aux pratiques urbaines des groupes sociaux et c'est ainsi que les tentatives de la petite bourgeoisie d'élargir son champ d'accumulation se heurtaient à la réglementation en matière des réserves foncières et d'urbanisme.

En effet, les ordonnances portant révolution agraire et réserves foncières communales avaient mis en œuvre une politique foncière fondamentalement opposée aux intérêts de la bourgeoisie foncière qui s'est vu nationalisé et limité de son patrimoine foncier. La bourgeoisie et les couches sociales moyennes aspiraient à inscrire dans l'espace leur statut social par le biais de leur mode d'habiter et leurs nouveaux investissements. Or, la concrétisation de ces aspirations butait sur les mesures officielles de limitation draconienne de l'habitat individuel.

[21] Les superficies que pouvaient garder les propriétaires privés, définies par le décret sont 1330 m^2 maximum pour l'habitat et 1500 m^2 pour des activités.

Dans ce contexte, le droit au logement, constamment réaffirmé dans les textes définissant la politique sociale de l'Algérie depuis l'indépendance, se concrétise dans la réalisation de programmes d'habitat collectif.

Les logements sociaux, le sont-ils vraiment ?

Utilisant depuis quelques années des procédés de préfabrication dont on essayait d'améliorer progressivement les performances, ce secteur est pris en charge en quasi totalité par l'Etat. Destiné à priori à satisfaire la demande populaire, le logement social collectif est perçu comme le moyen le plus efficace de sortir de la crise. La réalisation des programmes doit se faire dans le cadre des ZHUN (Zone d'habitat Urbaine nouvelle), un programme d'aménagement comportant à la fois habitat, équipements et activités.

C'est dans ce cadre qu'à Annaba, on créa 2 grandes ZHUN sur plus de 35 Ha au niveau de la Plaine Ouest. Mais ces programmes étaient-ils réellement sociales tels qu'affichés dans les textes officiels ? Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte-tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle[22].

Mais la définition qui prévaut en règle générale est celle qui a trait à sa destination. En effet le logement social est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer libre et encore moins d'acquérir un logement en propriété.

Cependant, les conditions d'accession fixées à ce type de logement sont peu différentes des conditions d'accession à la propriété et également fondées sur des critères de solvabilité. Une commission communale d'attribution - ou, pour les grands centres, une commission mixte commune/wilaya/direction de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat (DUCH) - sélectionne les candidats, outre sur leur aptitude à assumer la charge financière du logement, sur les conditions d'insalubrité du logement actuel, les charges familiales, l'ancienneté de la demande, etc ...

[22] Les caractéristiques techniques et économiques renvoient à la surface et au prix de revient .

L'obligation d'apporter les preuves d'un revenu minimum et régulier (fiche de paye ...) dans un pays où même en milieu urbain favorisé, le taux de chômage reste élevé et l'irrégularité des revenus encore importante, élimine d'entrée une partie de la population. Dans ces conditions, la situation de pénurie sélectionne la clientèle la plus aisée. A ce premier clivage, la wilaya retient une quantité importante de logements pour ses cadres et son personnel.

Le Boom des lotissements et le retour des bourgeois

En 1980, la charte de l'habitat est promulguée, encourageant l'accession des familles à la propriété privée et en Juillet 1983, une circulaire du premier ministre invite chaque commune à attribuer à ses citoyens 400 lots par an. Les urbanistes ont d'ailleurs qualifié, à juste titre, cette période de « boom du lotissement » (Semmoud N., 2001). En revanche le logement collectif régresse et des obstacles fonciers et financiers apparaissent, notamment pour la réalisation des ZHUN.

La cession des lots individuels se fait en fonction d'une liste publique de candidats choisis selon un certain nombre de critères qui permettent d'établir un ordre prioritaire. Deux sont discriminants :

- Ne pas jouir de la propriété d'un autre terrain ou logement dans la commune,
- Avoir des ressources suffisantes.

Les candidats postulent l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir, soit individuellement, soit dans le cadre d'une coopérative immobilière. Chacun doit verser une caution qui représente entre 5 et 10 % du prix du terrain ; si la candidature est retenue, le paiement doit avoir lieu au comptant à la Recette communale. Le prix des terrains viabilisés, fixé sur la base d'une évaluation domaniale, est très bas.

Ainsi, après l'expansion de la « villa » perçue comme logement idéal, les annabis renouent avec la tradition bourgeoise coloniale. Malgré les recommandations officielles, la construction individuelle -mais en lotissement- l'emporte sur la formule collective, dans une floraison de « styles ».

Cette recomposition spatiale de la ville suite au développement des habitations individuelles, a drainé les populations les plus favorisées des ZHUN pour lesquelles l'habitat collectif du quartier social n'a constitué qu'une étape transitoire plus au moins longue, souvent imposée par la politique « socialisante ».

Les populations pouvant accéder au logement individuel autofinancé sont bien évidemment les populations les plus au moins riches. Sont restées dans la ZHUN, de manière générale, les populations les plus défavorisées comme a démontré des enquêtes de terrain menées dans l'Est algérien[23] qui ont pu conclure qu'au moins 75% de la population des ZHUN semble être de niveau socio-économique défavorisé.

II est évident que l'utilisation des réserves foncières n'a pas concrétisé les objectifs de départ. Leur orientation préférentielle comme assise à des opérations d'habitat de haut standing n'a pas permis de « démocratiser » l'accession au logement et permettre ainsi, à chaque chef de famille, de construire son logement familial.

A l'inverse, au-delà du développement de quartiers au luxe souvent provocateur, on décèle les prémices de la reconstitution d'un marché foncier portant en germe, dans les conditions de crise endémique de logement et de plus-value déterminée par la croissance urbaine, des menées spéculatives qu'il sera bien difficile de juguler.

Ainsi, c'est à partir de l'ouverture de cette brèche que la classe bourgeoise et moyenne réapproprie de nouveau la ville et réaffirme leur statut sociale à travers le recours systématique à la distinction dans la composition architecturale des constructions et le caractère ostentatoire des façades et des espaces extérieurs.

Ouverture économique, le Boom des Résidences fermées

Aujourd'hui la régulation de l'économie s'effectuant de plus en plus par les règles de l'économie de marché où le secteur privé est encouragé à jouer un rôle prépondérant, la production de l'habiter devenant un bien de consommation comme un autre, d'autres modèles émergent dans l'esprit concurrentiel qu'exige l'économie de marché. Parmi les logements promotionnels en vogue pour une clientèle de plus en plus sélective, se

[23] A.Rouag-Djenidi, 2005

développent alors les Résidences fermées, qui leur rythme de croissance, substitue le « boom de lotissements ».

1.3.2. Libéralisation du marché foncier et nouveaux acteurs urbains

Les réformes engagées à partir de 1990 ont donné naissance à un corpus de textes axés sur la libéralisation foncière et l'instauration du principe de droit comme interface à toute politique urbaine. En matière d'aménagement et d'urbanisme, deux Lois cadres 90-25 et 90-29 ont été promulguées pour démonopoliser la gestion foncière et instaurer un marché foncier libre régi par un urbanisme réglementaire.

La Loi 90-25 institue le droit de propriété et transforme le foncier urbain, longtemps collectivisé, en un bien de consommation obéissant aux logiques économiques du marché provoquant ainsi une dynamique urbaine assez rapide, mais qui s'est traduite par des phénomènes de spéculation et de retentions foncières susceptible de provoquer un blocage de l'appareil de production urbaine[24].

Cette révolution foncière s'est accompagnée par l'apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier. Les plus importants de ces acteurs sont les propriétaires fonciers réhabilités dans leur droit à des titres de propriété réguliers, notamment dans le cadre de l'auto—construction et de la promotion immobilière (les instructions du 27-10-1993 et du 31-07-1994 stipulent, respectivement, la régularisation des titres de propriété pour les auto constructeurs et les promoteurs immobiliers).

Cette libéralisation du marché foncier a également donné naissance aux agences privées de promotion foncière et immobilière qui deviennent des intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisation et qui peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire, éventuellement, et les commercialiser.

En outre, il n'est plus tabou que l'Etat puisse céder des terrains faisant partie de son propre domaine. Dans le cas où des terrains du domaine de l'Etat sont situés dans des zones spécifiques destinées à la promotion de l'investissement, des modalités permettent de donner en concession ces terrains avec l'établissement d'un cahier des charges-type.

[24] PDAU intercommunal d'Annaba, 2004

Cette démarche est complétée par la création dans chaque wilaya des Comités d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements (CALPI), assurant l'aide aux investisseurs pour trouver des terrains pour leurs projets et veillant à leur suivi permanent.

La libéralisation du marché foncier met alors en concurrence plusieurs acteurs, où tout propriétaire de terrains urbains devient un acteur potentiel dans la production et le façonnement de la ville. La demande accrue en logements face au déficit énorme mènera à impulser une nouvelle dynamique urbaine, mais de l'œuvre d'une action privée, qui soumise aux lois de marché et à la seule logique du profit, proposera de nouvelles formes urbaines selon les aspirations des demandeurs, mais lesquels ?

Ainsi, L'Etat et ses collectivités ne disposant plus de droits absolus sur la gestion des sols, doivent faire preuve de bonne gestion pour réaliser les projets d'intérêt général. Cependant, la tâche devient de plus en plus difficile avec la pression de l'urbanisation et face aux luttes d'intérêt de plus en plus complexes à l'intérieur de la ville et la faiblesse des structures et des moyens financiers des collectivités.

1.3.3. Nouvelle stratégie de lôhabitat, une segmentation de lôoffre et de la demande

Trois traits dominants ont caractérisé les politiques menées depuis environ trois décennies et qui ont marqué leurs limites :

« ***Le premier*** *se rapporte au rôle déterminant, voire dominant, conféré à l'Etat. Celui ci a en effet été érigé au rang de principal pourvoyeur de logements; et ce, au niveau de l'ensemble du cycle de production : foncier, financement, réalisation, gestion...*

Le second*, concerne la primauté quasi exclusive accordée au logement dit social, occultant ainsi les autres formes de promotion, notamment le logement destiné aux catégories des revenus moyens et l'auto-construction qui sôest pourtant frayée son chemin en participant à l'offre de logements dans des proportions allant de 40 à 60 %, parfois même à travers la construction dite illicite.*

Le troisième*, induit des deux premiers et qui a consisté à développer une démarche quasi-exclusive d'offre publique de logements, empêchant l'émergence de toute autre forme d'offre par des agents économiques actifs du marché.*

En effet, l'approche sociale du logement et l'absence d'un marché, ont introduit la confusion entre la demande économique et le besoin social »[25].

Face à ces traits dominants des politiques jugées limitées et être à l'origine des « anomalies » constatées, les grandes évolutions économiques et financières et la politique budgétaire de l'Etat qui leur répond placent désormais le logement dans le champ du marché. Devenu un bien de consommation comme un autre, il est soumis aux mêmes règles, essentiellement marquées par la sélectivité des produits et des clientèles.

La demande de logements qui demeure en continuelle croissance depuis l'indépendance, se voit varier avec l'apparition d'une nouvelle couche sociale désireuse de se détacher et de s'affirmer à travers une nouvelle forme d'habitat autre que celle des ZHUN, habitat social égalitaire stéréotypé, peu émérite. Cette demande sera désormais satisfaite par le législateur à travers la réorientation de la politique de l'habitat vers la promotion immobilière dont la nature exige la sélection de terrains urbains attractifs.

Ainsi fut promulguée la loi 86-07 du 4 mai 1986 relative à la promotion immobilière abrogée et remplacée par le décret législatif 93-03 du 1 mars 1993 relatif à l'activité immobilière (en annexe) qui viennent soutenir et encadrer la production libérale du logement et offrant une bonification de prix sur achat de parcelles avantageusement situées.

Cette nouvelle stratégie d'habitat arrêtée par les pouvoirs publics a pour objectif la prise en charge des différents segments de d'offre et de la demande de logement, et dans le sillage des principes édictés par le décret législatif n°93-03, l'Etat encourage notamment les activités de promotion immobilière initiées par des personnes physiques ou morales sous la forme d'actes de commerce.

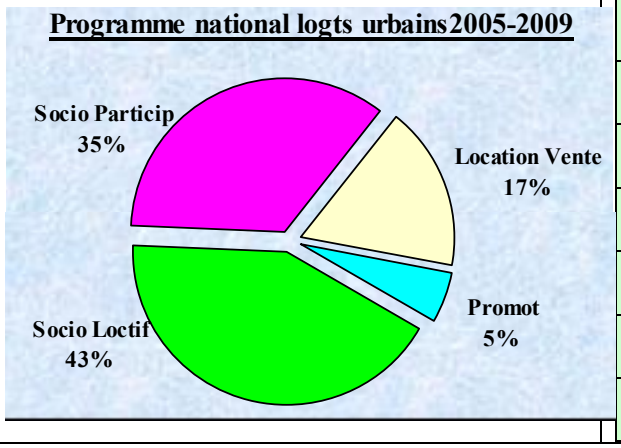
Ainsi, l'Etat concentre son aide directe aux couches démunies à travers le logement social locatif et opte par une aide indirecte aux autres couches sociales jugées économiquement moyennes, dites à revenu intermédiaire, lesquelles leur sera réservé « *le segment du logement promotionnel ó aidé ô* »[26], à travers les formules de la Location –vente et du social participatif (LSP).

[25] Stratégie Nationale de l'Habitat.1996-2000, Ministère de l'Habitat
[26] Site web du Ministère de l'habitat et de l'Urbanisme www.mhu.dz

Ces nouvelles formules de location-vente et de LSP se greffent là où les opportunités sont offertes et participent ainsi à une certaine sélection des catégories professionnelles et une valorisation des sites déjà attractifs entraînant des pressions sur certains territoires et provoquant un processus de dévalorisation pour certains territoires qui subissent une prolifération des baraques.

D'autre part, les ensembles immobiliers issus de la promotion immobilière proprement dits sont de plus en plus nombreux pour prendre en charge la nouvelle demande. Ces ensembles ont tendance à se développer dans les sites attractifs et à se standardiser dans un modèle générique, « la Résidence fermée » pour se distinguer. Ainsi, cet essor des Résidences doit beaucoup à la réorientation de la politique du logement, en particulier à l'encouragement de l'accession à la propriété.

Le programme national pour le quinquennal 2005- 2009 a été dressé selon ces nouvelles perspectives. Le nombre de logement promotionnel programmé (les différentes formules) représente 58 % des programmes de logements urbains (figure 131). Ce chiffre très significatif par rapport à la nouvelle orientation prise par l'Etat, ne représente en effet que les logements programmés par l'Etat. Le promoteur privé qui devient un acteur de poids particulièrement pour cette formule d'habiter, accentue alors ce chiffre au niveau local, où à Annaba-ville, le promotionnel représente actuellement 90% des programmes des logements en cours de construction.



Socio Loctif	311 890	42,12%
Socio Particip	261 440	35,31%
Location Vente	129 115	17,44%
Promot	38 068	5,14%
S/Tot	740 513	100,00%
Rural	510 696	
Total	1 251 209	

Figure 130: Programme quinquennal du logement urbain, dominance du promotionnel

1.3.4. Une politique de la ville, précocement avortée

A la fin des années 1980, Annaba comme le reste des villes de l'Algérie a été touché par l'intégrisme qui a commencé très tôt à gangrener le tissu social et les institutions de l'Etat. A cette dimension d'instabilité sécuritaire se superposent les nombreux tournants sociaux et culturels que provoque le passage d'une économie fortement administrée au libre marché. Les taux de chômage et de l'inflation sont très élevés. L'accroissement démographique estimé par l'office national des statistiques est de 1,7%[27] . A ceci s'ajoute le taux d'urbanisation de la population très fort notamment à Annaba-ville (98%)[28]. De plus cette urbanisation de la population ne s'est pas accompagnée d'une adaptation de la ville à tous les besoins, elle a au contraire aggravé le décalage entre la capacité en logements et équipements et les besoins de la population.

Ainsi, la ville algérienne et Annaba ne fait pas exception, n'est pas encore prenable (CNES, 2005). Comme est indiqué précédemment, elle est d'abord le résultat d'un dessein colonial occulte auquel s'est superposé une absence de gestion urbaine depuis l'indépendance qui a favorisé, faute d'instruments d'urbanisme adéquats, un exode rural massif entraînant depuis la naissance des bidonvilles, de dispositifs sociales et de déracinement culturel , des cités disqualifiées , des espaces publics résiduels squattés , une délinquance dont une incivilité devenue paradoxalement symbole d'urbanité. Une pathologie urbaine qui nécessite d'urgence un remède **(**Kerdoud N., 2005).

Ainsi, fut promulguée une loi-cadre qui consacre l'avènement d'une nouvelle politique de la gestion urbaine. La loi 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville (en annexe).

Le texte compresse une compilation presque totale des « Top ten » des concepts modernes. De la déconcentration, la décentralisation, le développement durable en passant par de nouvelles notions comme la concertation et la coordination, pour aboutir à l'équité sociale, un éventail de principes généraux qui frôle l'excès. Des concepts pour l'ensemble utopiques dans leur réalisation et complexes dans leur mise en place (Boukherissa K., 2005).

[27] 2008
[28] SRAT Nord-Est, 2005

Au plan juridique, cette loi est appelée à être géré par un ministère délégué qui, il faut souligner, a été rapidement supprimé quelques mois après son installation. La loi sans textes d'application et sans ministère spécifique, est en état de statu quo, depuis déjà plus de 2 ans.

La politique de la ville ne semble guère figurer comme priorité ni dans les préoccupations du ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement qui a promulgué la loi, ni celui de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Le schéma de cohérence Urbaine établi par la Direction de l'environnement au niveau local, rattaché au MATE s'est résumé en une synthèse du PDAU et en des recommandations trop générales, laissant des questionnements quant à leur concrétisation.

Quand à la DUC, les opérations d'améliorations urbaine visant théoriquement à la requalification en particulier des quartiers sociaux et améliorer le cadre de vie des citoyens dans ces cités, ces opérations sont cotonnées en des travaux de « regoudronnage » des voies principales « visibles », dans un seul objectif, gonfler le taux de consommation des crédits alloués par la centrale.

En outre, l'association de l'habitat et de l'urbanisme au sein d'un même ministère et la relégation de la politique de la ville au rang d'une délégation, sous couvert du secteur de l'aménagement du territoire et l'environnement, dissout en fait l'ampleur et la taille du problème. Cette séparation de la ville et de l'urbanisme, au profit de l'association de l'habitat et l'urbanisme, montre, en fait, l'option accordée à la perspective. Une vision sectorielle du façonnement et de la gestion de la ville où l'habitat en est singulièrement l'élément déterminant.

C'est aux promoteurs immobiliers de faire alors la ville qui sera rien d'autres qu'une juxtaposition d'opérations d'habitat sans aucune vision globale de la ville.

La légèreté avec laquelle la ville est abordée aujourd'hui, nous donne une idée supplémentaire de son devenir. Avec une gestion archaïque des municipalités, l'absence d'un management efficace, la pression urbaine et la spéculation foncière, la ville sera alors une proie à ses investigateurs.

1.3.5. Une perspective dâune ville libérale confirmée

Au cours des années 2000, la confirmation de cette tendance à la libéralisation de la production et de la gestion urbaine est signée encore par les derniers textes promulgués sur le littoral, les plages et les espaces touristiques (ZET). Ces textes promulgués confirment l'institutionnalisation de l'urbanisme exclusif en Algérie.

L'institution du processus de libéralisation comme moteur du développement économique et urbain ne cesse de provoquer une série de mutations dans la logique des acteurs et dans la configuration des territoires. Les plages se privatisent, les Résidences s'enferment, les boutiques de luxe occupent les plus importantes artères, le péage ne t'ardera pas à s'instaurer, …

Même si c'est de manière moins ouverte, les autorités locales mettent également en œuvre des politiques d'exclusion sociale. Le plan local d'habitat en concentrant le promotionnel à Annaba, et en rejetant les programmes sociaux aux communes périphériques accentuent cet exclusion en faveur des Résidences fermées et d'une certaine catégorie sociale privilégiée.

Ce que nous pouvons conclure, est que les transformations des politiques économiques et urbaines entamées pendant la deuxième moitié des années 1980 semblent apporter rapidement de grands changements matériels et symboliques.

L'Etat intégré dans l'économie de marché et, avec le passage d'une politique interventionniste à une politique libérale, a passé la première phase consistant en la privatisation des industries d'Etat. Avec la « libéralisation » des interventions des « groupes dominants » qui agissent chacun dans des territoires qu'ils façonnent selon leurs besoins et sous l'œil attentif des collectivités locales matérialisées entre autres par le développement des Résidences fermées, semble gagner une deuxième phase consistant en la privatisation des services publics, le noyau de l'infrastructure de la société.

Une privatisation partielle a déjà concerné la gestion de l'eau, les télécommunications, les transports, …Cette tendance progressive à la privatisation des services publics découle plus clairement de la volonté de l'Etat de délimiter sa responsabilité en la matière et confirme les nouvelles stratégies libérales basées sur la subsidiarité de l'Etat et l'instauration d'une nouvelle gestion urbaine (privée), mais peut

également refléter une demande de la part d'un groupe de citoyens qui veulent faire la ville à leur manière.

2. Les « nouveaux bourgeois » entre distinction et évitement

2.1. Les « petits bourgeois » à la conquête des Résidences fermées

Au début, il est important de noter que les résidents ayant accepté de répondre à notre questionnaire n'ont pas pour la plupart voulu révéler leur statut socio professionnel. Ainsi, pour surpasser cette contrainte, on a procédé indirectement, en recourant au promoteur Genisider qui a accepté volontairement de nous délivrer l'information mais anonymement bien sûr.

Ainsi, l'échantillon sur lequel on a travaillé comporte 14 Résidences fermées réalisées par le promoteur immobilier Genisider (Tableau 6). Il s'agit des quartiers mentionnés sur le tableau ci-dessous, et édifiés sur trois sites, Oued Kouba, Bouhdid et sur le site nouvellement investi, la Colline Rose et dont la Résidence mentionnée constitue un premier quota d'un programme très important qui est actuellement en cours de réalisation.

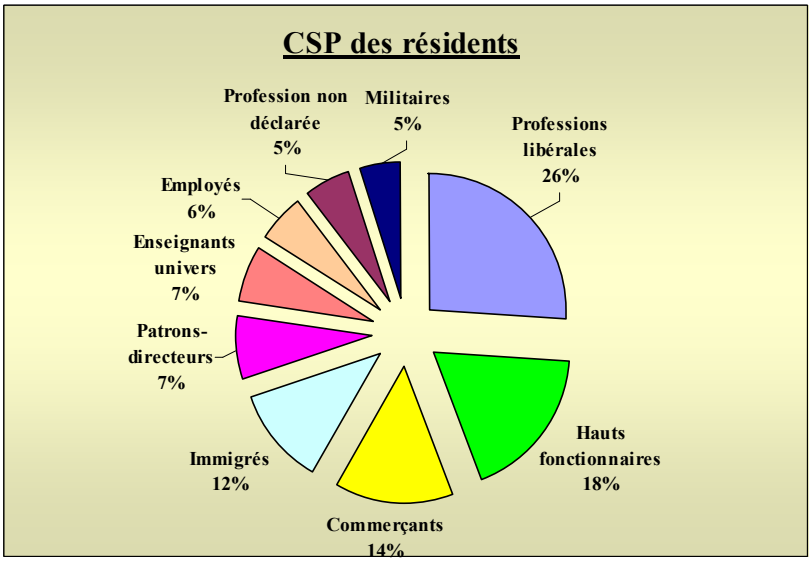


Figure 131: les catégories socio-professionnelles des résidents, Prédominance des professions libérales et des hauts fonctionnaires

Les enquêtes menées sur ces quartiers ont révélé des corps professionnels bien précis : médecins, avocats, entrepreneurs, enseignants universitaires. On notera la forte représentation des professions libérales, des cadres hauts fonctionnaires et des patrons et

aussi un nombre important d'immigrés (figure 130). L'ensemble de cette catégorie représente à elle seule 70% des résidents.

Tableau 6: les catégories socio professionnelles des résidents

CSP des résidents	Prof. Libér.	Hauts foncti	Comm.	Immig	Patro-direc	Enseig univers	Empl	Prof non déclar	Milit	Total
Mimosa	20	10	8	3	5	2	5	5	2	**60**
Les Jasmins	22	10	12	8	5	4	2	6	6	**75**
Cyprès1	15	8	10	7	8	5	0	6	1	**60**
Cyprès2	18	8	8	9	4	6	2	5	4	**64**
Les Asphodèles	14	8	6	8	5	2	3	3	5	**54**
Ettadhia	12	9	2	4	3	5	2	3	0	**40**
Boughantas	1	2	2	0	0	0	15	0	0	**20**
la CAAT	4	18	5	2	2	2	3	1	1	**38**
Les Oliviers	6	3	5	1	0	2	3	0	0	**20**
El Manzah	17	11	10	6	6	6	3	3	5	**67**
Bellevue	23	16	15	12	8	5	2	4	5	**90**
Bel Air	8	6	6	8	2	2	0	2	2	**36**
Colline Rose 1	16	15	3	9	4	3	0	0	1	**51**
C/Nassr	14	8	10	9	2	6	2	2	3	**56**
TOTAL	**190**	**132**	**102**	**86**	**54**	**50**	**42**	**38**	**35**	**731**

Source : Enquête sur site, décembre 2007

Il est à noter en outre -selon les dires du promoteur -que ces Résidences fermées sont très convoitées par les immigrés et qui représente d'ailleurs un pourcentage assez important (12%) et en plus plusieurs ne sont pas originaires de la ville et ceci est dû au fait que ces appartements sont utilisés en général l'été pour les vacances vu la particularité de la ville d'Annaba comme ville côtière.

Précision aussi doit être donnée sur les particuliers « sans profession » auquel on a plutôt préféré assigner le terme « profession non déclarée » et qui représente 5 %. Cette catégorie, selon le promoteur est celle des « Beznassas » ; des spéculateurs. Ce sont généralement les mêmes personnes qui achètent plusieurs appartements pour la location ou la vente en deuxième main à d'autres. C'est un marché qui parait-il très florissant puisque les prix des quelques appartements mis en vente au niveau des agences immobilières marquent une nette différence, allant des fois du simple au double pour des appartements dans des quartiers avoisinants.

Devant la diversité des catégories socio-professionnelles, peut-on les regrouper dans une même classe sociale pour pouvoir retrouver le fil conducteur ayant regrouper cette population semble t-il hétérogène ? N'étant pas sûrement de la classe ouvrière, s'agit d'une classe bourgeoise ? Le bourgeois du XIXe siècle se définit tout à la fois par son statut, son rang, sa fortune et ses relations (Pinçon M. et Pinçon-Charlot M., 2003).

L'existence des classes sociales a pendant longtemps fait consensus ; mobilisées, organisées, objets d'études, en particulier pour ce qui concerne la classe ouvrière, cependant la réforme libérale a rendu officiellement caduque l'analyse de la société comme société de classes bipolaire selon la tradition marxiste (Bidou-Zachariasen C., 1984). Les restructurations industrielles accompagnées de la perte d'influence du mouvement ouvrier ont fermé le ban d'une classe ouvrière puissante et mobilisée, capable d'imposer un certain consensus social géré par l'Etat. Cette forte érosion vient affirmer que les sociétés contemporaines étaient en voie de moyennisation sociale. La moyennisation sociale, est due notamment à la tertiarisation de la société et à la massification scolaire (Bidou-Zachariasen C., 2004).

Comment est définie cette classe moyenne ? Prenons la définition qui a été donnée par François Simiand (1928) « *Il faut entendre par classes moyennes une catégorie durable de personnes, considérées avec leur famille, qui ont des revenus et aussi souvent un patrimoine de niveau moyen, intermédiaire entre celui de la classe sociale la plus élevée et celui des travailleurs et des salariés. Elle se réfère plutôt à des catégories de population urbaine. Elle comprend le haut artisanat, les petits, Moyens commerçants et industriels, une partie des professions libérales et les hauts fonctionnaires* » (p. cité par Oberti M., Preteceille E., 2004, p.94). Il s'explique en outre que cette classe soit portée tantôt à considérer que sa situation sociale la rapproche du groupe des ouvriers, et tantôt à faire effort au contraire en vue de se distinguer d'eux, et à resserrer les liens par lesquels elle se rattache à la bourgeoisie.

Cette nouvelle classe moyenne, nourrie des valeurs bourgeoises est le fruit de l'égalisation des conditions sociales dans la société, dans le sens où cette condition n'est plus déterminée par un rang assigné dès la naissance mais qu'il existe une possibilité d'ascension sociale pour chaque individu, ainsi que la possibilité d'accéder à une certaine richesse ou du moins un certain confort matériel. Cette classe est une garantie de stabilité pour le régime, car elle possède peu, mais suffisamment pour avoir peur de tout perdre

dans une révolution. Les membres de cette classe se caractérisent par leur repli sur leur sphère privée et leurs biens matériels (Oberti M., Preteceille E., 2004).

Le durkheimien Maurice Halbwachs y range ces individus réunis par quatre caractères : un travail non manuel, l'indépendance économique (propriété des moyens de production ou sécurité de l'emploi), un niveau « correct » d'instruction et une commune ambition de progresser dans la hiérarchie.

Quant aux Christian Baudelot et Roger Establet (1981), la classe moyenne se trouve réduite à la « *petite bourgeoisie des biens et services* » (commerçants, artisans, professions libérales), la « *petite bourgeoisie des compromis d'Etat* » (fonctionnaires moyens et supérieurs) et la « *petite bourgeoisie d'encadrement du secteur capitaliste* » (cadres du privé).

Dans une approche certes toujours fondée sur le conflit mais plus composite, Pierre Bourdieu (1984) définit la classe moyenne comme un espace de passage pour des catégories en cours d'ascension ou de régression sociale. Selon cette dynamique, il distingue la « *petite bourgeoisie en déclin* » (indépendants), la « *petite bourgeoisie de promotion* » (cadres et employés) et la « *petite bourgeoisie en expansion* » formée de tous les actifs dont la profession contribue à façonner les distinctions symboliques du mode de vie (publicitaires, travailleurs sociaux et de la communication...).

Le triomphe de la classe bourgeoise du 18-19è siècle ne tient pas seulement à sa capacité de s'emparer du pouvoir et de le garder par la force et la violence; sa victoire vient aussi de son ingéniosité à faire triompher ses valeurs au sein des autres classes, jusqu'à ce que celles-ci ne puissent plus imaginer d'autres façons de se conduire que de se conformer à la morale bourgeoise. Ainsi, l'avènement des classes moyennes nourries des valeurs bourgeoises devient une référence pour une grande partie de la population qui s'assimile par ses attitudes, ses comportements, ses consommations à un mode de vie érigé en modèle symbolique par les *media* et les productions cinématographiques. Occuper une situation de cadre ou exercer une profession libérale, telle est aujourd'hui la première ambition que les parents assignent à leurs enfants en âge scolaire (Boltanski L., 1982). La bourgeoisie n'a donc disparu comme classe que pour céder la place à une société où l'esprit et le *faire bourgeois* font partager à tous les mêmes passions et les mêmes répulsions.

La nouvelle économie libérale qu'adopte donc l'Algérie, met ainsi en scène d'autres acteurs et notamment les habitants. Elle fait émerger des « élites » nouvelles dont les modes de vie, les codes culturels, le rapport au territoire et les valeurs peuvent être en rupture avec les modèles traditionnels, car ces « élites » sont très ouvertes sur le monde et sur l'international et où Internet est le sésame qui leur ouvre le monde. Mais force est de constater que cette élite s'organise d'abord selon une logique de « l'appariement électif », qui tend a produire un archipel urbain où l'individu surinvestit la protection de son îlot, en tenant a distance ceux qui incarnent la figure, pour lui insécurisante sinon menaçante, de l'altérité.

2.2. Mobilité résidentielle et ascension sociale

Bien que la mobilité résidentielle ne soit pas l'objet de cette recherche mais le phénomène est quand même présent dans notre analyse. La mobilité spatiale est devenue une pratique sociale de toute première importance et la mobilité résidentielle pour notre étude se situe précisément à la rencontre des stratégies de localisation des groupes sociaux avec celle des promoteurs et renvoie aux échelles et aux modes d'insertion sociale. Et l'analyse de ce mouvement, permet en outre de décrypter les relations entre stratification et exclusion.

La mobilité résidentielle de ces familles qui investissent les territoires les plus convoités de la ville et proviennent généralement des quartiers sociaux, traduit en premier lieu l'ascension sociale d'une partie de ces classes moyennes qui constitue aujourd'hui une nouvelle bourgeoisie économique. **O**n a pu observer que la majorité des résidents, à 65% sont de la ville. Ils habitaient des quartiers différents mais notamment dans les grands ensembles de l'habitat social (34%). Une partie moindre provenait des quartiers coloniaux (14%), généralement du centre ville. Une autre bonne partie des résidents (20%) venue s'installer dans ses Résidences, habitait dans les communes périphériques, en particulier El Bouni, El Hadjar et Sidi Amar (figure 131).

Ceux venant hors de la wilaya, habitaient notamment les environs d'Alger, la wilaya d'El Tarf et celle de Guelma.

Lieu de provenance	Nbre	%
Hors wilaya	15	9,68%
Dans wilaya	31	20,00%
Dans Résidence	9	5,81%
ZHUN	52	33,55%
Lotissement	18	11,61%
Quartier colonial	22	14,19%
Abstention	8	5,16%
Total	155	100,00%

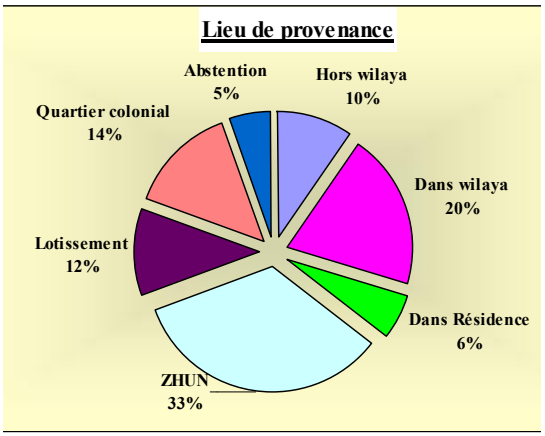


Figure 132: lieu de provenance, une mobilité résidentielle signe d'ascension sociale

L'ensemble de ces observations semble souligner la prédominance d'une logique sociale ascendante dans les mouvements de population. Cette tendance de la population à émigrer vers un habitat requalifiant socialement fait coïncider la mobilité résidentielle des habitants avec leur mobilité sociale. (Semmoud N., 2001).

En outre, selon J.P.Levy (1992), les types d'habitat définis par les groupes sociaux et leur cursus résidentiel forment un système dont la dynamique est assurée par les mobilités et ce sont les représentations sociales de la population qui qualifient ou disqualifient certaines entités du parc immobilier et en définitive ses moyens qui structurent les flux et influencent le marché immobilier.

En réponse à ces flux, le promoteur immobilier n'hésite pas à saisir cette opportunité. Et c'est ainsi que les mouvements de population tels qu'ils apparaissent dans notre analyse, sont liés à l'offre de logements selon les nouvelles aspirations et au type d'habitat, notamment à sa capacité à requalifier socialement les résidents.

Les flux de population refaçonnent ainsi la morphologie sociale et du même coup contribue à la transformation de l'espace urbain.

2.3. (Co)Propriété privée et contrôle du territoire

Habiter une résidence fermée semble être guidé par un processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs, qui réactive une composante de l'*habitus* , en renvoyant à une tradition ancienne de bornage de la propriété privée, jugée tout à fait naturelle de la part d'une résidente qui répliqua sur notre question au sujet du pourquoi de la clôture *« on n'a pas payé seulement le logement mais on est propriétaire du terrain aussi et donc ,il est tout à fait évident qu'on clôture notre terrain pour protéger notre propriété* » et puis elle nous renvoie à la maison individuelle en disant *« et pourquoi les propriétaires des villas qui, leurs maisons ont la taille de notre immeuble , ont le droit de se clôturer alors que pour nous , cela vous parait anormal ? »*

La logique de la dame résidente et probablement celui de l'ensemble des résidents s'insère dans l'approche éthologiste du logement qui insiste sur la nécessité pour l'individu de posséder un espace privé et intime, et d'exercer un contrôle sur celui-ci, en le préservant de l'extérieur et en se l'appropriant, donc en faisant corps avec lui.

Pour Yvonne Bernard (1998) « *la possibilité d'exercer un contrôle sur un espace privatif est un facteur critique pour l'équilibre et le bien-être …. L'élément déterminant dans le sentiment de posséder un espace privé est le contrôle : contrôle des stimulations, contrôle des accès, contrôle des choix* » (p.373).

L'habitat intervient donc à double titre dans la construction de l'identité de l'individu. D'une part, il constitue une partie de l'espace intime et privatif, « *en composant une seconde enveloppe protectrice au-delà de l'enveloppe corporelle »* (ibid, p.375). D'autre part, si « *la conscience de soi se construit à travers un processus psychique fruit d'expériences antérieures vécues et intériorisées par l'individu* » (ibid, p.380), autrement dit l'*habitus*, il ne fait aucun doute que l'habitat est partie intégrante de cette expérience accumulée. La volonté de faire respecter son intimité et de la protéger pour mieux se construire psychiquement et socialement incite donc puissamment les individus à rechercher une maîtrise de leur environnement résidentiel.

Quant aux espaces collectifs, l'apparition de dispositifs de restriction d'accès autour des ces espaces est fréquemment assimilée à une forme de privatisation. Ce raisonnement est toutefois un peu rapide et fait fi de la polysémie de la notion de privatisation : cette

dernière peut aussi bien renvoyer à des usages qu'à des intérêts ou à un statut juridique (McKenzie, 1998b).

Ainsi, la pose d'une barrière ne marque pas une privatisation au sens juridique, puisque l'espace clos est en général déjà privé. Il s'agit bien plutôt d'une restriction d'usage, de l'affirmation par le groupe des riverains de la prévalence de leurs intérêts privés.

C'est sur ce principe alors que du fait de leur origine strictement privée, les Résidences surgissent donc sur la base d'une grande autonomie juridique et sociale. L'exclusivité des usages produite par leur statut privé se fonde sur la propriété et la gestion des parcelles résidentielles, mais aussi des parties communes.

Cette disposition privative prend appui sur la figure contractuelle de la copropriété. Cela permet à leurs habitants de jouir d'une autonomie relative par rapport aux fonctions urbaines, à la prestation des services et à l'usage des espaces extérieurs et de circulation.

Dans l'enceinte de la Résidence, le statut public des espaces est d'ores et déjà relativisé, puisque tout le territoire est juridiquement privé, avec une gradation d'usages qui va du résidentiel familial au collectif.

Ce processus à la fois d'appropriation, qui consiste à laisser son empreinte, et de protection de l'habitat permet alors de se construire quelques images sécurisantes du monde extérieur, la représentation de « l'enclosure » résidentielle étant indissociable d'un mouvement de séparation de la vie privée et de la vie publique (Sennet R., 1992) ainsi qu'une stratégie de domination de l'espace mené par cette classe particulière dont on parle.

2.4. La recherche de sécurité

Les résidents ayant accepté de répondre à notre questionnaire ont pour la totalité (100%) confirmé que le choix particulier de ce mode d'habiter (figure 132) est guidé par un premier souci de sécurité, et que seule la Résidence fermée est capable de garantir.

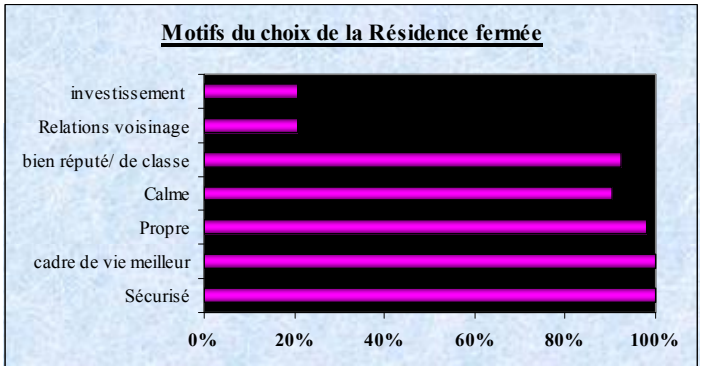


Figure 133: les motifs du choix de la Résidence fermée

En effet, face à un environnement que l'on maîtrise de moins en moins et qui génère peurs et incertitudes, la recherche de sécurité dans l'espace résidentiel rassure et donne ou redonne confiance, car elle permet à l'individu de préserver son intimité de tout ce qui incarne l'altérité ou l'étrangeté. Elle se surimpose à tous les éléments contextuels favorisant la mise en œuvre de stratégies d'auto-enfermement résidentiel, car elle repose sur une axiomatique, fondée sur la représentation de l'habitat comme un refuge de sécurité, un pôle de stabilisation et de ressourcement psychique.

Quant aux types de dangers menaçant leur quiétude, les résidents ont affirmé la présence d'une multitude de dangers qu'on a regroupé par nécessité de les résumer au niveau du questionnaire en quatre groupes, celui des nuisances et dangers de la circulation ; celui des vols et braquages des biens ; celui des incivilités et enfin de toute personne « étrangère ».

Les entretiens par contre nous ont élargi le champ des dangers jusqu'à l'imprécision voire le paranoïa de certains résidents notamment les femmes. Les résidents déplorent en particulier la politique sécuritaire de l'Etat et de son inefficacité de la lutte contre la violence et l'insécurité. L'urgence de la situation sécuritaire liée au terrorisme et l'insuffisance des moyens humains et matériels des forces de sécurité, leur semblent avoir relégué la lutte contre la violence urbaine au dernier rang des préoccupations. Ils affichent même une certaine défiance à l'égard des institutions chargées de la sécurité et de la justice.

L'Etat, seul gardien de la sécurité, du maintien de l'ordre et de la sanction crainte par l'homme, est critiqué. Il arrive souvent que les victimes renoncent à leur droit de porter

plainte car ils ne veulent pas subir les tracasseries administratives et juridiques. En outre, ils reprochent que certains coupables d'actes délictueux ne passent pas devant la justice car les agents de sécurité ne jugent pas le délit très grave et préfèrent réserver leur temps et leurs efforts pour d'autres affaires plus graves.

L'Etat est accusé d'être, non plus trop présent, mais absent ; « *On craint moins, aujourd'hui, la force écrasante des institutions que leur relative faiblesse* » rétorque un résident qui habitait avant son déménagement dans la Résidence, au niveau d'un quartier dans la ZHUN «les allemands», et qui son logement avait été cambriolé en plein jour pendant la présence du couple au travail. En alertant la police, les agents de sécurité n'ont même pas pris la peine de se déplacer pour constater les faits. On lui a juste demandé de venir déposer plainte officiellement au niveau du commissariat et depuis, aucune suite pour son affaire n'a été donnée. Cette réaction de la part des agents de sécurité lui a semblé irresponsable et dangereuse :"*on est dans une jungle et on est délaissé pour soi"*

En outre, la délinquance cachée, camouflée ou tolérée est le signe de carences et dysfonctionnements des institutions et d'un rapport perturbé de la société à la loi, et qui se traduisent de façon générale par une tendance au relâchement du respect de la loi et de l'esprit civique. C'est ainsi que nous assistons au développement de l'activité informelle, du commerce illicite et illégal, des délits liés au non-respect du code de la route, du code de la santé publique et de la propriété intellectuelle (problème de piratage), qui semblent être toléré puisqu'ils font très rarement l'objet de poursuite.

Tout ceci instaure un sentiment d'insécurité dans la société qui se traduit par toutes ces mesures prises dans la vie quotidienne ; barreaudage, gardiennage, murs de clôture surélevés et …. des Résidences fermées.

2.5. La bourgeoisie en quête de la communauté perdue

Les résidents dans leur discussion déplorent la perte de solidarité qui a toujours caractérisée la société algérienne, notamment dans les lieux de voisinage. Cette perte de solidarité qui a engendré des inquiétudes collectives, est en réalité liée à l'érosion du sens de la communauté ou du collectif, pilier supposé de la société musulmane qui repose sur la

solidarité spontanée devant toutes les menaces sous diverses formes qu'elles soient, *mécanique*[29] ou *organique*[30] .

En effet, l'islam est une religion qui accorde une grande importance à la communauté. D'ailleurs, c'est le concept de *Umma* qui définit le mieux cet attachement à la communauté et à sa survie. C'est une relation dialectique qui s'établit entre la nécessaire préservation des individus qui composent la communauté et le fait de veiller à la pérennité de cette dernière. L'islam recommande la solidarité. Ce principe de solidarité est consolidé par les hadiths du Prophète Paix et salut sur lui (Psl) qui dit « *Dieu viendra en aide à son serviteur tant que ce dernier sera disposé à aider son prochain* ». Enfin, on peut citer le hadith qui trace les bases de la solidarité dans des termes très forts car elles sont liées à la félicité : « *Je le jure par Celui qui détient ma vie entre Ses mains que personne n'entre au Paradis s'il n'assiste pas son voisin qui est dans la détresse* ». Ce dernier hadith a le mérite d'établir ce lien de solidarité non seulement entre les croyants mais entre les êtres humains sans distinction de confession.

L'érosion de la communauté trouve son explication selon Robert Castel (1995) dans l'évolution des économies modernes vers une plus grande flexibilité ce qui accélère les « *mécanismes de désaffiliation* », et qui explique encore que ces mécanismes de désaffiliation sont accompagnés de « *brouillage des identités collectives et d'individualisation des comportements* ». Cette érosion de solidarité communautaire trouve ainsi son explication dans le processus d'individualisation qui caractérise aujourd'hui l'évolution du mode de vie de la société contemporaine marquée par le libéralisme où « *on voit les individus s'efforcer d'accroître les possibilités de s'approprier individuellement les choses, de construire individuellement les relations, de maîtriser individuellement les espaces-temps de leur vie quotidienne* » (Ascher F., 2000). Du point de vue urbain, les conséquences de ce processus sont multiples. On assiste par exemple au développement d'équipements individuels et mobiles, qui viennent redoubler voire remplacer des équipements autrefois collectifs et fixes. Automobiles individuelles, téléphones portables, baladeurs etc. illustrent cette évolution.

On assiste également à des processus de désynchronisation et de resynchronisation de la vie sociale (Ascher F. 1995, Ascher F. et Godard F. 2003). Les individus disposent de

[29] **Solidarité mécanique** : liens sociaux entre individus ayant des valeurs communes.
[30] **Solidarité organique** : liens sociaux entre individus ayant des fonctions, des activités complémentaires.

nouveaux moyens pour organiser eux-mêmes leur vie quotidienne, leur travail, leurs rencontres.

Ce processus d'individuation des sociétés contemporaines, en remettant en cause les mécanismes traditionnels d'identification à un groupe, générait donc un désarroi de l'individu (Singly F., 2000).

D'un autre côté, Danielle Schnapper (1998) rappelle que « *l'homme a besoin d'être sécurisé à travers sa participation à un collectif* », car « *l'identification à des groupes d'appartenance ou de référence apporte à l'individu sécurité et fierté* » et qu' « *Aucun cadre bâti, fut-il luxueux, ne remplace une communauté familière solide, même dans un habitat déprécié* » (Chalas Y., 2000).

Ainsi, l'élite bourgeoise face à l'érosion du sens de la communauté, indispensable à la sécurité et la fierté de l'individu, œuvre donc à la réhabilitation de cet esprit de communauté mais sur la base de critères bien déterminés et qui assurent sa pérennité et sa sécurité. Alain Touraine (1997) : « *À la fin du siècle dernier, en pleine industrialisation du monde occidental, les sociologues nous ont enseigné que nous passions de la communauté à la société. L'évolution que nous vivons est presque inverse. Des ruines des sociétés modernes et de leurs institutions sortent, d'un côté, des réseaux globaux de production, de consommation et de communication et, de l'autre, un retour à la communauté* » (p.212).

Et c'est ainsi que le processus du communautarisme est déclenché et devient représentatif de la société contemporaine.

Mais, la solidarité dans cette communauté est particulière où cette individualisation et cette grande flexibilité des liens sociaux donneraient naissance à ce que Anthony Giddens (1994) a dénommé une « *solidarité réflexive* ».

François Ascher, (qui a proposé le terme voisin de « *solidarité commutative* » (2000) et Francis Godard la définissent ainsi : « *cette nouvelle solidarité est faite de liens faibles, voire fragiles, changeants et diversifiés, mais nombreux et largement choisis, qui associent des individus aux appartenances sociales également multiples, dans une société ouverte* » (1999, p.186).

Les liens sociaux s'exprimeraient donc moins à travers un collectif qu'à partir d'un cercle limité de relations choisies sur un mode électif.

2.6. Un modèle d'habitat différencié et des signes sociaux affichés

Le sociologue Norbert Elias (1981), décrit la « position sociale » comme une configuration dans laquelle « *l'être social de l'individu est totalement identifié avec la représentation qui en est donnée par lui-même et/ou par les autres. La "réalité" d'une position sociale n'est que ce que l'opinion juge qu'elle est.* » (p.34). Dans ce groupe, l'identité de chaque individu se construit au croisement de la représentation qu'il donne de lui-même et du crédit accordé ou refusé par les autres à cette représentation.

Dans cette course aux faveurs - aux revenus -, affirmer sa position, son rang, est une nécessité absolue pour rester dans le jeu. Pour l'auteur, puisque chaque attitude de l'individu a une valeur de représentation sociale, ce qu'il nomme les aspects extérieurs de la vie -au premier rang desquels figure l'habitat- sont ici des « *instruments indispensables d'auto-affirmation sociale* » (ibid).

Ces nouveaux bourgeois élaborent alors à travers ces Résidences fermées des stratégies de consolidation des positions sociales acquises. Ces stratégies passent par des démonstrations symboliques de différenciation (figure 133), destinées à réassurer des identités mises en débat. Les élites établissent *l'innovation dans la consommation d'habitat* comme stratégie de différenciation sociale. À ce titre, la consommation est entendue par ces élites dans un sens très large, qui ajoute des dimensions sociales et culturelles à l'aspect économique. Ainsi ces élites englobent ces Résidences fermées dans leurs pratiques de consommation.



Figure 134: un habitat structuré sur la différence et le paraître
Source : Hathout Z., 2007

La possession d'une ou de plusieurs voitures de luxe et de signes de richesse participent également à la recherche de ce paraître qui fait de l'avoir, lié à la consommation, un fondement de l'identité sociale.

En outre, une lecture de cet habitat qui émerge à Annaba, formant un type architectural urbain novateur, produit spécifiquement pour cette nouvelle classe sociale, est caractérisé par la pièce maîtresse d'*un style de vie*, à savoir la *verticalisation* et *l'enveloppe protectrice* qui est à la fois « *outil producteur de différences et structuré par les différences dont il est le produit* ». (Bourdieu P, 1979, p.76)

En effet, les Résidences fermées existantes dessinent une mosaïque de formes architecturales. Des blocs élancés ou à hauteur « conventionnelle » contrastaient avec l'environnement. Les modèles donnent une image d'imbrication de formes hétéroclites, souvent le produit d'acculturation plurielles qui s'entremêle souvent dans un syncrétisme de matériaux, d'agencements et de formes diverses.

Le « paquet » est mis sur l'aspect extérieur et des espaces communs. Ainsi, on observe un étalage de matériaux dits de standing, des entrées d'immeubles faïencés, des marches d'escaliers en marbre, des portes d'entrée en bois de qualité, et une exubérance de terrasses et de grands balcons pour les logements (figure 134).

Les appartements sont généralement plus spacieux, quelques surfaces sont équipées. Les espaces extérieurs surveillés permettront aux enfants en bas âge d'être dehors sans pour autant quitter le « domicile familial ».

L'attrait de la Résidence ne réside toutefois pas seulement dans ces dimensions fonctionnelles, l'image de la Résidence bénéficie aussi d'une grande importance.

Ces quartiers de Résidences fermées sont ainsi devenus les pôles d'un nouveau paraître, d'une nouvelle identité, *« c'est un laboratoire où l'on marque son appartenance »* (Le Goix R., 2003, p.321) et où la visibilité sociale offerte par l'acquisition d'un logement commence par « *l'adresse qui sert de carte de visite et signe d'appartenance à une élite* » (Grafmayer, 1995, p.121).









Figure 135: utilisation de matériaux de "standing" en extérieur et au niveau des espaces communs, une mise en scène de la richesse
Source : Hathout Z, 2007

Ainsi, pour les signes sociaux, la richesse est ici mise en scène et de façon ostensible, reflets d'une certaine contemporanéité que quelque uns notamment les architectes la trouvent désincarnée du fait de l'incohérence dégagée du site surtout pour les tours de Genisider.

E.Blakely et M.G.Snyder (1997) indiquent que de nombreuses *gated communities* doivent leur existence à la volonté de leurs habitants d'afficher un statut social particulier. McKenzie lors d'une enquête récente à Las Vegas a constaté aussi que l'affirmation ou le

maintien d'un statut social figurent à présent parmi les principales causes d'érection de murs autour des ensembles résidentiels originalement non clos (McKenzie, 1998a).

Pour les Résidences fermées aussi, nous pouvons déduire que ces territoires puisent aux sources d'un double principe de sélectivité et de distinction sociale. Le principe de sélectivité qui fonde les relations sociales des résidents se traduit par le côtoiement quasi exclusif de personnes situées dans la même catégorie sociale.

En outre, les résidents, qui appartiennent pour la quasi-totalité d'entre eux aux nouvelles élites économiques, et ce en dépit de leurs appartenances professionnelles multiples, partagent une certaine vision de la ville qui répond ici à deux désirs contradictoires : celui d'une distinction et d'une visibilité forte de leur réussite sociale au sein de la ville mais celui aussi d'une protection, afin d'éviter de se mélanger aux autres. Ceci se traduit par la clôture de l'habitat au moyen de barrières, de contrôle et de limitation d'accès.

Or, ce désir d'évitement revêt parfois pour certains résidents d'autres motifs non révélés. Il s'agit des nouveaux gagnants de la nouvelle économie qui ne veulent pas afficher leur nouveau statut ou pour quelques uns qui veulent carrément cacher certaines pratiques contraires aux normes sociales. On fait notamment allusion ici à un deuxième mariage qu'on ne veut pas déclarer publiquement. En effet, lors de notre enquête, sur les 14 Résidences de l'échantillon, ce cas de figure a été décelé au niveau de 8 Résidences selon les révélations des représentants de l'association des quartiers ou des gardiens. Ainsi, ces quartiers protégés risquent de devenir des refuges pour des actions illicites, des territoires où l'Etat perd contrôle, des « franchises » selon Mangin D. (2004).

2.7. Une sociabilité spécifique, une citadinité sans urbanité

Par sociabilité, il faut entendre tout ce qui tisse la trame fine des rapports sociaux dans la vie quotidienne, tous ces micro-échanges qui permettent de poser son identité, de se situer dans des groupes et fondent l'essentiel de la qualité de la vie.

Cette sociabilité dans un milieu urbain est définie par le concept d' « urbanité » qui la différencie de celle d'un milieu rural. L'urbanité décrit plus particulièrement la qualité

des rapports sociaux que l'on trouve en ville, cependant l'évolution des formes urbaines a profondément transformé ce concept.

En effet, l'urbanité pendant longtemps était à considérer dans un schéma urbain/rural nettement dichotomique ; elle allait finalement de soi sous la définition très générale de « *caractère de ce qui est urbain* ». (Brunet .R et al , 1993).

Mais depuis l'urbanisme fonctionnel qui a parfois effacé l'identité des villes, enchaîné par les nouvelles dynamiques urbaines récentes, cette définition minimaliste ne suffit plus pour définir la sociabilité urbaine. On ne peut plus désormais parler de l'urbanité comme d'un concept monolithique et homogène. Devenue complexe, multiforme, l'urbanité doit être maintenant définie avec plus de précision et de subtilité (Ascher, 1995)

N'existe-t-il qu'une seule urbanité ? Ou faut-il constater, au contraire, l'émergence de multiples urbanités ou formes d'urbanité ? Quel lien a ce concept avec celui de citadinité, souvent employés comme synonymes dans les textes d'auteurs français. Et ce cloisonnement résidentiel urbain contribue-t-il à faire la distinction entre une urbanité « originelle » et des urbanités « secondaires », «modifiées » (Asher F., 1995) ? Si ce n'est pas le cas, doit-on conclure à la disparition de l'urbanité dans les espaces résidentiels privés ou même « *la fin des villes* » (Chombart de Lauwe P .H , 1982) ?

Voilà autant de questionnements qui alertent à ausculter l'urbanité dans sa richesse sémantique. Ceci fait, il sera alors possible de revenir au cas des Résidences fermées et des formes d'urbanité qui y sont rencontrées, c'est du moins l'hypothèse à laquelle nous supposons aboutir.

Cela implique alors d'en cerner les éléments constitutifs et notamment de mettre en perspective cette notion d'urbanité avec celle de « citadinité » longtemps considérée comme synonyme.

2.7.1. Composantes et facteurs d'évolution de l'urbanité

Le citadin a longtemps été identifié à l'urbain ; la citadinité apparaît donc comme la clef d'entrée naturelle pour une approche de l'urbanité, un premier point de repère qui

fixe le cadre de la réflexion. Et, de ce point de vue, la distinction entre urbanité et citadinité semble, de prime abord, assez peu aisée à faire. E. Dorrier-Apprill (2001) en convient :

« Les termes d'urbanité et de citadinité sont souvent employés comme synonymes dans les textes d'auteurs français. Tous deux se réfèrent « mode d'être en ville », comme système de représentation et comme construction collective qui rend possible la convivialité (au sens étymologique du terme} entre différents groupes, entre différentes populations usant d'espaces communs » (Ibid, p. 81)

Mais cette confusion sémantique tend à se rencontrer de moins en moins souvent chez les chercheurs travaillant sur les espaces urbains. E Dorrier-Apprill le reconnaît d'ailleurs elle-même puisqu'elle relativise aussitôt ses premiers propos :

« Dans la réflexion géographique contemporaine, le terme d'urbanité tend à désigner davantage les caractères de l'espace urbanisé, les potentialités des espaces urbains en terme du lien social, d'interactions sociales [alors que] le terme de citadinité s'appliquerait plutôt aux habitants des villes, à leurs pratiques, à leurs représentations des espaces urbains, leurs formes d'appropriation de ces espaces, leurs ancrages culturels dans la ville. »(Ibid., p. 8l)

S'intéresser à la citadinité, serait donc avant tout comprendre et cerner l'identité de l'*homo citadinus*, individu producteur par ses actions de cette citadinité.

Le citadin est, selon R. Brunet (1993), celui qui « *vit dans la ville* », Or, l'étude de l'évolution des formes urbaines révèle que ce citadin a d'abord été l'habitant d'une ville compacte successivement antique, médiévale, industrielle puis moderne.

Complétant ce début de définition, C. Lefort (2004) estime que la ville est douée d'une « *humanité particulière* » alors que J. Le Goff et J .C. Schmitt (1999) affirment que « *les uns et les autres [citadins] ne peuvent s'ignorer et s'intègrent dans un même petit univers de peuplement dense qui impose des formes de sociabilité inconnues au village, une façon de vivre spécifique* ».

Cette société socialement ouverte semble fonctionner dans un paysage urbain beaucoup plus fermé et limité qu'est la ville et l'*homo citadinus* serait ainsi à associer à un *décorum urbain* avec lequel il entrerait en interaction et par lequel il se définirait : 1e citadin n'existerait qu'une configuration particulière des lieux (Hervouet V., 1997).

Le décorum urbain, à savoir la ville a été de tout temps soumise à une pression démographique forte (de citadins), et est généralement contrainte de produire un habitat dense et collectif pour loger l'ensemble de ses habitants.

Le caractère dense et imposant du *décorum urbain* s'est toujours imposé et s'accentue progressivement : si dans un premier temps, les autorités politiques, religieuses, militaires et parfois économiques des villes décident la construction de bâtiments plus ou moins imposants, les progrès techniques de la constructions verticale pérennise ce type de projets urbains à travers les hôtels particuliers du XVIIe et XVIIIe siècles, les petits immeubles collectifs du XIXe siècle puis les barres , tours et autres gratte-ciels au XXe siècle.

Mais au-delà de la description de l'habitant (le citadin) et de son cadre de vie (le décorum urbain), l'alchimie qui associe les deux donne naissance à une ambiance particulière, à un univers spécifique qui rend reconnaissable la ville. C'est aussi cela qui contribue à définir l'urbanité.

Se référer au concept d'***ambiance***, c'est entrer dans le monde de la subjectivité dans la mesure où cela fait appel au ressenti, à la perception que chacun peut se faire d'un lieu. Et dans le cadre de l'analyse de la citadinité et de l'urbanité, cette approche sociale et sensorielle revêt toute son importance tant le rapport à l'altérité s'avère essentiel à la compréhension des relations citadines.

Bordreuil J.S. (2000) insiste, ainsi, sur le rôle primordial des espaces publics dans la genèse d'une ambiance urbaine ainsi que de l'expérience de l'altérité.

« Ce qui spécifie le citadin, ce sont les modes d'exposition aux autres qui son espace ménage. Le citadin y fait l'expérience de l'altérité et sa sociabilité ne s'y réduit pas à des relations avec des connaissances. Cette tradition met au centre de l'attention la part territoriale de la vie urbaine, ou plus juste, l'existence centrale des espaces publics [é] l'existence de tels espaces, où se côtoient des individus qui sont les uns pour les autres des inconnus, voila bien une spécificité absolue de la ville par rapport à tous les autres types d'implantation spatiales » (ibid, p172).

L'univers urbain quoique anonyme, doit être ouvert aux échanges sensoriels multiples : contact physique, contact sonore, contact visuel,…etc. Et bien que rompant avec cette vision « anonymisante » de la ville, Paquot T. (2004) est d'avis, au contraire,

que « *la parole échangée est la preuve indiscutable d'une urbanité épanouie* », d'où la place importante du social, selon son schéma de pensée.

L'urbanité, concept mi-social, mi-spatial, enclavée dans ces Résidences fermées où l'entre-soi , l' (in)sécurité et l'évitement structurent la sociabilité, quel lien conserve-t-elle avec l'"urbanité originelle"? Cette nouvelle forme urbaine qui remet en cause les repères urbanistiques qui prévalaient depuis des siècles ne s'est –elle pas accompagnée d'une nouvelle urbanité ?

2.7.2. Des lieux en déficit d'urbanité

Nous avons supposé que les nouveaux résidents s'isolent pour construire une société exempte de toutes les « perversions » produites par la vie urbaine. En premier lieu, se protéger de tous les dangers liés à la ville, notamment du bruit, du stress et du risque de délinquance. Mais, plus positivement surtout, adopter une autre philosophie, un autre style de vie : « *que ce soit par nécessité ou par économie, é , ce choix permet de réaliser l'utopie d'une petite communauté à échelle humaine, où la solidarité de voisinage remplace l'aliénation et l'individualisme urbain* » (Dourlens, Vidal-Naquet, 2001, p.55).

Ainsi, parmi les motivations, qui nous a semblé à priori très évident et qu'on croyait être un des arguments que pouvait sélectionner les résidents en répondant à notre questionnaire quant au motif de choix d'habiter une Résidence fermée, on avait proposé l'argument, que « *ce quartier favorise de meilleures relations de voisinage* ».

Et on a été surpris par le nombre insignifiant de personnes (4%) qui ont coché face à cette référence, alors qu'on pensait que c'était l'objectif recherché par les principes de sélectivité et d'affinités, qu'ont adopté ces résidents en choisissant particulièrement ces Résidences fermées.

Devant ce constat, un résident explique « *Ici, on ne se connaît pas entre voisins, et on n'aime pas être connu* ». Les relations de voisinage s'avèrent donc peu développées. Le voisin est ressenti comme susceptible d'interférer à tout moment dans tous les aspects de la vie quotidienne ; dès lors se manifeste une volonté forte de mise à distance, ce qui implique non seulement qu'ils évitent généralement d'aller les uns chez les autres, même pour se demander ou se rendre service, mais aussi que les conversations se limitent

volontairement à des sujets anodins. Ainsi sera-t-on souvent réticent à des « services » gratuits de voisinage de crainte d'entrer ainsi dans une chaîne d'obligations réciproques, jugées comme autant d'entraves à l'autonomie.

Les rapports de cordialité se limitant à la cage d'escalier et au palier sont souvent les seules relations de voisinage réelles dans « la Résidence ». La formalité du bonjour/bonsoir est à la fois protectrice (elle protège contre le fait d'être catalogué d'individu asocial) et rassurante (elle incite l'autre à la réciprocité donc au respect mutuel) **(**Lebois V., 2005). Mais même si les relations de voisinage ne vont pas plus loin que la salutation, un sentiment de familiarité se crée tout de même.

Dans la mesure où le voisinage n'est pas perçu comme une ressource sociale, les attentes se concentrent essentiellement sur la capacité de tout à chacun à observer les règles élémentaires de la vie commune. Propreté et nuisances sonores sont les deux pôles principaux où est mis à l'épreuve le vivre-ensemble.

Par conséquent, au regard de ces modes d'habiter cloisonnés et des usages des lieux protégés, l'urbanité en sort affaiblie. Et c'est ce qui explique d'ailleurs le fait que, tout le long de notre présence sur les lieux, lors de nos enquêtes malgré qu'elles aient été menées les jours de fins de semaine où les gens sont censés être libres, il a été constaté que ces quartiers semblent vidés de leurs habitants ; c'est le calme total.

Malgré la présence d'espaces verts entretenus, des espaces de jeux protégés pour enfants, les lieux extérieurs « intériorisés » sont désertés, à part les quelques résidents entrant ou sortant avec leur voiture. Les parents expliquent cette attitude avec leurs enfants en les empêchant de sortir et notamment hors de la Résidence pour jouer comme posture éducative spécifique qu'exige l'insécurité sous ses diverses formes, qui demande en conséquence un contrôle qui serait de fait impossible dans un autre quartier.

Parait-il ce que demande avant tout les résidents de ce type d'habitat, c'est un certain nombre de garanties devenues nécessaires à l'aune de la société contemporaine : l'aspiration à se tenir à distance de toute contrainte sociale, pour ce qui touche à la vie familiale, dans un espace privé susceptible de participer à leur réassurance et à la protection des leurs - la « tranquillité » (Rougé L., 2007).

La privatisation *maximale* de l'espace pratiqué évoque donc davantage la peur de ce frottement assumé avec les autres qui signe l'urbanité que la force tranquille d'un individu autonome. L'obsession de la sécurité, à la quelle les résidents, nous dit cette étude, sont particulièrement sensibles, ne fait que confirmer ce constat.

Mais faudrait-il pour relativiser, noter peut être que dans les Résidences, quoique les relations de voisinage sont jugées « peu importantes » par une majorité de résidents mais ceci ne dit pas qu'une demande de ces relations n'existe pas mais simplement que ces relations, dans l'état actuel des choses, ne comptent pas beaucoup.

Ainsi, les relations interindividuelles semblent souvent prendre le pas sur les solidarités collectives, et sur les liens communautaires. Cet affaiblissement des sociabilités collectives marque tout un ensemble de changements par rapport à ce qui faisait le quartier-communauté d'autrefois. C'est une recomposition des sociabilités de proximité, qui se traduit notamment par un non-recouvrement mécanique ente les dimensions sociales et les dimensions spatiales de la notion de sociabilités de proximité.

Par là, ces quartiers de Résidences fermées constituent un nouveau morceau de ville qui présente un déficit d'urbanité. La citadinité qui, elle, fait référence aux différences d'ancienneté d'implantation en milieu urbain, c'est à dire selon l'ancienneté de l'installation en milieu urbain, l'individu accède à un niveau variable d'intégration des valeurs urbaines. L'urbanité de l'habitat rend directement compte des relations établies avec le tissu existant et avec la ville et peut aisément s'évaluer au degré d'introversion du quartier. Ainsi, Par leur stratégies et actions, les résidents semblent pratiquer une citadinité sans urbanité.

2.7.3. Les aménités, catalyseurs de liens sociaux

Les ressources qu'offre un lieu de Résidence sont constituées du cadre de vie mais aussi des services, des équipements, ce que l'on peut appeler les « aménités urbaines ».On a évoqué précédemment le problème de manque d'interactions sociales constaté à l'intérieur du quartier, où l'évitement de l'autre atteint même le voisin.

Toutefois, il est important de noter que pour que des formes micro localisées de socialisation puissent véritablement prendre leur essor, elles nécessitent la présence de catalyseurs susceptibles de générer du lien social à l'échelle du quartier résidentiel.

C'est ainsi que la généralisation, ou peu s'en faut, « *des aménités collectives dans les Gated Communities des Etats Unis remplissent ce rôle de catalyseurs* » (McKenzie, 1998a).

Aux Etats-Unis , dans l'aire métropolitaine de Los Angeles par exemple,la taille moyenne des 158 *gated communities* identifiées par Le Goix R. (2003) est de 475 logements . Dans ces *gated communities* , les aménités collectives ressortent surtout au regitre des activités ludiques, avec la présence de courts de tennis, de parcours de golf ou encore de centres de fitness. Ces équipements sont de nature à favoriser des formes d'entre soi et en même temps de développer certaines interactions sociales, par le partage entre résidents, de pratique de loisirs ou sportives sur des modes exclusifs.

Or, l'ensemble des Résidences fermées à Annaba ne dispose pas d'un équipement collectif. Les espaces publics (privés) se résument généralement en des espaces verts aménagés, des parkings et des aires de jeux pour enfants.

Comparativement donc, on peut déduire que la présence beaucoup plus limitée de ces aménités dans les Résidences fermées à Annaba, limite la formation de liens sociaux à l'échelle de ces quartiers.

En outre, la possibilité d'adjoindre des aménités collectives aux Résidences fermées existantes ou celles en cours de réalisation parait limité par la modestie de la taille des quartiers en nombre de logements et en surface.

Leurs surfaces foncières varient entre 450m² et 25.000m², d'une surface moyenne donc de 12.725m². En outre , 85 % des Résidences fermées , leurs surfaces foncières sont inférieures à cette moyenne.

Pour la taille en nombre de logements ,elle varie entre 10 logements et 296 logements, partagé presque principalement (42%) entre des Résidences inférieures à 50 logements et d'autres entre 100 et 150 logements (figure 135).

L'unité de base pour une ville de la taille d'Annaba est théoriquement de 318 logements, qui à partir de laquelle , il y a nécessité la réalisation d'une école primaire de 12 classes et d'un terrain de sport au minimum .

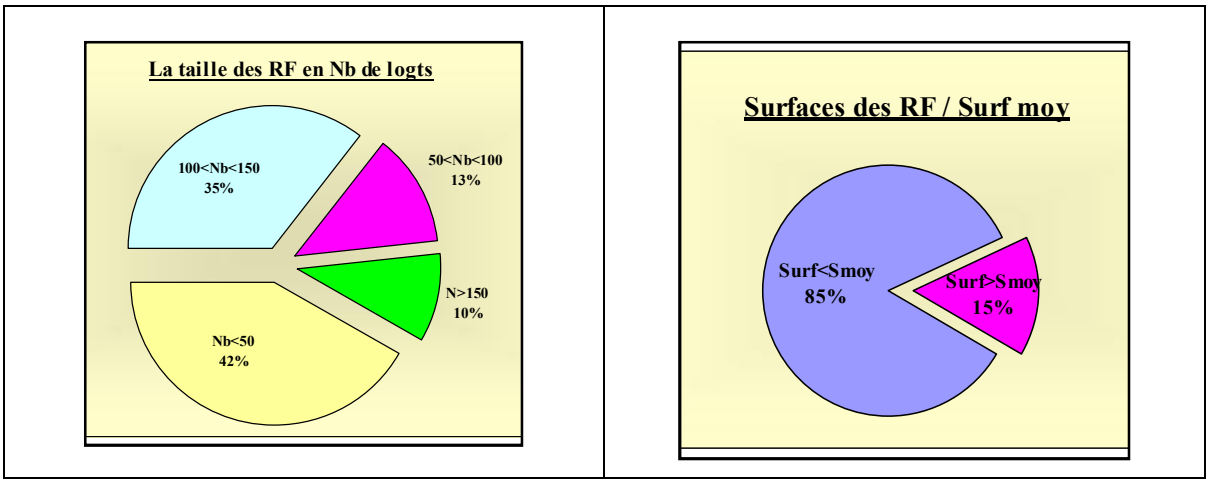


Figure 136: la taille des Résidences fermées en surface et nb de logt ne permet pas d'introduire des équipements

C'est ainsi que Genisider pour son programme de 767 logements en cours de réalisation sur la colline rose, dont une première partie a été délivrée , prévoit la réalisation d'un grand centre commercial et d'une école sur le site et la question qu'on se pose alors est quel sera le sort de ces équipements publics , seraient-ils réservés exclusivement aux seuls habitants de la colline rose tout autant qu'aux *gated communities* ? La question restera peut être sans réponse jusqu'à l'occupation des Résidences puisque le promoteur ne veut donner aucune clarification sur le sujet. Il a noté néaumoins que si l'école sera réalisée par Génisider elle deviendra co-propriété et c'est aux copropriétaires de décider sur son sort.

Donc, les Résidences fermées à Annaba sont de taille trop modeste pour favoriser une vie sociale intense à l'intérieur du seul quartier , et à fortiori , pour fonctionner de « façon convexe » (Ascher F.,2000), en assurant aux résidents l'essentiel des services dont ils ont besoin.

Mais, cette situation ,comme on l'a mentionné précédemment , parait transitoire. Le leader des promoteurs , toujours en avancée , semble avoir déja entamé la première *gated*

communities sur la colline rose et le deuxième étape de la Résidence semble déjà entamée, vers la ville privée..

2.7.4. La sociabilité de surveillance

Dans un passé récent, le cadre de vie normal était constitué par le quartier, ce qui facilitait le sentiment de « chez-soi » dans les rues et places attenants au logement. Les rues étaient peu dangereuses et aller « dehors » s'imposait de fait pour beaucoup, étant donné la taille des logements notamment sociaux. La rue et les espaces publics étaient des lieux « protégés » et s'offraient comme de réels lieux d'urbanité partagée.

Suite au sentiment d'insécurité qui règne dans la ville d'Annaba, la sociabilité de la rue qui se construit à partir des relations de trafic propres aux environnements urbains prend actuellement la forme du soupçon et de la probabilité constante de l'agression notamment dans des endroits un peu déserts.

Les résidents de ces quartiers- comme ceux de beaucoup d'autres- désertent la rue pour s'enfermer dans les foyers. Une défaillance constatée, sur laquelle se fonde la perte des qualités citadines qui affecte la condition urbaine de l'habitant, qui en tant qu'acteur urbain, au-delà de la maison, se permet d'explorer la proximité comme « lieu d'édification de la personnalité » (Breviglieri, 2002) ne lui est pas non plus aisée.

Ainsi, à l'intérieur de ces Résidences l'«esprit riverain» se conjugue avec la sociabilité de surveillance. Pour s'investir dans l'établissement de rapports différents avec autrui, les riverains restent partagés entre la sauvegarde de leur intimité et le repérage et l'identification des « étrangers ». C'est ainsi que se construit le passage de la sociabilité familiale, où seule la confiance domestique ou intime est le ciment du lien civil, à la sociabilité de surveillance, où ce lien se forge par une association d'objectifs et de moyens d'autorité, de contrôle et de privatisation ayant pour objet la sécurité contre « l'étranger » suspect de menacer la propriété privée et «l'intégrité physique et morale des propriétaires».

Le point commun des habitants de ces Résidences fermées est que tous souhaitaient contrôler, au-delà de leur habitation, leur rue et leur voisinage, voire leurs voisins eux-mêmes.

Par le biais des portes, des gardes et des murs, ils essaient de se prémunir contre le fléau qu'est « l'autre », d'empêcher cet « autre » de pénétrer sur leur territoire.

Les riverains commencent donc par s'assumer comme «victimes de l'insécurité» et finissent par agir en dépit de la citoyenneté. Une attitude ségrégationniste qui crée des différences dans le traitement d'autrui est ainsi engendrée et exposée dans l'espace. Cette ségrégation se fonde sur la définition d'un ordre qui interprète les coutumes, les normes, les modes de vie et les personnes différentes de soi et de son entourage comme étant autant d'éléments perturbateurs, irrationnels ou suspects.

2.7.5. Le logement, lieu dôurbanité ?

« *Face à une histoire de la ville qui a inventé du même mouvement espaces publics et espace privés, le choix de lôécart urbain correspond à une bifurcation, rêvée depuis longtemps par certains et enfin techniquement et financièrement réalisable, caractérisé par une guerre ouverte du privé contre le public, avec la conséquence que lôespace privé, à travers la télévision, lôInternet,é etc., doit prendre en charge une partie croissante du rapport aux autres que du rapport au monde* » (Pinson.D et Thomann.S, 2001,p. 8).

Les lieux conçus dans ces Résidences comme des lieux d'interaction sociale n'étant pas investis, ces endroits n'ont en réalité au mieux qu'une fonction de passage. Serait-ce que les valeurs qui sont données à l'espace domestique l'emportent sur les valeurs données à la ville ?

En effet, la maison bien que portant en elle le repli domestique, intimité de la vie privée, évolue à grands pas, pour devenir « la maison monde » à l'heure d'Internet : elle s'offre de nouveaux espaces, donnant accès à une intrusion publique au cœur de sa vie privée.

D'ailleurs questionnés s'ils passent leurs temps libre à la maison, la réponse a été à 79% des répondants affirmative et aussi 90% des résidents disposent d'Internet à la maison (figure 136). Donc, on s'attache plus à l'enfermement chez soi le plus étroit en évitant au maximum la friction aux autres.

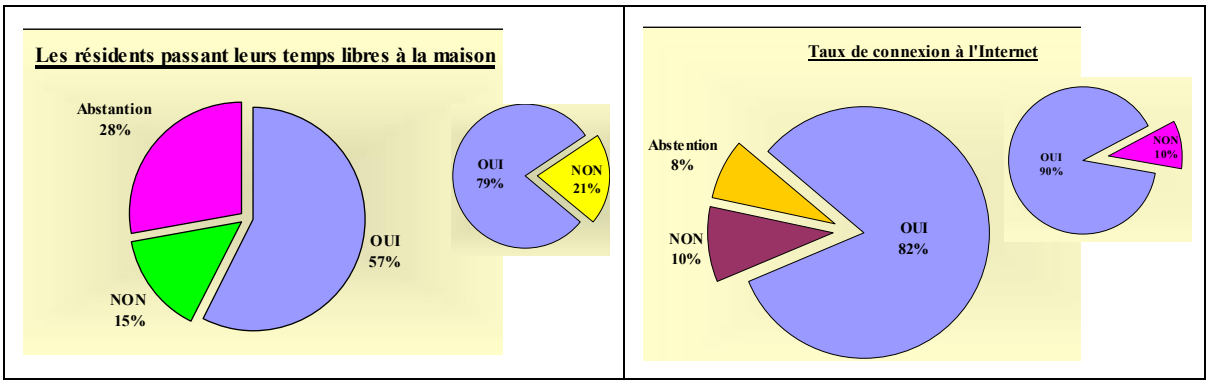


Figure 137: la majorité des résidents disposent d'internet et passent leur temps libre à la maison

Une représentation culturelle et sociale qui confirme que les habitants de l'enclos entendent pratiquer une citadinité sans urbanité élargie, un mode de vie particulier, celui de choisir volontairement de s'enfermer pour préserver une certaine vie élitiste, les distinguant des autres,

2.8. Résidence secondaire et spéculation immobilière

Un taux de vacance moyen d'environ 17% (avec un écart-type de 12%) est constaté au niveau des Résidences fermées (Tableau 7). Ce n'est pas que les logements n'ont pas de propriétaires, mais qu'ils ne sont utilisés qu'occasionnellement, et généralement l'été.

Résidences	Nbre logt tot	logts vacants	%
Mimosa	60	12	20,00%
Les Jasmins	75	12	16,00%
Cyprès1	60	9	15,00%
Cyprès2	64	11	17,19%
Les Asphodèles	54	9	16,67%
Ettadhia	40	5	12,50%
Boughantas	20	1	5,00%
CAAT	38	5	13,16%
Les Oliviers2	20	3	15,00%
El Manzah	67	12	17,91%
Bellevue	90	14	15,56%
Bel Air	36	4	11,11%
Colline Rose 1	51	15	29,41%
C/Nassr	56	12	21,43%
TOTAL	731	124	16,96%

Tableau 7: un taux de vacances des logements importants

Ce sont des appartements soit d'immigrés vivant à l'étranger, soit des personnes originaires des villes intérieures, notamment du Sud, ou bien encore des militaires en fonction, originaire ou pas d'Annaba mais affectés dans une autre ville.

Les logements pour ces cas est une résidence secondaire, que seul ce genre de quartier garantisse sa sécurité au moment d'absence, contre les vols et les braquages.

Une deuxième catégorie de logements vacants appartiennent généralement aux « beznassas » qui les réservent à la location ou à la vente et saisissent habituellement l'approche de l'été avec l'augmentation de la demande, pour leur mise sur le marché « informel ».

C'est ainsi qu'on constate que le taux de vacance est beaucoup plus important à Oued Kouba qu'à Bouhdid et ceci est dû au fait de la proximité de la plage, et là les logements réservés par ces personnes, notamment pour la location sont nettement supérieurs qu'ailleurs.

Une autre partie des logements vacants et utilisés d'une façon intermittente sont réservés par la wilaya pour ses cadres supérieurs.

Un taux de vacances de 17% dans une ville où la demande de logements est importante permet le questionnement sur le devenir de la ville qui sera constitué d'une juxtaposition d'enclos étanches, vidés de leurs habitants.

2.9. L'habiter comme sphère d'action collective face à la déficience des pouvoirs publics

La ville d'Annaba, comme la majorité des villes algériennes est marquée malheureusement de multiples dysfonctionnements qui ont rendu la vie plus difficile du citoyen dans la ville. L'importance de cette crise urbaine est dûe essentiellement à la dégradation du cadre de vie.

Les cités résidentielles notamment sociales sous équipées, caractérisées par une dégradation du bâti, offrent un cadre de vie médiocre aux habitants et incarnent la malvie, l'inconfort et l'insécurité. En outre, le manque flagrant d'entretien notamment des espaces extérieurs, a entraîné la clochardisation des cités (SCU Annaba, 2007).

Dans un autre registre, l'institution communale qui est considérée comme l'acteur principal de la gestion de la ville est dépourvue de ressources financières conséquentes et par conséquent se trouvant incapable de concevoir des actions d'envergure pouvant améliorer la situation, laissant la ville livrée à elle-même et aux actions des autres acteurs.

Pour pallier cette inefficacité des pouvoirs publics, le développement des Résidences « fermées » peut être expliqué par la volonté des résidents d'acquérir des entités urbanistiques efficientes, de renforcer leur pouvoir sur leur environnement proche, de préserver les valeurs foncières et immobilières à long terme face à une « déliquescence » et un « chaos » urbains que ressentent parfois les résidants en vertu de l'incapacité des pouvoirs publics à garantir l'intégrité et le bon fonctionnement des aires résidentielles sur le long terme.

Ainsi, la manière traditionnelle de la gestion territoriale qui, théoriquement, restait bien souvent l'apanage des pouvoirs publics semble être perturbé par la multiplication de ces mini-gouvernements résidentiels privés. Cet habiter tend à devenir ainsi, une sphère d'action collective efficace au détriment de la sphère publique, faisant de l'intérêt territorial un intérêt habitant.

Cette logique s'insère en réalité dans cette utopie du privé, « *privatopia* » comme dénommée par le politologue McKenzie (1994). Le contraste stupéfiant entre le soin apporté aux espaces à l'intérieur des cités et le négligé des environs immédiats, situés hors de la souveraineté des dites cités est incontestable. Ce divorce illustre de façon saisissante l'absence complète d'articulation entre initiative privée, ponctuelle, et gestion publique de l'espace banal, environnant, par des collectivités locales sans ressource.

En résumé, à travers leurs récits, les habitants se définissent à partir d'une identité sociale qui est clairement définie. Les caractéristiques de cette identité sont : un espace résidentiel d'identification bien délimité, la référence à une appartenance aux élites économiques, des pratiques sociales qui procèdent de la distinction, de l'évitement social et de la sélection des lieux de Résidence et un style de vie propre qui est prévisible de l'introversion des modes d'habiter.

3. Le promoteur privé conçoit la ville

3.1. Le promoteur, nouvel acteur en scène urbaine

L'Algérie a connu une mutation économique très importante en raison du passage de l'économie administrée à l'économie de marché à partir de la fin des années 80. L'ouverture économique amorcée dès 1989 a entraîné un développement important du parc des entreprises privées dans tous les secteurs.

En outre, l'année 1993 a été particulièrement décisive pour le secteur immobilier. L'adoption d'un nouveau code des investissements en 1993 qui se veut être la pierre angulaire de la volonté d'ouverture de l'économie et d'une nouvelle politique de promotion de l'investissement, a été conjugué de la promulgation du décret législatif 93-03 du 1 mars 1993 relatif à l'activité immobilière qui vient soutenir et encadrer la production libérale du logement. Ainsi, le nombre de promoteurs privés et d'entreprises de bâtiments connaît une croissance exponentielle.

Le secteur privé est devenu aujourd'hui prédominent dans le secteur de l'immobilier, suite au désengagement de l'Etat et la fin de son monopole notamment sur la production du logement. Ainsi à la fin de l'année 2007, les promoteurs privés enregistrés au niveau d'Annaba sont au nombre de 112[31] contre une vingtaine depuis une décennie.

L'architecte Rem Koolhas (conférence EHESS, 2005) rappelle en substance que *« Quand l'architecte ne fait pas la ville, le promoteur s'en charge »*. Cette affirmation caractérise les fondements économiques qui sous-tendent le développement des Résidences fermées dans la nouvelle économie libérale qu'a adopté l'Algérie. Ainsi, le marché, la spéculation immobilière et les logiques de rente de site sont les forces principales qui structurent la production de l'espace urbain. Par conséquent, la construction de la ville avec la nouvelle stratégie de l'habitat est laissée de plus en plus aux entrepreneurs privés, lesquels suivent les lois du marché et c'est ainsi que les promoteurs immobiliers conçoivent ces îlots isolés qu'on nomma « Résidence » fermée .

[31] Source : Service de registre de commerce de Annaba

Le développement de ces Résidences fermées expliquerait bien le rôle des promoteurs immobiliers, quoique dans des limites du point de vue d'autres acteurs impliqués mais elles sont devenues les fers de lance de l'offre immobilière actuelle.

L'existence de ce type de quartiers était à un passé récent minoritaire jusqu'au début des années 2000, aujourd'hui elles deviennent le modèle dominant des nouveaux programmes d'habitat actuellement en cours de réalisation à Annaba.

Conduits à approfondir comment ces morceaux de ville se sont fabriqué, il nous a fallu une certaine remontée dans l'histoire pour percevoir que le promoteur immobilier Génisider a joué (et continue à le faire) un rôle pionnier et très actif en matière de réalisation des Résidences fermées dont il a été l'initiateur dés l'ouverture du champ du promotionnel en 1986.

Ainsi, il a imposé un standard sur le marché immobilier à Annaba que d'autres promoteurs se sont employés à suivre. Ce standard s'est d'autant plus facilement imposé que ces logements ont attiré des accédants à la propriété qu'elle qu'il en soit.

Comme cela est à présent probable, un tel standard parvient à s'imposer sur le marché du logement promotionnel neuf, il y a fort à parier que les obstacles symboliques qui s'opposent à la prolifération des barrières perdront de leur force. Les anciens quartiers installeront alors en nombre croissant des barrières à leurs entrées et se ceindront de murs ou de clôtures.

Et avec la montée de la demande de cette nouvelle forme d'habitat, le nombre de promoteur immobilier entrant en champs augmente au point que cette forme devient aujourd'hui le créneau impulseur de leur activité. Avec 61% des logements en cours de construction en promotionnel, réalisé par des promoteurs privés, la ville est alors façonné au gré des aspirations privées.

Le caractère le plus original de la fièvre immobilière de cette lancée tient dans la hausse des prix fonciers et immobiliers entrainée par cette ouverture économique et l'attractivité de la ville, qu'une véritable bulle foncière s'est formé. Ainsi, les promoteurs concentrèrent leur production sur le segment de l'habitat haut de gamme et luxueux. Des appartements immenses, destinés à une clientèle qu'on imaginait riches, issue de la nouvelle économie

3.2. Le marketing urbain, une stratégie du nouvel acteur métropolitain

3.2.1. La Résidence fermée, un produit de consommation en package

Annaba, insérée dans la nouvelle hiérarchie urbaine nationale qui lui veut être une future métropole, la place par conséquent sous le signe de la compétitivité et donc de la concurrence.

Ces nouveaux enjeux semblent être rapidement assimilé et pris en compte par les promoteurs immobiliers, qui conscients de cette nouvelle donne, semblent mettre en œuvre des stratégies conséquentes, basées essentiellement sur le marketing urbain.

Ces nouveaux acteurs métropolitains sont désormais conscients qu'ils doivent pour se positionner sur le marché, « *vendre des réalisations et des images* » (Rosemberg, 2000, p.87). Cette image de marque apparait comme indispensable pour que « le produit » soit consommé par les clients.

Les promoteurs proposent ainsi à ces gens financièrement aisés de retrouver selon leur aspiration, un monde quasi idyllique. Selon les promoteurs, les habitants de ces Résidences fermées ont tous le même désir de vivre dans des structures communautaires agréables, avec l'idée d'entre aide entre voisins, dans un environnement sûr et bien entretenu où les enfants peuvent jouer dans les rues sans courir le risque de se faire écraser par une voiture ou de se faire vendre des stupéfiants.

Par conséquent, dans le cadre de modèles de consommation de cette économie libérale, qui privilégient le paraître, l'emballage, le marketing du « package » qui commercialise les biens de consommation avec des bouquets de services (à l'image des services de téléphonie), l'analyse de ces Résidences nous permet en effet de percevoir ce type de produit immobilier comme un «package » réunissant la vente d'un bien immobilier et ensemble de services marchands (services financiers de crédit, services de sécurité, d'entretiens d'espaces verts, de téléphonie et la copropriété, etc.).

Ces Résidences semblent être valorisées par la valeur snob liée à la fermeture, à l'exclusion, mais aussi à l'emballage de la Résidence privée enchâssée dans un écrin d'exclusivité qui produit une plus-value. Ainsi, des faisceaux conceptuels et idéologiques (la copropriété, l'exclusivité, la sécurité) contribuent ensemble à « *définir un produit immobilier qui s'individualise plus du fait de son contenant (l'enceinte) que par son contenu (le quartier)* » (Le Goix R., 2003, p.221).

Les promoteurs immobiliers toujours dans cette logique de marketing urbain, insistent en outre de la fermeture en affichant le produit, sur l'esthétisation des espaces extérieurs (communs). Ils misent sur l'impact visuel qu'auront ces espaces intermédiaires sur les clients « les résidents ».

La valeur d'usage des espaces intermédiaires est réalisée au profit de ce qui peut plaire au client. Les parties communes sont de plus en plus travaillées avec un souci esthétique ; impressionner le client dès qu'il entre dans l'enclosure est la devise : une loge de gardien bien entretenue à l'entrée, des parkings et des garages personnalisés bien rangés, des espaces extérieurs bien traités, le hall avec marbre, miroirs et décorations en tout genre sont de sortie.

A cette esthétisation extérieure, les promoteurs immobiliers proposent encore aujourd'hui des appartements équipés avec des accessoires d'importation pour vendre ainsi au plus fort à une clientèle bourgeoise qui ne recule devant rien pour satisfaire un désir de distinction sociale et culturelle.

3.2.2. La rhétorique publicitaire des promoteurs immobiliers

On sait l'importance du marketing urbain dans les perceptions et dans la production de la ville par les acteurs (Rosemberg, 2000). Si les Résidences sont perçues par les acheteurs comme un produit immobilier innovant alors que les enceintes résidentielles sont classiques dans les villes, c'est qu'elles sont portées par un discours promotionnel qui les qualifie comme telles. On assiste, aussi bien dans les stratégies de localisation que dans le choix des toponymes, à l'épanouissement d'un marketing de la crise urbaine, qui est pour beaucoup dans l'image véhiculée par ces Résidences fermées aujourd'hui : sécuritaires, communautaristes, etc.

Pourquoi s'intéresser au discours publicitaire, somme toute toujours stéréotypé et répétitif ? Cette focalisation nous semble justifiée, en ce sens que la promotion immobilière passe principalement par le discours, sous des aspects variés, et que la « construction du risque » qui nous intéresse ici au premier chef, est avant tout affaire de discours. En d'autres termes, le « marketing immobilier » fabrique des risques « à la pelle », si l'on peut dire et les Résidences fermées sont les produits de cette fabrique.

La rhétorique publicitaire développée par les promoteurs immobiliers, quoiqu'on ne fasse pas recours systématiquement à la publicité pour mettre en vente ces logements, joue habilement, mais de façon très inégale d'un promoteur à l'autre, sur la force de certaines images symboliques devenues des valeurs de référence dans les sociétés contemporaines, comme celle de la sécurité déclinée sous des registres variables, celle du logement en package ou encore celle du site paysager (figure 137).



Vente - Appartement, loft

Annaba - 23000 Algerie
Oued-Kouba Chapuis, Résidence Asphodéls ;
Vend Duplexe Vue Panoramique, mer, montagne,

- Vend appartement (duplexe) F4, 14ème et 15ème étages, superficie total 208m² au 14ème 95m² F3 Grand salon + 2 pièces, grande cuisine, salle de bain, WC séparé, 2 balcons 3 fenêtres // au 15ème 113m², 1 pièce donnant sur terrasse vue panoramique sur montagne et la mer,
Garage boxe 2 voitures 25m²
Immeuble propre, ascenseur, Gardien jour et nuit, Bon voisinage, très ensoleillé, en été pas besoin de climatiseur ! eau h24 réserve 1000 litres
Dossier : Acte en cours (Socité constructeur GENICIDER)
Lieu : Oued Kouba, à 300m Plage Chapuis Annaba
Prix 18 000 000 Dinar Algerien

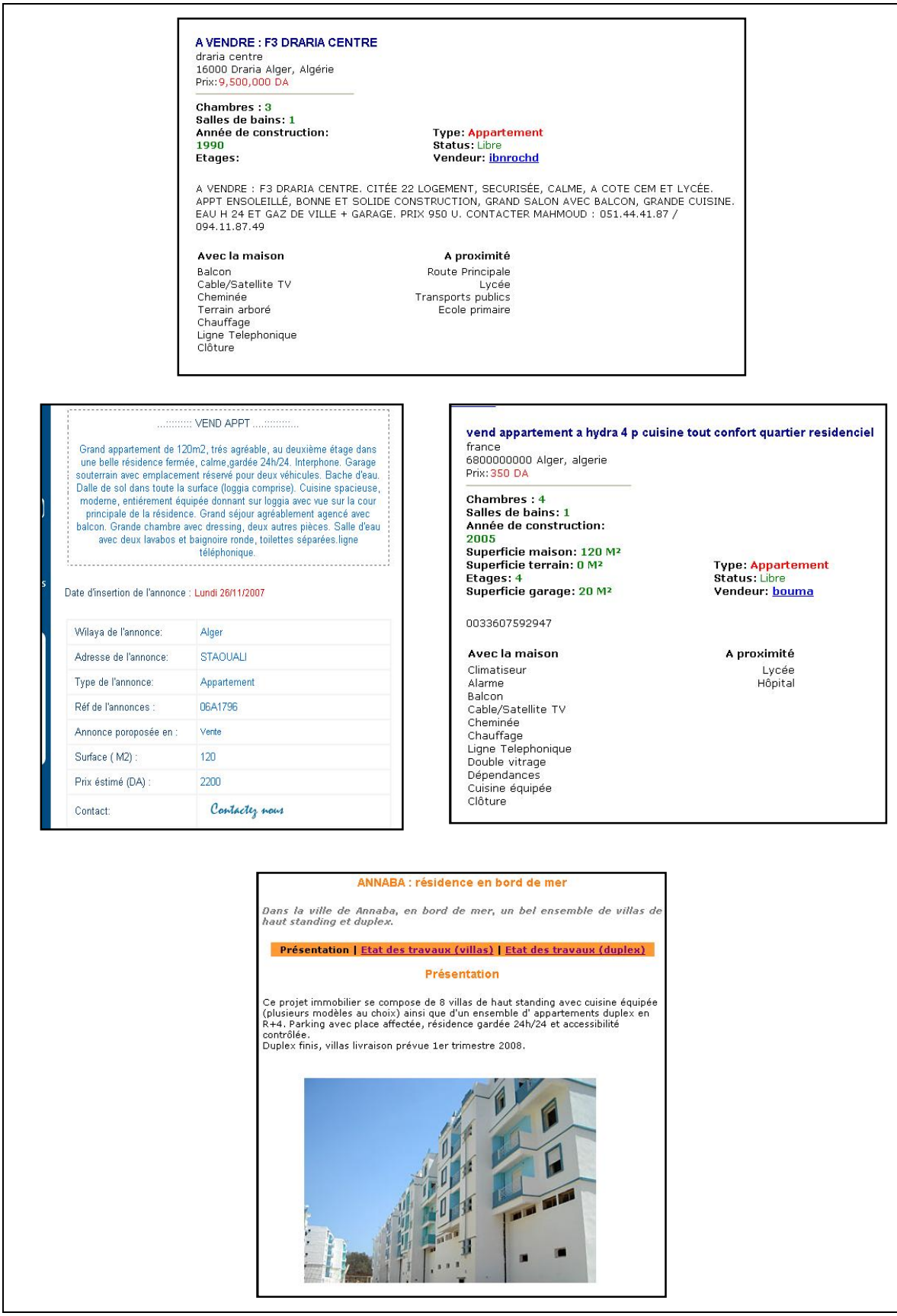
Surface habitable : 208 m2 **Prix :** 180 000 € (1 180 722 Frf)

Téléphone : 06.29.50.24.27 **ou** 09.10.66.96.4

5104

Figure 138: Annonce publicitaire sur internet, le logement en package

Les promoteurs s'appuient sur la force de ces valeurs, pour susciter l'intérêt de la clientèle et répondre ainsi aux attentes parfois informulées des ménages. Quelques exemples de descriptifs des Résidences fermées mis en ligne sur Internet (figure 138) montrent bien comment le discours promotionnel joue sur la rémanence des images d'un quartier où règne confort, sécurité, bon voisinage et services exclusifs et activant ainsi la quête identitaire de citadins soucieux de maîtriser leur environnement résidentiel en développant des formes de sociabilité sur « un mode réflexif » (Madoré F, 2004).



A VENDRE : F3 DRARIA CENTRE
draria centre
16000 Draria Alger, Algérie
Prix: 9,500,000 DA

Chambres : 3
Salles de bains: 1
Année de construction: 1990
Etages:
Type: Appartement
Status: Libre
Vendeur: ibnrochd

A VENDRE : F3 DRARIA CENTRE. CITÉE 22 LOGEMENT, SECURISÉE, CALME, A COTE CEM ET LYCÉE. APPT ENSOLEILLÉ, BONNE ET SOLIDE CONSTRUCTION, GRAND SALON AVEC BALCON, GRANDE CUISINE. EAU H 24 ET GAZ DE VILLE + GARAGE. PRIX 950 U. CONTACTER MAHMOUD : 051.44.41.87 / 094.11.87.49

Avec la maison
Balcon
Cable/Satellite TV
Cheminée
Terrain arboré
Chauffage
Ligne Telephonique
Clôture

A proximité
Route Principale
Lycée
Transports publics
Ecole primaire

..... VEND APPT .....

Grand appartement de 120m2, trés agréable, au deuxième étage dans une belle résidence fermée, calme,gardée 24h/24. Interphone. Garage souterrain avec emplacement réservé pour deux véhicules. Bache d'eau. Dalle de sol dans toute la surface (loggia comprise). Cuisine spacieuse, moderne, entiérement équipée donnant sur loggia avec vue sur la cour principale de la résidence. Grand séjour agréablement agencé avec balcon. Grande chambre avec dressing, deux autres pièces. Salle d'eau avec deux lavabos et baignoire ronde, toilettes séparées.ligne téléphonique.

Date d'insertion de l'annonce : Lundi 26/11/2007

Wilaya de l'annonce:	Alger
Adresse de l'annonce:	STAOUALI
Type de l'annonce:	Appartement
Réf de l'annonces :	06A1796
Annonce poroposée en :	Vente
Surface (M2) :	120
Prix éstimé (DA) :	2200
Contact:	Contactez nous

vend appartement a hydra 4 p cuisine tout confort quartier residenciel
france
6800000000 Alger, algerie
Prix: 350 DA

Chambres : 4
Salles de bains: 1
Année de construction: 2005
Superficie maison: 120 M²
Superficie terrain: 0 M²
Etages: 4
Superficie garage: 20 M²
Type: Appartement
Status: Libre
Vendeur: bouma

0033607592947

Avec la maison
Climatiseur
Alarme
Balcon
Cable/Satellite TV
Cheminée
Chauffage
Ligne Telephonique
Double vitrage
Dépendances
Cuisine équipée
Clôture

A proximité
Lycée
Hôpital

ANNABA : résidence en bord de mer

Dans la ville de Annaba, en bord de mer, un bel ensemble de villas de haut standing et duplex.

Présentation | Etat des travaux (villas) | Etat des travaux (duplex)

Présentation

Ce projet immobilier se compose de 8 villas de haut standing avec cuisine équipée (plusieurs modèles au choix) ainsi que d'un ensemble d' appartements duplex en R+4. Parking avec place affectée, résidence gardée 24h/24 et accessibilité contrôlée.
Duplex finis, villas livraison prévue 1er trimestre 2008.

Figure 139: Annonces publicitaires sur internet, un dicours promotionnel où la cloture et la surveillance sont un élément de promotion

Les dispositifs sécuritaires sont aussi décrits et mise en scène. La clôture physique est l'un des critères de définition de la Résidence fermée : elle est même fondatrice de celle-ci. Les dispositifs de protection et de surveillance des cités « 24 /24 heures » sont bien mentionnées.

D'autres opèrent une sorte de détournement du discours environnementaliste à des fins commerciales. L'environnement sain devient un produit rare et précieux, que les cités s'efforcent d'offrir. La dénonciation du manque d'espaces verts à la ville est d'ailleurs récurrente dans les publicités.

3.2.3. Un mode de vie à consonance rurale et environnementale

On s'intéresse dans un second temps aux toponymes désignant un projet immobilier par une appellation commerciale. Il est particulièrement intéressant de saisir la part faite au registre dénotant la particularité du produit, qui permet de mesurer la spécificité de la démarche commerciale sur les Résidences.

On constate que le premier registre lexical relève des références anti-urbaines, magnifiant un mode de vie rural, avec 88 % des occurrences. Elles désignent souvent le mode de vie supposé auquel souhaitent adhérer les acquéreurs. Le mode de vie à consonance rurale s'accompagne de références à la campagne (nécessairement verdoyante) : (Mimosa, les oliviers, bel air, les jasmins, ….).

Le promoteur peut également choisir de mettre en avant le site vue ses particularités (vue, environnement,….) : (la colline rose, …)

Paradoxalement, la toponymie dénotant implicitement ou explicitement la sécurité, l'enclavement, la fermeture, etc., n'existent pas.

3.3. Un partenariat public-privé déguisé

Comme il a été constaté, les Résidences fermées sont devenues la forme de croissance dominante de la ville d'Annaba. Ce constat doit se lire à deux niveaux.

D'une part, il est évident que les promoteurs sont plus actifs à promouvoir un produit qui se vend bien là où le marché est dynamique. Cependant, on se demande pourquoi les pouvoirs publics autorisent aussi facilement les Résidences fermées ?

Une telle indifférence face au développement de ces quartiers s'explique peut être par le fait, que jusqu'à maintenant du moins, le développement des Résidences fermées n'a pas véritablement heurté d'intérêts concrets. Apparemment, le développement de ces quartiers dans la ville ne dérange pas beaucoup de monde. En plus, une quotte part importante des appartements dans les Résidences fermées construites par Génisider est généralement réservé par la wilaya pour les cadres hauts fonctionnaires de l'Etat lors de leur passage ou installation provisoire ou permanente à Annaba. L'Etat semble alors de plus en plus approuvé et impliqué dans le développement de cette nouvelle forme d'habiter protégé.

En outre, pour les autorités locales, la présence d'une population aisée est vécue, en général, comme un facteur de développement social, économique et urbain favorable pour la ville.

Et puis autoriser le développement d'une telle forme urbaine nous parait qu'il est impulsé d'une part, parce que ces autorités n'ont pas le choix face à un marché qui apprécie ce type de biens, mais aussi parce que s'établit un partenariat public / privé « déguisé », non déclaré, devenu très avantageux dans le développement de la ville ainsi que dans l'absorption du déficit en logements que les collectivités n'ont pas les moyens pour satisfaire.

On insistera ici sur un point, que tout autant que les enclos résidentiels à travers le monde : le développement des cités privées est d'une part une forme d'urbanisme soutenue par les collectivités locales, destinée à faire porter le coût de la nouvelle urbanisation sur le privé (promoteur, et in fine l'acquéreur du logement), et d'autre part, un moyen efficace de protéger à long terme l'investissement immobilier.

Les Résidences fermées, espaces enclos et privés, conduisent à un report des coûts d'aménagement et d'entretien collectifs sur une entité privée, tout en assurant aux collectivités locales un certain nombre de ressources fiscales, issues de la taxe foncière et des immatriculations de véhicule.

Ces Résidences fermées ne coûtent rien à la commune puisque les équipements induits (routes, éclairage, égouts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, réalisés par le promoteur immobilier et de facto par les résidents. Les terrains investis par ces programmes sont généralement aux limites d'urbanisation, donc dépourvus de toutes les viabilités. Le promoteur est donc appelé à se relier au réseau urbain même le plus loin qu'il soit.

Genisider a été contraint de réaliser un château d'eau totalement hors site, avec les réseaux d'amenés sur plusieurs kilomètres pour alimenter sa « future ville » sur la colline rose. Ce dernier déclare estimer le coût de viabilisation à environ 30.000Da/m² du logement.

Donc, la commune se trouve décharger d'une somme colossale qu'elle aurait affecté pour l'ouverture à l'urbanisation des terrains investis par ces Résidences qui sont généralement loin des réseaux urbains, et encore moins de la réalisation et la gestion de ces quartiers résidentiels.

De plus, par le biais des impôts locaux, ces Résidences fermées contribuent aussi à l'amélioration de la situation financière de la commune sans que cette dernière investisse dans leur réalisation.

Ainsi, les responsables locaux sont donc plutôt favorables au développement des Résidences fermées sur leurs territoires. Une sorte de « partenariat public-privé » non déclaré duquel pouvoirs publics et développement résidentiels privés tirent communément bénéfice. (Le Goix R., 2001).

Mais à plus long terme, cette collusion signifie généralement une perte d'influence de la commune sur son propre territoire et la portée de l'action publique. Ne pas oublier que les Résidences fermées n'ont pour but de défendre les intérêts de la commune, mais bien celui de leurs membres. Ces « gouvernements résidentiels privés » doivent être considères comme des forces politiques (McKenzie, 1994). Cette élite économique, regroupée en « lobby » bénéficiera certainement de soutiens politiques à haut niveau (Benit C., 2005).

Ce qui précède indique que l'engouement pour ces cités privés ne doit pas être interprété de manière univoque comme une rupture avec les organismes de gestion

publique, mais comme un partenariat public-privé quoique conventionnellement non établi, un jeu local où les Résidences fermées ont une utilité financière pour la ville, tout en octroyant aux copropriétaires une certaine autonomie de gestion et de préservation de leur « qualité de vie ».

3.4. La Résidence, une affaire juteuse

Le logement est un bien marchand, c'est-à-dire produit pour être vendu avec l'objectif d'avoir un certain taux de profit. Donc il obéit aux lois du marché. En ce qui concerne les biens de consommation courants, on peut dire que l'offre s'adapte relativement à la solvabilité des demandes, c'est-à-dire à l'échelle des revenus. C'est nettement moins vrai en ce qui concerne le logement : d'abord à cause des caractéristiques de son financement (le return de l'investissement est lent, le taux de profit est relativement faible), ensuite parce que son coût est très dépendant de la disponibilité et du coût des terrains à bâtir et de la spéculation foncière qui en résulte.

Les promoteurs immobiliers nous semblent être les acteurs gagnants de la prolifération des Résidences fermées. Comparativement à un logement promotionnel « ouvert », les prix appliqués pour les Résidences fermées sont assez élevés.

Les promoteurs, bien qu'ils dépensent en investissements pour les infrastructures et les services, encaissent des profits quand même très important, pouvant atteindre 200%.

Un appartement F3 à l'intérieur d'une Résidence fermée est vendu par le promoteur, donc en première main, à un prix de 6.500.000,00DA pour remonter à plus de 8.500.000,00Da à travers une agence immobilière. Alors que des F3 dans des quartiers avoisinants, mais dans des cités « ouvertes » coûte environ 4.000.000,00 DA. Cette différence s'explique soit parce que les maisons sont plus récentes, soit parce que la mise en place d'un contrôle d'accès accroît cette valeur. D'une certaine manière, l'accent mis sur la sécurité par le promoteur renvoie à l'inscription de son champ d'action dans un contexte urbain plutôt « vulnérable », vu le climat d'insécurité (réel ou ressentie) qui caractérise la ville d'Annaba et ainsi , dans un air du temps favorable à la surenchère sécuritaire.

Il nous semble que la clôture, participe à la recherche par les promoteurs d'une prestation commerciale distinctive, comme le confirme les entretiens auprès des promoteurs leaders dans le domaine à Annaba et devient alors la marque d'un fort gradient de la valeur immobilière. La fermeture et la valeur des biens sont donc intimement liées, puisque la barrière pour les résidents est la garantie d'une étanchéité (face à la dégradation réelle ou supposée d'un quartier environnant par exemple) et d'une protection du bien immobilier et foncier.

Quand sécurité physique rime avec protection et pérennité du patrimoine immobilier, la fermeture est donc souvent un argument purement commercial, dans l'intérêt bien compris de chacun.

Conclusion

Le développement des résidences fermées dans la ville d'Annaba pourrait être interprété comme une initiative favorisée et soutenue par les nouvelles tendances libérales. Comme toute initiative développée par le principe de l'économie de marché, il y a une croyance fondamentale que le marché peut résoudre les différentes questions de la ville, d'une façon la plus efficace par la privatisation et l'autonomie (Picotin et Tickel, 2002).

Ces résidences fermées fournissent leur propre aménités, sont autogérées et administrées, et semblent ainsi constituées l'ultime formule résidentielle libérale.

Les facteurs qui rendent compte de ce phénomène d'enfermement résidentiel relèvent à la fois du cadrage politique et puis surtout de la structure de l'offre et de la demande.

Cette tendance à la création de Résidences fermées n'est pas officiellement reconnue, mais pour s'accommoder avec sa nouvelle vision libérale, l'Etat se laisse substituer par l'acteur privé dans une économie de marché libre.

Ainsi, l'offre met en jeu un double processus, d'innovation et de mimétisme, où les promoteurs-constructeurs réalisent un produit immobilier qui doit les distinguer des concurrents.

Quant à la demande, elle renvoie à trois processus fortement interdépendants: une logique extensive d'appropriation de l'habitat collectif, mais aussi l'affirmation d'un double mécanisme de sécurisation - évitement.

Enfin, cette progression des Résidences fermées permet de discuter et de contester l'hypothèse d'une volonté d'élite d'accaparer des espaces urbains et de faire la ville à leur manière ?

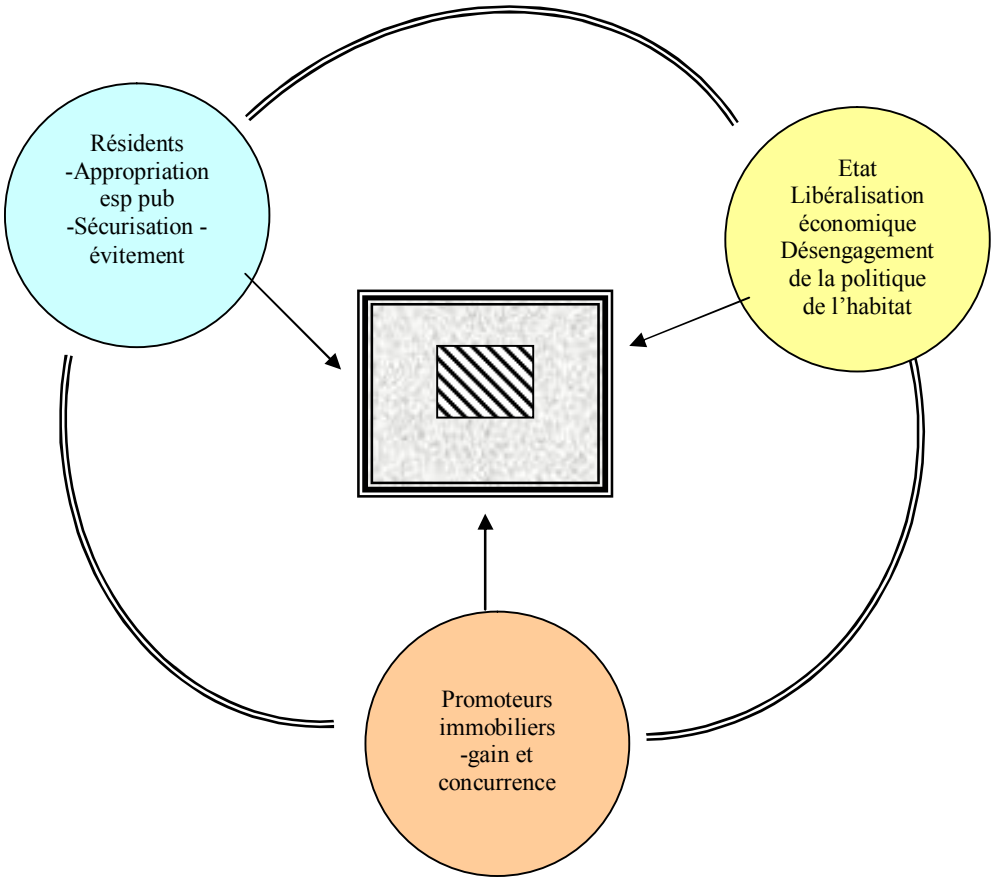


Figure 140:la résidence fermée issue de stratégies consensuelles d'acteurs

Chapitre 8.

La Résidences fermée, un nouveau paradigme de fragmentation socio-spatiale ?

Depuis toujours la ville, est divisée, parcourue de discontinuités de diverses natures et intensités. Les paysages urbains, en termes urbanistiques et architecturaux, traduisent l'acuité des discontinuités, la profondeur des inégalités socio-économiques, socioculturelles, …. Cependant, jamais sans doute la ville ne fût concernée par une logique de séparation ou de divorce sociétal et spatial aussi prégnante. Lorsque les discontinuités territoriales qui traversent la ville deviennent suffisamment fortes pour séparer et pour éloigner les citoyens les uns des autres, que ces discontinuités seraient matérialisés physiquement par des clôtures étanches nécessitant un droit de passage semblables à des frontières, le concept de frontière dans la ville (ou de frontière intérieure) acquiert pertinence et signification.

1. La Résidence fermée, une nouvelle construction territoriale dans la ville

1.1. La Résidence fermée, un nouveau territoire dans la ville

Le territoire, dans sa définition originelle -terra- signifie « morceau de terre approprié ». L'usage de ce mot se généralise avec la formation d'états puissants : le territoire devient la portion de terre habitée sur laquelle s'exerce une autorité, une juridiction. Le territoire appartient en ce sens au domaine juridique et politique, il sous-entend l'idée d'une aire, limitée et dominée.

« *Il n'existe pas de comportements sociaux sans territoire* », tel que conclue les éthologues qui dans les années 1920, et développent en outre le concept de « territorialité », qui inclut la prise en compte de « systèmes comportementaux ». Ils définissent la territorialité à travers « *la conduite caractéristique adoptée par un organisme pour prendre possession d'un territoire et le défendre contre les membres de sa propre espèce* ». (Pinson D. et Thomann S., 2001).

Ce que la territorialité intègre au territoire, c'est l'identité, une dimension éminemment sociale. Le territoire selon Offner J-M. et Pumain D., est « *espace [é] en même temps qu'identité collective* » (1996). Il est à la fois appropriation, mémoire et régulation, poursuivent les mêmes auteurs, qui précisent :

« *Le territoire est appropriation : à travers lui, une population définit ce qui, dans l'espace, relève d'un usage légitime, pratique et symbolique. Le territoire est mémoire : il est le marquage temporel de la conscience d'être ensemble [...] Le territoire est régulation : il n'y a pas d'identités sans règles, implicites ou explicites, imposées ou consenties, modulant les échanges entre soi et avec les autres. [é]Enfin, la notion de territoire est marquée notamment par le critère de ses limites dés que s'est posée la question du rapport entre des groupes caractérisés par leur étrangeté »* (p.43).

En effet, en cherchant à appréhender la nature des territoires produits, les Résidences fermées nous semblent constituer de nouveaux territoires distincts et différents de ceux déjà existants, « *des territoires à part entière* » (Le Goix R., 2003). Ainsi, au développement d'une nouvelle forme privée de l'habitat urbain, que les promoteurs et les résidents ont organisé, produit, acheté, construit et géré, on assiste à la construction de nouveaux territoires dans la ville.

La conception du territoire en fait habituellement un espace clos, présentant en tout cas certaines limites, pensé comme un instrument opérationnel de gestion administrative. Les Résidences fermées en construisant leur territoire, ont aussi misé sur sa délimitation à produire une frontière avec son environnement.

1.2. La clôture, une frontière et une expression de souveraineté

La « frontière » est habituellement comprise comme la « *limite de souveraineté et de compétence territoriale d'un Etat* » (Arbaret-Schulz C. et al, 2004). C'est un objet dont l'émergence s'inscrit donc dans un processus de territorialisation. Ainsi, tout territoire qui

se construit porte en lui les germes de frontières. La frontière est également « *un objet mis en place par un pouvoir dont le projet est de s'affirmer et de se distinguer des autres entités territoriales [é]. La frontière suppose bien la discontinuité qui elle même implique la limite* » (Renard J-P., 2002, p44).

Etymologiquement, le terme indique le « front », qui désigna à partir du 13e siècle la limite temporaire et fluctuante séparant deux armées lors d'un conflit. Ce n'est qu'avec l'avènement de l'Etat moderne que la frontière apparaît comme une limite de souveraineté (Nordman, 1999, p82).

Dans les espaces d'aujourd'hui, de nouvelles formes de frontières émergent. « *Cette mutation des frontières porte sur deux registres qu'il convient de bien distinguer : d'une part, les modalités d'inscription spatiale des frontières nouvellement créées ou en voie de transformation ; d'autre part, la nature des processus et des acteurs territoriaux concernés* » (Reitel B., 2004, p88).

Ainsi, devrons-nous se poser la question de la définition de la frontière, pour reconnaître les objets géographiques qui répondent à de telles fonctions. Quatre fonctions essentielles définissent la frontière (Arbaret-Schulz C**.,** 2002, p216) :

- *Une frontière est une construction territoriale qui met de la distance dans la proximité :* La proximité spatiale entre les lieux est contredite par la présence de dispositifs qui introduisent une distanciation, un éloignement. La construction de la frontière met en œuvre des dispositifs d'appropriation et de souveraineté à travers une distanciation d'ordre matériel (barrière, fossé, mur, etc.) et idéel (normes, représentations, etc.). Cette mise à distance est le plus souvent interprétée comme un moyen de protection (d'une population, d'un territoire, d'un pouvoir).

- *Une frontière est conçue comme un système de contrôle des flux destiné à assurer une maîtrise du territoire à travers un filtrage* : En fonction des circonstances, la fonction de filtrage qui assure un tri sélectif des flux peut être modulée.

- *Une frontière est un lieu privilégié d'affirmation et de reconnaissance de pouvoirs politiques :* La frontière est l'attribut d'un pouvoir qui cherche à fixer des limites ou qui se les voit imposées. La délimitation frontalière peut dès lors être comprise comme l'affirmation d'une séparation politique. Elle est souvent le résultat de

négociations et de compromis, mais peut également émerger lors de conflits ou de revendications territoriales non résolues.

- *Une frontière institue une distinction par l'appartenance matérielle et symbolique à une entité territoriale dont elle est l'expression* : Toute frontière établit un dedans et un dehors territorial. D'un même mouvement de partage, elle exclut et inclut selon le côté considéré. D'une part, la frontière sert à délimiter : elle signifie la fin d'un territoire. D'autre part, la frontière permet de désigner l'altérité, l'étranger : elle signifie le passage à un autre territoire. Par la distinction qu'elle opère, la frontière est le vecteur d'une identité territoriale.

Suite à ce qui a été présenté dans l'analyse, il nous semble que de la frontière, l'enceinte des *Résidences fermées* a tous les attributs :

- Elle dispose de points de contrôles, de sas, permettant les entrées-sorties et donc leur surveillance. Il y a donc une *interface* entre l'*intra muros* et l'extérieur ;

- Elle contrôle un espace et revendique l'administration d'un territoire par une entité juridiquement reconnue (la copropriété). A ce titre, l'enceinte est une *barrière*. Etre admis à la franchir correspond à un rite de passage relevant soit de l'admission comme copropriétaire lors de la signature du contrat, soit de l'admission temporaire, comme visiteur doté d'un «pass» de quelques heures ;

- Ce faisant, elle ne juxtapose pas deux espaces, mais elle les met en contact. A l'instar de la plupart des frontières nationales, l'enceinte est en grande partie perméable et autorise les entrées-sorties et donc les interactions entre les Résidences fermées, ses voisins et le reste de la ville. Cette perméabilité n'est pas symétrique puisque les résidents peuvent sortir à leur guise, quand les non-résidents ne peuvent pénétrer que s'ils ont à y faire (ouvriers, salariés à domicile, agents d'entretien…) ou s'ils y sont invités ;

- Les espaces mis en contact sont, par nature, *différenciés*. La raison d'être d'une frontière revient à séparer et à mettre en contact deux espaces différents, tout en assurant à chacun sa pérennité territoriale et le maintien de son identité propre.

Les régimes juridiques diffèrent de part et d'autre de l'enceinte. Mais le système territorial des *Résidences fermées* ne peut se maintenir que parce qu'il est en contact avec le reste de la ville, qui en assure l'approvisionnement commercial et énergétique, l'entretien, et fournit les principaux moyens de communication.

Ainsi, l'enceinte de la *Résidence fermée*, relève d'une logique de frontière, de sas. Elle agit comme un filtre asymétrique en sélectionnant — au besoin par la contrainte physique — les personnes admises à pénétrer dans l'espace résidentiel. Elle ne dissuade pas; elle contrôle. Elle est l'expression de la souveraineté d'un groupe social constitué (les copropriétaires), et ne peut être discutée.

1.2.1. La clôture, une frontière sociale ?

Qu'il soit tangible ou intangible, physique ou symbolique, le «mur» dans la ville permet selon les cas de confiner, de contrôler, de protéger, les résidents et les espaces qu'il définit. Dans tous les cas, il est une forme de pouvoir et d'affirmation d'une identité, sinon d'une souveraineté : pouvoir d'exclusion, de sélection, voire de domination (Marcuse P., 1995).

Il faut retenir, de l'analyse de Marcuse, la fonction — forte et décisive — du mur sur l'espace qu'il définit, puisqu'il contribue à en déterminer la fonction, et l'identité des personnes admises à le fréquenter ou à y résider. De tels arguments reviennent à faire l'hypothèse que la limite, le «mur» conditionne la forme sociale du quartier qu'il délimite. Ces éléments s'inscrivent alors dans une écologie urbaine qui décourage le passage et la fréquentation des quartiers résidentiels, qui ne sont plus parcourus, mais au contraire protégés des intrusions par le filtre asymétrique du portail, qui laisse sortir mais pas entrer.

En outre, l'homogénéité sociale produite par la structure de la gouvernance privée et soutenue par la fermeture spatiale protège la valeur des biens intra-muros. La relation est réciproque : plus la valeur immobilière est élevé, plus cela va contribuer à sélectionner socialement les résidants (Le Gox R., 2003).

Notre enquête socio-économique a révélé justement la présence d'une certaine catégorie sociale assez homogène où on a noté la forte représentation des professions

libérales, des cadres hauts fonctionnaires et des patrons et aussi un nombre important d'immigrés. L'ensemble de cette catégorie représente à elle seule 70% des résidents.

Mais face à cette homogénéisation clôturée, Peut_on parler de ségrégation urbaine ?

Si on désigne par cette notion de ségrégation la distribution inégale de la population (en fonction de facteurs qui peuvent être démographiques – comme l'âge - ou économiques – comme les revenus), on ne pourrait conclure que ces Résidences fermées constituent véritablement des enclaves sociales qui mènent à une augmentation de la ségrégation que quand elles correspondent à des quartiers insérés dans un tissu urbain et social différent et que si on démontre que le peuplement des Résidences fermées est inégal, c'est-à-dire qu'il présente de nettes formes de regroupement spatial et un déséquilibre par rapport aux schémas de répartition du reste de la population (Apparicio P., 2000).

Certes, l'une des résultats des enquêtes menées est que le peuplement des Résidences fermés est plutôt homogène, mais sans compter qu'il n'est pas toujours prouvé que la distribution de la population dans la zone en question soit différente de celle du reste de l'agglomération.

Difficile, donc, d'établir un lien direct pour notre cas entre la production d'enclaves sociales, qui se manifesterait par une différenciation avec leur environnement et donc par une discontinuité spatiale statistiquement constatée, et la ségrégation mais cela en notre sens ne signifie pas nécessairement qu'il n'y ait pas de ségrégation socio-spatiale.

En effet, la ségrégation urbaine renvoie aussi à l'idée d'une distance sociale qui s'exprimerait dans l'espace, qu'elle soit le résultat d'une mise à l'écart volontaire comme dans les cas d'apartheid ou d'une agrégation « spontanée » (Brun, 1994) comme dans le cas des beaux quartiers, où cependant les acteurs économiques et politiques sont des agents indirects de ces formes de regroupement, soit à travers les jeux du marché, soit à travers la définition de l'usage du sol.

Les stratégies de segmentation de la clientèle par le marché immobilier sont de plus en plus fines, d'autant plus que la clôture est censée protéger le quartier des variations des prix et que la sélection sociale, est perçue comme une garantie de l'exclusivité et du maintien de la valeur sociale et monétaire de l'ensemble résidentiel.

Il n'en reste pas moins qu'au-delà de ces contraintes, un ménage disposant d'un certain niveau de revenu a toujours le choix, en définitive, et que les arbitrages se font entre un certain nombre de critères comme la qualité de vie, la tranquillité, la proximité de l'emploi, etc. L'action des promoteurs, qui non seulement suivent les modes, mais aussi trouvent leur intérêt dans la commercialisation de produits rentables et à faible risque, contribue au développement d'un produit-type segmenté. Ce qui marque une évolution dans la production des formes de la ségrégation urbaine, c'est l'efficacité acquise par les promoteurs immobiliers qui se sont tournés spécifiquement vers ce nouveau segment de marché.

Les murs pourraient être donc être considérés comme des « symptômes » ou des manifestations de la distanciation sociale. Ils peuvent en réalité avoir des effets sur la réduction des contacts ou sur la mise à distance sociale. Le marché des Résidences fermées crée de l'agrégation sociale, produit de l'entre-soi dont les associations de copropriétaires sont des agents actifs, à une époque où les codes sociaux ne jouent plus ce rôle de barrière implicite qu'ils avaient (Bassand M. et al, 2001).

Les murs, dans ce sens, peuvent constituer une garantie contre le côtoiement direct des pauvres. Plus que les murs eux-mêmes, ce sont les minutieux règlements de copropriété intérieurs qui sont de bons indices de la volonté de stabiliser l'environnement social et spatial, de produire un entre-soi qui limite toutes les formes de débordement à une époque où les institutions n'exercent plus le même contrôle sur les conduites individuelles. Certes, la fermeture n'ajoute rien à leur côté extrêmement policé – c'est effectivement le fait de toute copropriété -, mais elle permet d'établir un contrôle sur les accès des non-résidents.

Ainsi, la fermeture et le mode de gestion semblent bien contribuer à accentuer localement les inégalités socio-spatiales

1.2.2. La clôture, une frontière spatiale

Depuis toujours la ville, est divisée, parcourue de discontinuités de diverses natures et intensités. Si l'on définit la discontinuité géographique comme ce qui sépare deux ensembles spatiaux voisins et différents, on va rencontrer de très nombreuses

discontinuités, de toutes natures. Elles sont le fruit de découpages volontaires de la ville, de coupures physiques visibles, ou bien de découpages sociaux finalement tout aussi nets.

Lynch K. (1994) a démontré que les éléments de séparation de pratiques territoriales voisines apparaissaient à la faveur de grandes coupures urbaines visibles, telles les voies, les limites de quartiers, les coupures linéaires (autoroutes, rivages, tranchées de voies ferrées, mur…). Il a montré le rôle de ces limites, souvent matérialisées par des rues dans l'individualisation des quartiers à Los Angeles ou à Boston. On sait l'importance de ces coupures physiques dans la construction de quartiers différenciés. On peut également considérer la discontinuité comme étant à la fois le lieu privilégié du changement urbain, et un indice des systèmes de formation de l'espace urbain, ces lieux où se distinguent des processus différenciés d'intégration ou de désintégration spatiale et sociale (François J.-C. 2002).

Les Résidences fermées avec leurs barrières physiques bien radicales qui scandent l'espace urbain forment des coupures physiques bien visibles où l'espace urbain serait composé de juxtaposition d'enclos n'ayant pas seulement trop de liens avec la ville mais participent encore à la désintégration spatiale et à la discontinuité urbaine.

La présence de ces Résidences fermées induit donc des conséquences durables sur l'organisation des espaces. Leurs effets-frontières peuvent être présentés sur la base d'effets structurants puissants.

En effet, les Résidences fermées engendrent des formes et des systèmes spatiaux originaux. Elles introduisent une rupture plus ou moins marquée dans l'organisation de l'espace urbain, rupture d'autant plus accusée que la fonction de séparation est vive. La clôture se déploie pour structurer la partie du territoire construite et circonscrite. Plus qu'un simple tracé, elle engendre des effets qui perdurent au-delà des acteurs qui les ont instituées, car des traces subsistent dans les représentations et les pratiques.

En outre, ces Résidences mettent en place des différentiels. Ces différentiels signalent l'existence d'un système territorial différent ayant ses propres normes, principes, cultures, etc. et agissant selon une logique d'opportunité. Ces rapports de force basés sur des oppositions, définissent ainsi les Résidences comme des espaces à risques, des zones vulnérables qui, soumises à un aléa, peuvent déboucher sur un conflit (Denis E., 2004).

2. L'espace public en danger

Opposer espace public et espace privé est une entreprise risquée : parler d'« espace public », c'est parler de choses sans les préciser (constructions variées, type de relations, de comportements, lieux divers, etc.) (Bouly De Lesdain S., Raulin A., 2004). Priver vient de privare qui signifie « mettre à part, ôter », il est lié à privatif, qui, juridiquement, signifie « jouissance exclusive ». « Privé, en français, c'est ce que je fais miens, et cela renvoie à un vieux mot français (privance), qui signifie douceur » (ibid).

Ce qui est privé ne s'oppose pas à ce qui est public mais relève d'une nature différente. « *Il existe des usages privés d'un bien collectif, comme ce banc dans ce jardin public, toujours accaparé, par des vieux retraités* » (Grafmeyer Y., 1995). L'espace public apparaît bien comme « *l'expression emblématique de la citadinité, [puisqu'il] est par excellence ce qui fait de la ville autre chose qu'une mosaïque de quartiers et un simple agrégat de petits mondes étanches.* » (Querrien A., Lassave P., 1999).

En outre, l'espace public (entendu dans son sens urbanistique désignant les rues, places, parvis, parcs, jardins, du collectif) est l'espace de l'anonymat urbain, du mouvement permanent qu'est la ville.

« Il y a beaucoup de fantasmes liés à l'espace public. Au sens strict, l'espace public est un espace de libre accessibilité, de rencontre fortuite, qui, d'une certaine manière, est le contraire de l'espace approprié, de l'espace d'ancrage, de l'espace de proximité. D'une conception supposée convenable des espaces publics, on attend des outils pour favoriser le développement du lien social. Or, dans l'espace public, ce qui se produit, ce sont des interactions : l'espace public ne fabrique pas en tant que tel de liens pérennes et de l'ancrage. » (Grafmeyer Y., 1994).

« Pour Isaac Joseph, l'espace public est tout le contraire de l'espace privé : c'est le lieu où n'est pas mise en question la légitimité des autres à être là. D'une certaine manière, c'est ce qui fait la ville, c'est ce qui assure le lien dans la ville. ». L'espace public « exprime le principe même de la vie en société, du contrat social et du lien démocratique » (Berdoulay V. et aal, 2004)

Dans le cadre des Résidences fermées où l'espace public est largement privatisé, les résidents cherchent en limitant l'accès à des membres qui en ont l'usage exclusif, à offrir à l'intérieur des murs une certaine fonction et un certain usage à un espace public, qui est devenu « dangereux » à l'extérieur.

Cette approche paradoxale de l'espace public, à l'usage exclusif de membres désignés, donne une marque de privilège, une valeur snob, et la jouissance d'un espace fermé, limité, exclusif.

Les Résidences fermées risquent d'incarner par excellence la disparition des lieux publics dans les espaces résidentiels et de menacer sérieusement la rétraction de l'espace public ouvert au profit des lieux privés surveillés à l'instar des grands centres commerciaux, des plages privées, …

Ainsi, la ville qui autrefois est faite à base de rues qui la structurent et la façonnent pour en faire un espace ouvert à tous, à toutes les interactions et même à tous les conflits, voila qu'aujourd'hui le mur s'impose et cette clôture qui n'est pas en réalité une innovation récente devient l'élément structurant la ville. Actuellement, on produit de plus en plus d'ilot par les clôtures que par les rues (figure 139) .



Figure 141:Des voies « tunnels » résultant de la juxtaposition d'enclos

Dans une certaine mesure, ces Résidences fermées paraissent prendre le relais des thèses de l'urbanisme fonctionnaliste moderniste, qui professait une méfiance marquée à l'égard de la rue, forme considérée comme obsolète, et ont contribué à discréditer les espaces publics traditionnels.

La filiation se note clairement dans l'urbanisme vertical qui caractérise les Résidences fermées qui s'inspirent des idées de Le Corbusier tout en abandonnant l'idéologie universaliste qui les sous-tendait : alors que dans les projets de Le Corbusier, tout l'espace devenait public, dans les résidences fermées, les espaces ont une dominance

privative, tant dans le contrôle (associations des copropriétaires) que dans la privatisation de la vie sociale (Caldeira, 1996).

La rue qui autrefois lien de sociabilité, de flânerie, devient « dangereuse » et se trouve ainsi pour une deuxième fois « gommée » et fortement égratignée, une première fois par l'urbanisme fonctionnaliste et cette fois par la « peur du risque ».

3. La cohésion sociale en péril ?

« *Quand la ville se défait* » titre, en Novembre 1999, la revue Esprit (n°258). Mais de quoi est menacée la ville ? A quel risque de dislocation se réfère –t-on ? Pour de nombreux chercheurs travaillant sur la ville, cette dernière a toujours eu la capacité à « faire société » (Donzelot J., 2004), à maintenir une mixité sociale que l'homogénéisation dans ces Résidences fermées et l'enclavement viendrait remettre en cause. Et c'est tout un mode de fonctionnement issu de l'histoire urbaine qui serait en péril.

Aucune société n'est totalement cohésive. Toutes les sociétés doivent vivre avec les tensions et les pressions provoquées par des divisions existantes ou potentielles. Par exemple, il y a dans toute société des disparités de richesse entre les individus ; cependant lorsque ces disparités sont excessives ou tendent à augmenter, la cohésion est menacée.

Car dès les origines, les formes urbaines se sont construites en faisant cohabiter les différentes couches sociales de citadins. S'organisant en permanence autour de nombreux espaces publics, la ville s'est très tôt affirmée comme le lieu de rencontre et de confrontation des nombreuses composantes sociales de la société.

Or, un débat s'est développé sur la « nouvelle question urbaine » (Donzelot J. et Mongin O., 1999) à propos de ces phénomènes de ségrégation et de sécession qui se développent actuellement à travers la séparation entre les classes sociales, une séparation plus au moins prononcée entre des groupes sociaux ayant chacun leur mode de vie. Cette sécession est aujourd'hui observée à travers les enclos résidentiels, notamment ceux reconvertis en « ville privée » autonome et des municipalités « minimalistes » et dont les Résidences fermées, lieux d'élection, constituent des prémisses ou des formes annonciatrices de ces phénomènes.

En outre, ces jeux d'acteurs existants entre ces mini- gouvernements résidentiels privés et des pouvoirs publics qui se voient concurrencés en termes d'emprise spatiale reflètent l'incapacité de ces pouvoirs publics à initier une action territoriale collective et menacent ainsi la cohésion sociale.

4. Vers un renforcement de la fragmentation urbaine

Les Enclaves urbaines privées (résidentiels, commerciaux, de bureaux, industriels, etc…) font maintenant partie de la nouvelle réalité urbaine ; la ville discontinue, , contrôlée et privatisée. ces enclaves urbaines qui configurent la ville, sont caractérisés par leur nature et intimité fermées et par leur gestion et administration privées.

La ville se faisant ainsi à partir d'une addition d'enclaves urbaines dont les Résidences fermées ne sont qu'une variante ferait-elle toujours ville ?

Théoriquement, la ville est un ensemble dont les parties sont plus au moins solidaires, tant mécaniquement que socialement. De fait, elles le seraient de moins en moins dans des espaces urbains que d'aucuns considèrent comme de plus en plus fragmentés entre des enclaves urbaines autonomes et isolées. La ville, divisée par des frontières en tous genres, ne ferait sûrement plus « une », comme tendent à le souligner plusieurs auteurs.

Elle ne serait plus seulement ségréguée, elle serait également fragmentée. Ce qui signifie qu'il n'y aurait plus de liens entre les différents fragments qui la « composent », des fragments qui s'ignorent mutuellement. Encore le terme « composer » n'est-il sans doute pas des plus justes, puisque justement, il n'y aurait plus aucune composition d'ensemble.

Ainsi, les discours sur la fragmentation urbaine montant dans ces dernières années instaure une espèce de pessimisme ambiant, peut être justifié, sur la ville.

Conclusion Générale

Va-t-on vers la ville labyrinthe ?



Conclusion Générale

Va-t-on vers la ville labyrinthe ?

Annaba n'est pas à l'écart d'un phénomène qui se diffuse avec succès à l'échelle planétaire, les *gated communities*. Les Résidences fermées incarnent par excellence ce modèle universel et se remarquent en effet dans la ville, et au premier coup d'œil, aux clôtures qui les ceinturent.

C'est à la fin des années 90, au moment où le modèle est en plein essor partout dans le monde, que le premier projet pilote fut importé de la France par l'entreprise Génisider, qui saisissant la promulgation de la loi sur la promotion immobilière, s'est tout de suite adaptée à la nouvelle vision libérale de l'Etat. Le modèle fut très bien accepté en particulier par les immigrés tout au début et puis devant l'engouement progressif de la population, la reproduction d'autres Résidences fermées s'est tout de suite enchainée à une cadence accélérée. Aujourd'hui, les chantiers de logements en cours montrent que ces résidences deviennent le modèle générique de la croissance urbaine de la ville.

Ces résidences fermées commercialisés par des promoteurs privés, sont des quartiers résidentiels, généralement des immeubles collectifs, en barre ou en tour. Plus que tout autre quartier, la délimitation et la fortification de l'espace est ici sans appel ; le complexe d'habitat est entièrement clos par un dispositif physique (clôture en murs ou en commerces), avec un contrôle des accès assuré par des gardiens assurant la surveillance 24h/24h à travers une loge. Les portes d'immeubles sont en plus blindées et des interphones aux entrées sont placés. Une sonnette d'alarme est placée au niveau de la loge du gardien, servant à aviser les résidents de tout « danger » potentiel. Un Panneau « *Propriété Privé, Interdiction d'entrée* » devance l'accès et complète le décor et l'arsenal de sécurisation. En outre, ces Résidences en copropriété sont administrées par une

association de propriétaires. Celle-ci gère les parties communes, les équipements de sécurité, conçoit et applique le règlement intérieur qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (Barraudage des balcons, …), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Il s'agit en résumé d'un produit immobilier qui renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel : une architecture plus au moins soignée, la standardisation de l'offre et la consumérisation d'un mode de vie sous forme de *package* alliant sociabilité, sécurité et habitats.

Le modèle traité ailleurs dans le monde par des scientifiques, est réputé dangereux, alors qu'en Algérie, cette tendance à la création d'une telle forme de construction urbaine et sociale n'est pas officiellement reconnue et n'a fait l'objet d'aucune statistique ni débat national ou local.

Issu du « retour » de la promotion immobilière, la Résidence fermée semble porter de fortes similitudes avec le modèle de la première promotion immobilière à Annaba. Cette dernière remonte aux premières années de la colonisation, où l'immeuble de rapport, quoique la sécurité ne constitue pas un élément saillant mais seuls la présence d'un portail et la mention d'un concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laissent entrevoir ce souci. Il disposait ainsi d'un contrôle de l'accès et de la prise en charge de la gestion autonome de l'immeuble. Conçu en îlot introverti, les espaces publics extérieurs étaient par conséquent exclusivement « privatisés », et cette forme urbanistique fournissait ainsi un environnement très bien protégé et met en œuvre des logiques d'exclusivité, tout comme la Résidence fermée. En outre, un autre ordre qui relie ces résidences fermées à l'immeuble bourgeois colonial, à savoir le fondement juridique, qu'est la copropriété accompagné de son règlement restrictif.

Les facteurs qui rendent compte du phénomène d'enfermement résidentiel nous semble relever à la fois du cadrage politique et puis surtout de la structure de l'offre et de la demande.

En effet, les mutations économiques et politiques qu'a connu le pays, ont façonné évidemment l'espace urbain, à travers d'une part les différentes politiques urbaines qui ont découlé des choix et des orientations des institutions de l'Etat en matière de gestion de l'espace et d'autre part des rapports de force des différents acteurs économiques et sociaux.

L'effondrement des prix de pétrole en 1986 et les émeutes de 1988 ainsi que la pression sourde de la mondialisation libérale a entrainé une transition d'une économie étatisée et planifiée à une économie de marché régulée par le « laisser faire laisser aller ».

Cette nouvelle dynamique économique qui a suscité à son tour de nouvelles politiques urbaines menées à l'échelle locale a été la conséquence de la conjoncture économique, qui a provoqué des bouleversements et une insécurité économique et sociale. Le PAS a imposé une réforme structurelle des grandes entreprises publiques et locales et la mise en œuvre d'un programme de privatisation. Le passage à l'économie de marché a induit d'une part, le désengagement de l'Etat tout autant de l'économie que de la sphère sociale et d'autre part, la mise en place d'un nouveau dispositif législatif conçu pour soutenir l'investisseur privé. La conjugaison de ces deux phénomènes a entrainé l'émergence d'un coté d'une fraction d'élite ; les gagnants de la nouvelle économie et d'un autre coté, l'aggravation de la fracture sociale amplifiée par l'augmentation du chômage qui engendre, outre des situations de paupérisation, des processus d'exclusion sociale et contribue, ainsi, à fragiliser, voire à remettre en question la cohésion sociale et instaurer un sentiment d'insécurité entre les différentes couches sociales au lieu d'un sentiment de solidarité des uns avec les autres.

En outre, la Constitution qui a consacré la décentralisation comme principe de base de l'organisation administrative du pays confère aux Collectivités Locales un rôle de premier plan. Cependant, l'analyse des recettes affectées aux collectivités locales face à leurs attributions et compétences déterminées par la réglementation, permet de déceler l'existence des inadaptations dans les constructions institutionnelles principalement au niveau de l'institution communale qui est considérée comme l'acteur principal de la gestion de la ville alors qu'elle est dépourvue de ressources financières conséquentes.

Tout ceci a eu un impact sur la ville qui se trouve livrée à toutes les interventions anarchiques et informelles des « groupes dominants » qui agissent chacun dans des territoires qu'ils façonnent selon leurs besoins et sous l'œil attentif des collectivités locales qui, par complaisance ou par impuissance d'agir par faute de solutions alternatives aux différents problèmes de la ville, laissent alors se développer des quartiers d'habitat illicites, des gourbis, du commerce informel, des occupations anarchiques des espaces urbains, et aujourd'hui au « meilleur » des cas, ces Résidences fermées autogérées qui se prennent en charge face à la défaillance des services locaux et au désordre urbain qui caractérise

aujourd'hui en particulier les quartiers d'habitat et affecte le cadre et la qualité de vie des citoyens.

Le développement de ces Résidences fermées semble donc lié, d'une part, à la transition politique qui a permis une libéralisation et une ouverture du marché et à la démission des pouvoirs publics au niveau urbanistique, et d'autre part la mise en scène d'autres acteurs. Elle fait en effet émerger des « élites » nouvelles dont les modes de vie, les codes culturels, le rapport au territoire et les valeurs peuvent être en rupture avec les modèles traditionnels et qui chercheront donc à se différencier des autres et de vivre comme leurs équivalents « occidentaux ».

Cette étude nous a permis surtout de relier la trajectoire résidentielle vers ces Résidences fermées à la trajectoire sociale de leurs résidents en ascension. Ces nouveaux bourgeois où l'ascension sociale compte pour beaucoup s'y installent pour afficher leur réussite car elle leur donne les clés de repérage de la nouvelle position dans la société.

Aborder une discussion sur ces Résidences « fermées » avec ces nouveaux bourgeois, la sécurité est l'argument le plus évoqué dans le débat, sous prétexte qu'à Annaba, « *il ne passe pas un jour sans quon nentende parler dun meurtre ou dune agression à larme blanche* » comme rétorqua un habitant d'une Résidence fermée. Le climat d'insécurité se propage effectivement dans la ville où les bilans de la Gendarmerie nationale ainsi que ceux de la police, confirment cette réalité par le taux de criminalité élevé à Annaba, qui, contrairement à celui enregistré au niveau national, est en évolution croissante et dépasse en plus, le taux national.

Cependant, les sources de troubles de la vie quotidienne pour ces résidents ne sont pas seulement liées aux vols et aux agressions physiques. D'autres motifs sont aussi formulés ; la tranquillité, le calme, l'environnement résidentiel, la qualité de vie sociale et plus globalement le règlement des comportements dans les espaces communs où ils déplorent les différentes incivilités constatés dans les autres quartiers sociaux, souvent considéré comme déficitaire en termes de qualité de vie et de sociabilité.

D'autres motifs non formulés, ont pu être encore détecté, est que ces résidences fermées constituent pour quelques uns, un lieu de refuge et d'éloignement du vu et du contrôle de la société où on cherche par exemple à dissimuler son nouveau statut socioéconomique ou pour d'autres un deuxième mariage non déclaré socialement.

La nature de la fermeture pour les résidents semble donc être une réponse d'une part à l'insécurité, d'autre part une évasion des contextes qui produisent ces insécurités en essayant de créer, en parallèle, des mondes parfaits et sûres et où la tranquillité est la caractéristique majeure de l'idéal résidentiel recherché dans ces résidences.

En outre, une part non négligeable de logements est retenue par les services de la Wilaya au niveau des résidences construites par Génisider pour les cadres de l'Etat en cas de besoin. L'Etat par ces actions d' « *encastellement* » (Saint Victor J., 2007) des privilégiés confirme cette nouvelle culture et son approbation du modèle et donne en réalité une légitimité pour cet enfermement et sécurisation résidentiels. Leur argument expliqué par le promoteur est que seules ces Résidences fermées peuvent satisfaire cette fraction d'élite, qui dans un certain sens a besoin d'un « *refuge secret* » et de sécurité en vertu de leur statut « *sensible* ».

Ainsi, par leur crainte de problèmes concrets dans leur cohabitation avec des catégories sociales moins favorisées qu'eux, les résidents semblent motivés ainsi par la volonté de vivre seulement avec leurs semblables, un entre soi jugé protecteur.

Le développement des résidences fermées ne peut seulement être attribué aux résidents. Il est également le produit des nouveaux acteurs urbains, les promoteurs immobiliers qui stimulent la consommation d'un tel produit pour cette clientèle aisée qui n'hésite pas à payer des forts prix pour des produits exclusifs et inédits. Le promoteur Génisider a imposé un standard sur ce marché immobilier à Annaba que d'autres promoteurs se sont employés à suivre et qui semblent célébrer leur développement en décrivant le modèle comme un cadre de vie utopique contre un chaos urbain généralisé.

La prolifération de ce nouveau mode d'habiter exclusif, devenu la forme générique de la croissance urbaine à Annaba est en réalité un révélateur de plusieurs changements qui entraineraient une mutation urbaine profonde.

Ces Résidences fermées semblent être en premier lieu, le meilleur signe du basculement de l'État « ajusté » qui n'a pas vraiment d'alternative, et qui doit désormais recomposer ses alliances avec les acteurs urbains privés.

Intégré dans l'économie de marché et, avec le passage d'une politique interventionniste à une politique libérale, l'Etat semble gagner une deuxième phase consistant en la privatisation des services publics après celle des industries d'Etat. Cette tendance à la privatisation marque une mutation profonde de l'Etat et aura des

répercussions néfastes sur la ville et sur la société, et cette métamorphose du modèle en est le signe révélateur. Le projet de Génisider sur la Colline Rose révèle en effet un passage progressif vers une deuxième étape qui se veut semble-t-il à la fin une ville privée au modèle de ceux développé ailleurs au monde.

A travers ce modèle résidentiel , on assiste ainsi , au triomphe du « référentiel » - ou du paradigme - libéral signe de performativité de la politique de libéralisation adopté et de délégation des compétences de faire la ville aux acteurs privés, qui n'hésitent pas à « construire » des risques pour refaçonner la ville selon leurs aspirations

Les pouvoirs publics, en abandonnant l'espace urbain aux appétits des acteurs privés, en permettant le glissement de la gestion de pans entiers de la ville, de leurs équipements, de leurs rues, du secteur public vers le secteur privé, favorisent le processus d'enclavement de la ville et sa division en une mosaïque d'espaces de richesses dont le droit d'accès est limité à une élite bourgeoise.

Ces Résidences fermées indiquent désormais l'apparition à l'horizon d'une ville issue de stratégies consensuelles de nouveaux acteurs ; le promoteur privé et les nouvelles élites urbaines qui édifient ces nouveaux territoires marqués par la distanciation volontaire, donc par un tri social plus net sous le prétexte de sécurité, affirmé et rendu visible par la clôture protectrice. Selon ces nouveaux acteurs, la ville future doit être une ville rationalisée, propre, équipée et surtout sécurisée où ils s'y installent en toute quiétude en affichant leur réussite. Cette « nouvelle » classe sociale semble vouloir produire et recomposer la ville, la marquer durablement, tout autant que les concepteurs de la première promotion immobilière.

Ces Résidences fermées peuvent être vues aussi un premier changement de mode de vie et marquent une évolution des territoires, des frontières urbaines et des droits dans ces territoires.

Ce marché immobilier, producteur d'une offre fermée et segmentée, semble contribuer à la modification des schémas résidentiels des classes moyennes et supérieures et participe ainsi à la reconfiguration de l'espace urbain, où d'autres espaces privés ayant un usage public, comme les centres commerciaux (centres d'affaires), de loisirs, de ravitaillement (supérettes, shows rooms), esquissent une nouvelle ville dont l'urbanité est privative.

En outre, les résidents sont impliqués plus particulièrement dans la génération de la ségrégation spatiale. Le besoin de sureté et de sécurité , l'évitement et l'impératif de l'entre soi social dans des environnements résidentiels sont les conducteurs importants de cette ségrégation spatiale.

Ainsi la clôture entérine la radicalité de la coupure socio_spatiale et indique clairement la volonté des promoteurs comme des acquéreurs de se dissocier volontairement de la masse, en dressant des barrières à la mixité sociale et au « vivre ensemble », alors que ces résidences fermées se développent à un moment où les politiques urbaines prônent un développement urbain durable basé sur la mixité et la tolérance.

L'enfermement résidentiel pose donc problème de point de vue social, mais aussi de point de vue urbanistique, car nous avons vu que la configuration des voies interroge des questions de continuité des services publics, de la voirie et de son appropriation. La configuration de voirie (boucles, impasses…) est très difficilement réversible même dans le cas d'élimination des clôtures, et ceci est contrairement au concept d'« aménagement durable ».

Ces Résidences fermées se présentent alors comme un espace de frontières, sociales, économiques, culturelles et spatiales à la fois visibles et invisibles. Les élites habitant ce territoire ont construit leur projet d'intégration à la ville moderne sur une logique de distinction et d'accumulation d'un capital social multiforme et de distanciation par rapport aux « autres indésirables ».

La mise à l'écart de la ville, nécessairement orientée vers une sélectivité de plus en plus grande des accédants et ainsi à la prolifération de ces quartiers « bourgeois », à mesure que les prix des terrains grimpent, alors que l'offre des terrains diminue et les ouvertures à l'urbanisation s'épuisent, n'est surement pas sans effet sur l'équilibre socio-spatial de la ville. Des signes progressifs de ségrégation, inégaux peuvent aisément être observables.

Ainsi, il semble que le développement urbain a atteint une nouvelle phase structurelle ; après la ville coloniale compacte à la ville sectorielle post indépendante, les prémisses d'une ville fragmentée, duale, bipolaire et étanche se dessinent dans la perspective.

Ainsi, les Résidences fermées s'imposent au final comme la figure du risque ultime, par la non-solidarité et la déstructuration de la société qu'elles introduisent et

par la fragmentation et discontinuité spatiale qu'elles produisent. « *Elles ne manquent pas, par leur simple présence, de générer le risque que tous les remparts physiques et discursifs voudraient pourtant éloigner* » (Billard G. et al, 2005, p.123).

Quel serait le devenir de cette ville future et de sa société ?

L'hypothèse de Beck (2001), nous parait plus juste. En effet, « *Comment des enfants qui vivent et grandissent dans ces bulles de protection dont ils n'ont même plus à sortir, à peine différentes de l'univers du « Truman show », pourront tolérer quoique ce soit qui contrarie leur perception du monde lorsqu'ils seront adultes ? Probablement en viendront-ils à créer des sous-communautés, dans des communautés de communautés, elles-mêmes divisées en autant d'arborescences qu'il y aura de nuances en chaque individu, pour se retrouver finalement seuls, en parfait accord avec eux-mêmes...* » (p. 176).

A cette phase actuelle, le modèle local n'est qu'à ses début et est très loin de celui observé dans d'autres contextes et c'est ce qui explique que cette étude a été beaucoup plus axée sur l'exploration du modèle qui n'était pas encore traité auparavant ainsi on a insisté sur la définition des mécanismes et des motivations l'ayant fait émerger.

Le modèle va-t-il encore évolué jusqu'atteindre les *gated communities* américaines ? Quels seraient ces impacts une fois ce modèle immobilier aura atteint une maturité suffisante pour en déceler les failles que nous n'avons pu ici qu'ébaucher.

Et doit-on alors aller jusqu'à prôner la prohibition de ces Résidences fermées ?

ANNEXES

Annexes

Annexe 1 : Les recettes des collectivités locales

- ***Recettes affectées en totalité aux Collectivités Locales et au FCCL[32].***

1. *La taxe sur l'activité professionnelle (TAP)*

La taxe sur l'activité professionnelle, due à raison du chiffre d'affaires réalisé en Algérie, est applicable, aussi bien aux contribuables exerçant une activité industrielle ou commerciale qu'à ceux exerçant une activité non commerciale. Elle est perçue au taux de 2,55% et son produit est réparti ainsi qu'il suit :

Wilaya : 0,75%,
Commune: 1,66%,
FCCL : 0,14%.

Elle constitue la principale ressource des collectivités locales. Il s'agit d'une taxe en cascade, contestée et qu'il serait difficile de supprimer en raison du montant collecté.

2. *Le versement forfaitaire (VF)*

Il est dû par les personnes physiques et morales et organismes établis en Algérie ou y exerçant une activité et payant des traitements, salaires, indemnités et émoluments. Il est calculé par application du taux de 6% sur la masse salariale et de 1% sur les pension et rentes viagères. Il peut générer un important capital financier, mais il y a lieu de signaler l'existence d'un important taux de chômeurs et de personnes actives non déclarées.

Le produit du versement forfaitaire est affecté intégralement aux Collectivités Locales et sa répartition entre les Collectivités Locales et le FCCL s'effectue selon des modalités ci-après:

- 30% du produit sont localisés (versés directement dans les budgets communaux),
- 7O% sont centralisés au FCCL et répartis ainsi :
  - Commune : 60%,
  - Wilaya : 20%,
  - FCCL : 20%

[32] le Fonds Commun des Collectivités Locales(FCCL)

3. La taxe foncière

C'est l'impôt communal par excellence. Cette taxe dont l'apport est actuellement insignifiant révèle la faiblesse de l'organisation administrative en général. Les contraintes se rapportent essentiellement à la non-maîtrise du parc immobilier et de son évolution.

4. La taxe d'assainissement

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est établie, au profit des communes dans lesquelles fonctionne un service d'enlèvement des ordures ménagères, sur toutes les propriétés bâties, et ce, annuellement au nom des propriétaires ou des usufruItiers. Son montant est fixé comme suit:

- 375 DA par foyer situé dans une Commune de moins de 50 000 habitants,
- 500 DA par loyer situé dans une Commune de plus de 50 000 habitants,
- 1.000 DA par local commercial, artisanal non commercial ou assimilé, situé dans une Commune de moins de 50 000 habitants,
- 1.250 DA par local commercial, artisanal, non commercial ou assimilé, situé dans une Commune de plus de 50 000 habitants.

Concernant les locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou assimilés produisant des quantités supérieures de déchets par rapport aux catégories sus-mentionnées, le montant de la taxe est déterminé par arrêté du Président d'APC, après délibération et approbation par l'autorité de tutelle, dans une fourchette de 2 500 à 50 O0ODA.

Le produit de cette taxe est versé intégralement aux communes.

5. La taxe de séjour

Elle a été réinstituée en 1996 au profit des communes classées en stations touristiques, climatiques, hydrominérales, balnéaires ou mixtes. Cette taxe est établie sur les personnes non domiciliées dans la Commune et n'y possédant pas de Résidence pour laquelle elles sont passibles de la taxe foncière. Le tarif de cette taxe est calculé par personne et par journée; il ne peut être inférieur à 10 DA /jour ni supérieure à 20 DA sans excéder 50 DA par famille. Cette taxe est perçue par l'intermédiaire des logeurs hôteliers et propriétaires de locaux utilisés pour le logement des curistes ou touristes.

Elle est versée sous leur responsabilité aux receveurs des impôts au titre des recettes de la fiscalité locale communale.

- ***Recettes affectées en partie aux Collectivités Locales et au FCCL.***

1. *La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)*

Elle est applicable aux opérations de vente de travaux immobiliers et aux prestations de service autres que celles soumises aux taxes spéciales. La loi de finances 2001 a retenu deux taux : 17% et 7%. La répartition du produit de la taxe s'effectue, comme suit[33] :

- Etat : 85%
- Commune: 05%
- FCCL : 10%

2. *La taxe à l'abattage*

Elle est perçue au profit des communes à l'occasion d'abattage d'animaux: bovidés, ovidés, caprins, équidés, camelins. Elle est assise sur le poids de la viande des animaux abattus, à raison de 5DA LE Kg et est répartie comme suit:

- Commune: 3,5 DA le Kg,
- fonds d'affectation spécial n^0 302-70 dit "fonds de protection zoo- sanitaire :1,5DA le Kg .

3. *L'impôt sur le patrimoine*

Y sont soumises les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en Algérie à raison de leurs biens situés en Algérie ou hors d'Algérie. La base d'imposition est constituée par la valeur nette de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables au 1er janvier de l'année considérée. L'impôt est déterminé par application d'un barème progressif à l'ensemble du patrimoine, barème dont le taux marginal supérieur est de 2,5% pour une base d'imposition supérieure à 50 millions de dinars. Le produit de l'impôt sur le patrimoine est réparti à raison de :

- 60% pour le budget de l'Etat,
- 20% pour les budgets communaux,
- 20 % pour le compte d'affectation spéciale n^0 3O2-05O intitulé Fonds National du Logement (FNL).

Les ressources patrimoniales ne représentent que 8% dans la structure des ressources des communes. La faiblesse de ces produits domaniaux est due à un certain nombre de

[33] Impôt d'une grande rentabilité , la TVA constitue la ressource fiscale la plus importante dans tous les pays et est affectée dans sa totalité au budget de l'Etat.

facteurs dont notamment la tenue régulière du sommier de consistance par la plupart des communes (CNES, 2001).

4. La vignette automobile.

Elle est mise à la charge de toute personne physique ou morale possédant un véhicule imposable. Elle est répartie comme suit:

- Etat : 20%,
- FCCL : 80%

Annexe 2 : La Loi n° 86-07 du 04 Mars 1986, Relative à la promotion immobilière (Extrait), Premier texte ayant légiféré la promotion immobilière

Vu l'ordonnance n° 76-101 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code des impôts directs et taxes assimilées ;

Vu l'ordonnance n° 76-102 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code des taxes sur le chiffre d'affaires ;

Vu l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code de l'enregistrement ;

Vu la loi n° 78-12 du 5 août 1978 relative au statut général du travailleur ;

Vu la loi n° 82-02 du 5 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir ;

Vu la loi n° 82-11 du 21 août 1982 relative à l'investissement économique privé national ;

Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984 relative aux lois de finances ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 portant approbation de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 85-09 du 26 décembre 1985 portant loi de finances pour 1986 ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi détermine le cadre général de la promotion immobilière et fixe les règles particulières à certaines opérations de promotion immobilière.

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. — La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.

Modulée en fonction des besoins sociaux en matière d'habitat, elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation et, accessoirement, de locaux à caractère professionnel et commercial, sur des terrains propres ou acquis, nus ou aménagés, ou situés dans les tissus urbains existants au titre de la restructuration et de la rénovation.

Les immeubles ou ensembles d'immeubles construits dans ce cadre peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location, dans le cadre des lois et règlements en vigueur et des dispositions de la présente loi.

Art. 3. — La promotion immobilière regroupe l'ensemble des actes concourant à la réalisation de l'objectif fixé à l'article 2 ci-dessus, notamment la souscription, l'acquisition de l'assiette foncière, la mobilisation de l'épargne, la réalisation d'immeubles destinés à l'accession à la propriété et/ou à la location.

Art. 4. — Les opérations de promotion immobilière sont conçues et réalisées dans le cadre des options d'aménagement du territoire et conformément aux règles d'urbanisme, d'esthétique architecturale et d'environnement, aux priorités arrêtées par le plan de développement, à la nature et aux objectifs assignés par les lois et règlements en vigueur ainsi qu'au type d'édifices retenus par le cahier des charges.

Art. 5 .— Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l'habitat du type collectif et semi-collectif, particulièrement en milieu urbain.

Art. 6. — Les opérations de promotion immobilière sont réalisées par :

— les collectivités locales conformément aux lois et règlements en vigueur ;

— les établissements, entreprises et organismes publics statutairement habilités ;

— les particuliers auto-constructeurs, à titre individuel ou organisés au sein de coopératives immobilières ;

— les personnes physiques ou morales de droit privé, autres que celles visées ci-dessus.

Outre le cadre offert par l'auto-construction, à titre individuel ou en coopératives, les travailleurs des institutions et administrations publiques, des établissements, entreprises et organismes publics et privés peuvent, pour leurs besoins propres, entreprendre des opérations de promotion immobilière suivant des dispositions législatives et réglementaires particulières qui seront ultérieurement définies.

CHAPITRE II

DE LA SOUSCRIPTION

Art. 7. — Dans le cadre du plan d'aménagement de la commune, l'assemblée populaire communale prend toutes mesures nécessaires en vue d'assurer une large publicité aux programmes de développement de l'habitat y afférent.

A ce titre, elle met à la disposition du candidat à la promotion immobilière les prescriptions et règles d'urbanisme et toutes les données afférentes à l'opération qu'il souhaite entreprendre.

Art. 8. — Sauf pour les entreprises et organismes publics statutairement habilités et les auto-constructeurs à titre individuel ou organisés au sein de coopératives immobilières qui demeurent régis par les procédures qui leur sont applicables, la souscription à la réalisation d'opérations de promotion immobilière est ouverte à toute personne physique ou morale de nationalité algérienne capable de transiger, contracter obligation et passer convention.

Annexe 3 : Le Décret législatif n°93-03 du 01 Mars 1993, Relatif à l'activité immobilière (Extrait), Abrogation de la loi 86-07, ouverture et encadrement de l'activité immobilière, désormais réputée « commerciale » et Définition des modes de gestion de la copropriété.

Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Le Président du Haut Comité d'Etat,

Vu la Constitution et notamment ses articles 115 et 117;

Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut comité d'Etat ;

Vu la délibération n° 92-02/HCE du 14 avril 1992 relative aux décrets à caractère législatif ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n°75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière ;

Vu la loi n° 80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances ;

Vu la loi n°81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-25 du 12 juillet 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux ;

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat ;

Vu la loi n° 89-12 du 5 juillet 1989 relative aux prix ;

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990 relative au registre de commerce ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Après avis du Conseil consultatif national ;

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

Article 1er. — Le présent décret législatif a pour objet de définir le cadre général relatif à l'activité immobilière.

CHAPITRE I

DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Art. 2. — L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale.

Art. 3. — Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier.

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents.

Art. 4. — Outre les dispositions prévues en la matière par l'article 2 de l'ordonnance 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisée, sont réputées actes de commerce par leur objet :

— toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location,

— toutes activités d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier et notamment la vente ou la location de biens immobiliers,

— toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

Art. 5. — Sont également soumises aux dispositions du présent décret législatif les activités de promotion immobilière des sociétés civiles immobilières lorsque celles-ci ne portent pas sur la satisfaction des besoins propres de leurs membres.

Art. 6.— L'exercice des activités objet des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, est ouvert, conformément à la législation en vigueur et dans les conditions définies par le présent décret législatif, à toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce.

Art. 7. — Peuvent être éligibles à l'aide de l'Etat selon les formes et conditions légales en vigueur ou à fixer les activités de promotion immobilière visant à la réalisation de logements à caractère social destinés à la vente ou à la location.

Un cahier des charges liant le bénéficiaire précisera les obligations attachées à l'aide et les sanctions y afférentes.

Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif restent soumis à la législation antérieure applicable auxdits baux.

Art. 21. — Les rapports entre bailleurs et locataires sont formalisés obligatoirement par un contrat de location, conforme au modèle déterminé par voie réglementaire et établi par écrit avec date certaine.

Toute contravention à cette obligation par le bailleur est sanctionnée conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Par ailleurs et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour défaut de contrat, toute quittance détenue par un occupant, confère à ce dernier un droit au bail pour une durée d'une année à compter de la date du constat de la contravention.

Art. 22. — Lorsqu'un bail régulièrement passé arrive à échéance, le locataire est tenu de quitter les lieux.

Art. 23. — Lorsqu'une personne morale bailleur décide de vendre par fraction l'immeuble dont elle est propriétaire, l'occupant légal de la fraction mise en vente bénéficie du droit de préemption pour son acquisition. L'intention de vente précisant notamment le prix de cession demandé, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant qui est tenu de répondre dans un délai ne pouvant excéder un mois.

Passé ce délai, le droit de préemption est réputé sans effet.

CHAPITRE IV

DE LA COPROPRIETE

Art. 24. — L'administration en copropriété des immeubles collectifs ou groupement d'habitations doit obéir au règlement de copropriété opposable à l'ensemble des copropriétaires.

Art. 25. — Nonobstant les dispositions des articles 756 bis 2 et 756 bis 3 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre1975 susvisée, la mise en œuvre de l'administration de la copropriété peut être diligentée par au moins un des copropriétaires.

Le copropriétaire diligent est habilité à exercer les attributions relevant des organes de la copropriété pour assurer la conservation et la gestion de l'immeuble dans les parties communes aux conditions fixées par le réglement de copropriété.

Art. 26. — Les modalités de gestion de la copropriété prévues à l'article 25 ci-dessus sont constatées sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent, à la demande du copropriétaire diligent.

Les actes de gestion et d'administration sont dès lors opposables aux autres copropriétaires et occupants dans les conditions prévues par la législation en vigueur applicable à la copropriété.

L'habilitation prévue à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessus ne prend fin que par la mise en œuvre de l'organisation de la copropriété telle que définie par les articles 743 à 772 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, portant code civil et des textes subséquents.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 27. — Les actes administratifs d'attribution, de location ou de cession des ex-biens vacants, établis conformément à la législation qui leur était applicable, ne sont pas invalidés du fait de l'annulation des actes et décisions à l'origine du classement desdits biens en tant que biens vacants.

A ce titre et selon le cas :

— pour toute cession réalisée en application de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 modifiée et complétée susvisée, l'administration n'est tenue qu'au versement à l'ancien propriétaire du montant du prix réel de la vente, augmenté le cas échéant, de la contre-valeur des réductions consenties par l'Etat aux ayants droit et des intérêts légaux encourus.

— pour les occupants légaux à titre de locataires, leur droit au maintien dans les lieux est opposable à l'ancien propiétaire qui succède ainsi à la qualité de bailleur assumée par l'organisme ou le service public détenteur du bien.

Art. 28. — Le présent décret législatif et notamment les dispositions des articles 21 et 24 ci-dessus seront précisés, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Art. 29. — Les opérations de promotion immobilière, engagées dans les conditions et formes prévues par la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, bénéficient des dispositions du présent décret législatif, sauf droits acquis des parties et des tiers.

Art. 30. — Nonobstant les dispositions de l'article 29 ci-dessus, toutes les dispositions contraires au présent décret législatif sont abrogées, notamment la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

Art. 31. — Toute infraction prévue et réprimée par le code pénal et dont les faits constitutifs résultent de l'inobservation de l'une des dispositions du présent décret législatif est sanctionnée par la peine correspondante, avec application de droit des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.

Art. 32. — Le présent décret législatif sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1er mars 1993.

Ali KAFI.

Annexe 4 : Arrêté interministériel du 15 Avril 1987, portant cahier de charges « type », d'opérations de promotion immobilière.

— une étude de sol préliminaire.

Le levé topographique et l'étude de sol préliminaire seront à la charge du souscripteur retenu, qui devra en vérifier le contenu.

Les documents remis par l'assemblée populaire communale (A.P.C) sont indicatifs et n'engagent en rien la responsabilité de la collectivité locale.

Servitudes de traitement des abords

Art. 14. — Au cas où les trottoirs aux abords des voies publiques ne sont pas aménagés, le souscripteur devra procéder à leur aménagement conformément aux prescriptions définies par l'assemblée populaire communale ou les services techniques compétents.

Hauteur maximale des constructions

Art. 15. — La hauteur maximale des constructions est déterminée par référence aux règlements d'urbanisme en vigueur que le souscripteur s'engage à respecter en ce qui concerne les constructions à réaliser.

Dans tous les cas, elle est soumise aux dispositions réglementaires prévues par le décret n° 82-30 du 9 octobre 1982 portant réglementation des constructions régies par la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Eléments complémentaires de l'esthétique urbaine

Art. 16. — Le souscripteur est tenu de prévoir un certain nombre d'éléments participant à l'esthétique générale tels que :

— sculptures et objets monumentaux ;

— peinture et mosaïque murales (traitement de certains murs ou façades) ;

— plantations ;

— etc.....

Accès et voiries

Art. 17. — Le cas échéant, avant la délivrance du permis de construire, le souscripteur est tenu d'avoir l'accord de l'assemblée populaire communale (A.P.C) ou des services techniques concernés sur le tracé des voiries et espaces qui seront considérés comme tertiaires.

L'état descriptif de ces accès et voiries à réaliser devra être approuvé par l'assemblée populaire communale ou les services techniques compétents qui procèderont à leur réception en vue de leur classification et de la prise en charge de leur gestion.

Ils deviennent, de ce fait et de plein droit, propriété de la commune.

Chemins piétonniers, places et espaces libres

Art. 18. — Le souscripteur aura à charge la réalisation des aménagements paysagers de tous les espaces libres, y compris les terrains de jeux, les places et chemins piétonniers situés à l'intérieur du terrain qui lui est affecté.

Les chemins piétonniers principaux devront être conçus de telle sorte qu'ils puissent être empruntés par les personnes handicapées physiques et les voitures d'enfants. Ils seront inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés à deux ou plusieurs roues, sauf éventuellement, aux véhicules de service public et de lutte contre les incendies.

Les aménagements visés par le présent article sont de plein droit propriété de la commune.

Assainissement

Art. 19. — L'assainissement du terrain à construire devra être réalisé en système existant ou prévu pour la zone. La conception et la réalisation des travaux sont soumises aux mêmes conditions que celles concernant les voiries.

Eau potable

Art. 20. — Le réseau d'alimentation en eau potable interne à la parcelle, y compris l'installation d'un réseau « incendie », selon les normes en vigueur, est entièrement à la charge du souscripteur.

Les raccordements extérieurs qui sont réalisés par le souscripteur et à sa charge doivent recevoir l'agrément de l'organisme chargé de la gestion. Ils sont, de ce fait et de plein droit, propriété dudit organisme.

Electricité, gaz et téléphone

Art. 21. — Ces réseaux sont réalisés et gérés par les services et organismes publics concessionnaires ou sous leur contrôle. Les frais de réalisation sont à la charge du souscripteur.

Les réseaux ainsi réalisés sont de plein droit propriété desdits organismes concessionnaires.

Eclairage public

Art. 22. — Toutes les voies, chemins piétonniers et espaces libres publics devront obligatoirement recevoir une installation d'éclairage public réalisée par le souscripteur et gérée par l'assemblée populaire communale (A.P.C) qui devient, de ce fait et de plein droit, propriétaire.

Les installations sont réalisées dans les mêmes conditions que celles prévues pour les voiries.

Ordures ménagères

Art. 23. — Le souscripteur est tenu de prendre les dispositions appropriées pour faciliter la collecte des ordures ménagères.

Tous les points de collecte devront être desservis par une voie publique carrossable.

Dépenses à la charge du souscripteur

Art. 24. — Le souscripteur s'engage à prendre en charge financièrement et à réaliser tous les travaux d'aménagement lui incombant au titre de l'opération.

Il devra faire son affaire de réalisation des ouvrages et installations nécessaires à la desserte des logements et, d'une manière générale, de l'ensemble des voiries et réseaux divers à l'intérieur du terrain attribué.

Annexe 5 : Le Questionnaire

1. Date d'occupation du logement:
2. Quel a été le prix d'achat de votre logement ?
3. Dans quel quartier résidiez-vous avant votre déménagement à ce quartier?

   Quartier : Ville :

4. Pourquoi avez-vous choisi précisément ce quartier? (Cochez la ou les réponses qui vous semblent plus au moins justes)
   - ☐ C'est un quartier calme
   - ☐ C'est un quartier propre
   - ☐ C'est un quartier sécurisé
   - ☐ C'est un quartier qui favorise de meilleures relations de voisinage
   - ☐ C'est un quartier de classe
   - ☐ C'est un quartier bien réputé
   - ☐ Le quartier assure un cadre de vie meilleur grâce à la prise en charge de sa gestion et aux prestations et services offerts (gardiennage, parking, ascenseur,….etc)
   - ☐ Le quartier assure une plus value au logement
   - ☐ Autres raisons : veuillez bien les préciser
5. Le quartier vous semble assurer la sécurité contre : (Cochez la ou les réponses qui vous semblent plus au moins justes)
   - ☐ Les nuisances et dangers de la circulation
   - ☐ Les vols et les braquages de biens
   - ☐ Les incivilités
   - ☐ Les personnes étrangères
6. Le quartier répond-il à vos aspirations initiales qui ont motivé votre choix ? Oui ☐ Non ☐

Si Non, Quelles sont les carences constatées et que vous souhaitiez qu'elles soient complétées ou corrigées?

7. Vous occupez le logement d'une façon :
   - ☐ Permanente
   - ☐ Occasionnellement (pour les vacances ou autres)
8. Vous disposez de combien de pièces dans votre logement?
9. Combien de personnes habitent la maison ?
10. Nombre de personnes actives (qui travaillent) dans la maison?
11. Quelle est la branche d'activité du chef de famille et le poste occupé?
12. Quel est le revenu moyen du ménage ?
13. Quel est le niveau éducatif du chef de famille ?
    - ☐ Primaire
    - ☐ Moyen
    - ☐ Lycée
    - ☐ Université
14. Quelles sont les écoles empruntées par vos enfants?
15. Vos enfants jouent-ils à l'extérieur de la Résidence ? Oui ☐ Non ☐
16. Où effectuez-vous le plus souvent vos courses d'approvisionnements et de consommation?
    - ☐ Dans le quartier
    - ☐ Au centre ville
    - ☐ Ailleurs
17. Vous passez votre temps libre à la maison ? Oui ☐ Non ☐

Si Non, où passez-vous vos moments libres?

18. Possédez-vous une voiture ? Oui ☐ Non ☐
19. Disposez-vous d'Internet dans votre maison ? Oui ☐ Non ☐
20. Vos relations avec vos voisins de la Résidences sont :
    - ☐ Bon
    - ☐ Moyen
    - ☐ Mauvais
21. Y a-t-il eu déjà des querelles et disputes entre voisins ? Oui ☐ Non ☐

    Si Oui, Pour quels motifs?

22. y a-t-il eu déjà des vols ou des braquages dans la Résidence ? Oui ☐ Non ☐
23. Quel est le montant des charges de gestion que vous êtes appelé à payer ?
24. Ce montant vous semble t-il justifié contre les services offerts ?
25. Participez-vous aux réunions tenues par le comité du quartier ? Oui ☐ Non ☐
26. Respectez-vous intégralement les clauses du règlement de la copropriété et de la gestion de la Résidence ? Oui ☐ Non ☐
27. Trouvez-vous ce règlement :
    - ☐ Trop restreint
    - ☐ Peu restreint, il faut l'enrichir avec d'autres clauses
    - ☐ Efficace
28. Que proposez-vous pour améliorer le règlement ?
29. S'il vous arrive de décider de déménager un jour, tenez-vous à ce que vous habiterez toujours une résidence fermée ? Oui ☐ Non ☐

30. Combien estimez-vous le coût de votre logement actuellement sur le marché immobilier ?

MERCI POUR VOTRE COOPERATION

إستفـتـــــــــــــاء

1. تاريخ الإقامة بالمنزل :
2. كم كان سعر شراء المنزل :
3. أين كنت تقيم من قبل ؟

الحي المدينة

4. لماذا اخترت بالتحديد هذا الحي (اختر الإجابات التي تبدو لكم نوعا ما صحيحة)

- ☐ الحي هادئ
- ☐ الحي نظيف
- ☐ الحي مؤمن
- ☐ الحي يشجع أفضل علاقات الجوار
- ☐ الحي راقي
- ☐ الحي ذو سمعة طيبة
- ☐ الحي يضمن إطار حياة أفضل بفضل التسيير و الخدمات المقدمة (حراسة ، الموقف ،المصعد ....)
- ☐ الحي يضمن قيمة إضافية للمسكن
- ☐ لأسباب أخرى (يرجى تحديدها)

5. الحي يبدو لكم أنه يضمن الأمان ضد :

- ☐ إزعاجات و أخطار المرور
- ☐ أعما ل السرقة و النهب للأملاك.
- ☐ أعما ل غير متحضرة.
- ☐ الأشخاص الغرباء.

6. هل الحي يستجيب لطموحاتكم الأولية و التي دفعتكم إلى هذا الاختيار؟ نعم ☐ لا ☐

إذا لا ، ماهي النقائص الملاحظة و التي ترغبون في تغييرها أو تحسينها ؟

7. أنتم مقيمين با لمنزل بصفة :

☐ دائمة

☐ مؤقتة (للعطل أو أخرى)

8. كم عدد الغرف بالمنزل ؟

9. كم عدد الأشخاص المقيمين بالمنزل ؟

10. ما هو عدد الأشخاص العاملين بالمنزل؟

11. ما هو قطاع نشاط رب المنزل و المنصب الذي يشغله ؟

12. ما هو الدخل المتوسط للعائلة ؟

13. ما هو المستوى الدراسي لرب العائلة ؟

☐ ابتدائي

☐ متوسط

☐ ثانوي

☐ جامعي

14. ما هي المدارس التي يدرسون بها أولادكم؟

15. هل يلعب أولادكم خارج الحي؟ ☐ نعم ☐ لا

16. أين تقومون باقتناء حاجياتكم الاستهلاكية و المنزلية ؟ :

☐ في الحي

☐ وسط المدينة

☐ في أماكن أخرى.

17. هل تقضون وقت فراغكم في المنزل ؟ ☐ نعم ☐ لا

إذا لا ، أين تقضونه ؟

18. هل تملكون سيارة ؟ ☐ نعم ☐ لا

19. هل لديكم الانترنت في البيت ؟ ☐ نعم ☐ لا

20. طبيعة علاقاتكم مع الجيران :

☐ حسنة

☐ متوسطة

☐ سيئة

21. هل حدثت من قبل شجارات بين الجيران ؟ نعم ☐ لا ☐

إذا نعم ، لأي أسباب ؟

22. هل سبق و أن حدثت سرقة للمنازل أو الممتلكات بالحي؟ نعم ☐ لا ☐

23. ما هو ثمن أعباء التسيير التي أنتم مطالبون بدفعها ؟

24. هل هذا الثمن مبررا في نظركم نظير الخدمات المقدمة ؟ نعم ☐ لا ☐

25. هل تشاركون في اجتماعات لجنة الحي ؟ نعم ☐ لا ☐

26. هل تحترمون كليا شروط قانون تنظيم الملكية المشتركة و تسيير الحي ؟ نعم ☐ لا ☐

27. كيف تجدون قانون تسيير الحي ؟

☐ ضيق كثيرا .

☐ يستحق الإثراء بشروط أخرى .

☐ ناجع .

28. ماذا تقترحون لتحسين قانون تسيير الحي ؟

29. إذا قررتم يوما تغيير مسكنكم ، فهل أنتم دائما متمسكون بأن يكون حيا مغلقا ؟ نعم ☐ لا ☐

30. كم تقدرون سعر منزلكم حاليا في السوق العقارية ؟

شكرا لتعاونكم معنا

Annexe 6 : Guide entretien promoteurs

Nom (ou dénomination	
Date du début d'activité immobilière	
Les réalisations	
La part des Résidences fermées (programme-date) :	
Les motivations du choix d'un tel modèle :	
Les modèles référentiels :	
Qu'ont –ils de spécifique par rapport aux autres modèles d'habitat ?	
Est ce que le produit est plus commercial et plus rentable que les autres formes d'habitat ?	
Quel type de clients s'intéressent pour ces logements ?	
Que cherchent-ils précisément à travers ce modèle ?	
Y a-t il une demande importante sur ce genre d'habitat ?	
Comment se fait la commercialisation des logements ?	
Les prix de ventes moyens /années d'un logt:	

Existe-t-il un cahier des charges lors de l'achat du logt	
Les dénominations choisies pour les Résidences et les motifs du choix ou de signification	
Procédez-vous à quelconque publicité préalable pour le projet	
Par quels moyens	
En combien de temps vous liquider la vente des logements ?	
Présence de permis de construire	
L'Etat attribue t-il une aide sous n'importe quelle forme soit à ces programmes spécifiques ?	
A qui revient la propriété d'origine des terrains d'assiette des Résidences ?	
Est-ce que les terrains sont cédés avec les logements ou plutôt gardé gardée propriété	
Est ce que vous garder ou participer à la gestion du quartier une fois habité	

Annexe 7 : Guide entretien responsables locaux/urbanisme

Quel est le nombre des quartiers privés (promotion immobilière) au niveau de la ville d'Annaba ?	
Quelle est la part des Résidences fermées ?	
A quand remonte la 1ère Résidence fermée dans la ville ? et laquelle ?	
Qui a été l'initiateur ?	
Les motivations qui ont fait aboutir à cette nouvelle forme résidentielle ?	
Est-ce que ces Résidences disposent toutes d'un permis de construire ?	
Est-ce la clôture est mentionnée au niveau de la demande du permis de construire	
Quelle est votre appréciation sur ce nouveau modèle d'habitat ?	
Est-ce qu'il y a une coordination ou une convention sur la gestion du quartier avec son comité ?	
Comment est appliqué l'impôt foncier sur ce genre de quartier ?	

Diffère –t-il des autres quartiers privés promotionnels non clôturés ?	
Quelles sont les facilités qu'offre l'APC pour encourager et impulser ce type d'habitat ?	

Bibliographie

1. **AALBERS M.,** 2003, «The double function of the gate Social inclusion and exclusion in gated communities and security zones», conference *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?,* University of Glasgow, 18-19 Septembre.

2. **ACKERMANN W., DULONG R., JEUDY H.P., 19983,** *Imaginaires de l'insécurité***,** Méridiens, Paris.

3. **ALLAIN R.**, 2004, *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, Armand Colin, 254 pages.

4. **ALLEMAND S., ASCHER F. et LEVY J.,** 2005, *Les sens du mouvement. Modernité et mobilités dans les sociétés urbaines contemporaines*, Paris, Belin, 331 pages, (Actes du colloque, Cerisy, juin 2003 organisé par l'Institut pour la ville en mouvement).

5. **ALLEN B.,** 1999, « Habitat et habitants : liens et significations », *Fondations*, N°10, Novembre.

6. **ANTUNES A.,** 1978, « La défense du cadre de vie », *Esprit*, n°6, p. 42-52.

7. **APPARICIO P.,** 2000, « Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intègre dans un système d'information géographique », *Cybergeo* : Revue européenne de géographie, n°, 134.

8. **ARBARET-SCHULZ C.,** 2002, « Les villes européennes, attracteurs étranges de formes frontalières nouvelles », *Villes et frontières,* Anthropos-Economica, Collection Villes, p. 213-230.

9. **ARBARET-SCHULZ C. et al,** 2004, « La frontière, un objet spatial en mutation. », *Espaces Temps,* n°842.

10. **ASCHER F.,** 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Editions Odile Jacob, 345 pages.

11. **ASCHER F.,** 2000, C*es événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs. Essai sur la société contemporaine,* La Tour d'Aygues, Editions de l'Aube, 301 pages.

12. **ASCHER F. et GODARD F.,** 1999, « Vers une troisième solidarité », Revue *Esprit*, n° 11, p. 168-189.

13. **ASCHER F. et GODARD F.**, 2003, *Modernité : la nouvelle carte du temps*, La Tour d'Aygues, Editions de l'Aube, 262 pages.

14. ATKINSON R. et FLINT J., 2003, «Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation», acte de Conference *to Housing Studies Association*, 18 -19 Septembre, Bristol.

15. AUTHIER J.Y., 2007, « Les quartiers qui font l'actualité », *Espaces et sociétés*, p. 239-249.

16. BADARIOTTI D., 2004, *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale*, Université de Pau et des Pays de l'Adour– Laboratoire SET.

17. BADIE B., 1995, La fin des territoires, Paris, Fayard, 276 pages.

18. BAILLY A., 1986, « Espace et représentations mentales », in Auriac F., Brunet R. (dir.), *Espaces, jeux et enjeux*, Paris, Fondation Diderot / Fayard, p. 161-170.

19. BALBO M., 2002, « Fragmentation spatiale fragmentation sociale dans la perspective de la globalisation : La place du gouvernement local », Navez-Bouchanine F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale*, Editions L'Harmattan, Paris, p. 291-296.

20. BARTHEL P.A., 2006, « Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ? », *Cahiers de la Méditerranée*, vol. 73.

21. BASSAND M., 1997, *Métropolisation et inégalités sociales*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 245 pages.

22. BASSAND M., KAUFMANN V. et JOYE D., 2001, *Enjeux de la sociologie urbaine*, Presses polytechniques et universitaires romandes, 412 pages.

23. BAUDIN G., 2000, « la mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique », *Revue du CREHU,* n° 10**,** p. 13-23, (Annales littéraires de l'université de Franche-Comté)

24. BAUDELOT C., ESTABLET R., MALEMORT J., 1981**,** *La petite bourgeoisie en France***,** Maspero, Paris**.**

25. BAWIN-LEGROS B., STASSEN J.F. (Eds), 2001, *L'exclusion et l'insécurité d'existence en milieu urbain*, Liège, Editions de l'Université de Liège.

26. BAYOU C. et LE BOURHIS E., 2007, « Les villes nouvelles de l'Est : quelles spécificités? », Revue *Regard sur l'Est*, n°47, Novembre.

27. BECK U., 2001*, La Société du risque. Sur la voie d'une autre modernité*, Paris, Alto-Aubier, (traduit de l'allemand par Laure Bernardi ; édition originale, 1986)

28. BELL D., 1973, *Vers la société post-industrielle*, Paris, Laffont.

29. BELMESSOUS H., 2002, « des " villes privées" à la française, voyage à travers les forteresses des riches », *Le Monde Diplomatique*, Novembre.

30. BELMESSOUS H., 2004, « Le Val d'Europe : Naissance d'une ville hors normes », *Working paper,* n° 4, Novembre.

31. BELMESSOUS H., 2004, « Le Val d'Europe : Naissance d'une ville hors normes », *Working paper,* n° 4, Novembre.

32. BENDJELID A., 1998, « La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain », Revue *Insaniyat*, n° 5, Crasc, Oran, p. 61- 83.

33. BENISSED H., 1998**,** *Algérie : Restructurations et Réformes économiques (1979-1993),* Office des publications Universitaires, Alger.

34. BENIT C., 2005, « La suburb, l'enclosure et l'État. Logiques sécuritaires et dynamiques politiques dans les quartiers aisés de Johannesburg », la revue *Socio-Anthropologie*, N°16, Ville-Monde.

35. BENSMAÏL S. 1995**,** « *La ville comme lieu du changement des pratiques et de représentation idéologique. Dialogue et affrontements interculturels en Algérie* », acte de conférence, *The third Nordic conference on Middle Eastern Studies: Ethnic encounter and culture change,* Joensuu, Finland, 19-22 Juin.

36. BERDOULAY V., COSTA P. et LOLIVE J. (dir.), 2004, *L'espace public à l'épreuve. Régressions et émergences,* Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine.

37. BERGER M., 2000, « Paris : Mobilité, trajectoires résidentielles et système métropolitain », in *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale* (pp 201-210)

38. BERNARD Y., 1998, « Du logement au chez-soi », in SEGAUD M., BONVALET C.et BRUN J. (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, p. 374-381.

39. BERQUE A., 1995**,** « la valeur des formes dans l'urbanité japonaise »**,** in Gourdon J.L., Perrin E. et Tarrius A., *ville, espace et valeurs*, Plan Urbain, L'Harmattan.

40. BIDOU-ZACHARIASEN C., 1984**,** *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF**.,** Paris.

41. BIDOU-ZACHARIASEN C., 2004, « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses »*, Education et sociétés*, n°14, p. 119-134.

42. BIGO D., 2005, « La mondialisation de l' (in)sécurité ? Réflexions sur le champ des professionnels de la gestion des inquiétudes et analytique de la transnationalisation des processus d' (in)sécurisation », Revue *Cultures & Conflits* n°58, p.53-100.

43. BILLARD G., 2004, *Les municipalités américaines face à la délinquance,* Les annales de la recherche urbaine, n° 95.

44. BILLARD G., MADORE F., 2004, « l'essor des communautés résidentielles fermées en Australie : une remise en cause du modèle sociétal australien ? » Colloque *Espaces et sociétés aujourd'hui. La géographie sociale dans les sciences sociales et dans l'action*, Rennes 21 et 22 Octobre, 11 pages.

45. BILLARD G., CHEVALIER J., MADORÉ F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 230 pages.

46. BLANCHET A. et GOTMAN A., 1992, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien,* Paris, Nathan.

47. BLAKELY E.J, SNYDER M.G., 1997, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brooking Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 208 pages.

48. BLANDY S., 2001, *Enemies Within? Gated Communities Unhinged,* School of Law University of Leeds.

49. BODY GENDROT S., 2001**,** *Les villes : la fin de la violence ?* Editions : Sciences Po (Les Presses), collection : la bibliothèque du citoyen, 147 pages.

50. BODY-GENDROT S. et DUPREZ D., 2001, « Les politiques de sécurité et de prévention dans les années 1990 en France. Les villes en France et la sécurité», *Déviance et Société* n° 4.

51. BOLTANSKI L., 1982, *Les Cadres. La formation d'un groupe social*, Minuit.

52. BONVALET C., FRIBOURG A.-M., 1992, « Stratégies résidentielles », *Les Cahiers de l'Habitat*, n°18, p. 30-33.

53. BORDREUIL J.S., 2000, La ville desserrée, in PAQUOT T., LUSSAULT M. et BODY-GENDROT S., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs,* La Découverte, Paris, p.169-182.

54. BORSDORF A. , HIDALGO R. et SANCHEZ R., 2005**,** «A new model of urban development in Latin America: The gated communities and fenced cities in the metropolitan areas of Santiago de Chile and Valparaíso»*, sciencedirect,* p. 17,

55. BOTTIN J. et CALABI D., 1999, *Les Étrangers dans la ville. Minorités et espace urbain du bas Moyen Age à l'époque moderne*, Editions de la Maison des sciences de l'homme.

56. BOUACHA N., 2005, *Le phénomène de privatisation en Algérie*, Mémoire réalisé sous la direction de Mr Thierry Quentin, Consultant, Shadbolt & Co. LLP, Université François Rabelais de Tours, Master II Droit des Affaires Internationales.

57. BOUDREAU J.A., DIDIER S. et HANCOCK C., 2004, « Homogénéisation résidentielle et indépendance politique : de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles », Revue *espace géographique* n°2.

58. BOUKHRESSA K., 2005, « Rôle et place des collectivités locales et de l'Etat central, action publique, approches sectorielles, pratiques sociales et autres phénomènes sociaux », Séminaire International à l'Université F. A. de Sétif, *Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels*, les 12, 13 et 14 Novembre.

59. BOUKHRESSA K., 2006, « De la politique de la ville ? », Le quotidien *EL WATAN,* 1er avril.

60. BOULBIR L., 2005, « Emergence des enclos résidentiels en Algérie, « les nouvelles pratiques de la citadinité bourgeoise », Acte de colloque, Alger.

61. BOULY DE LESDAIN S. et RAULIN A., 2004, *Villes et recompositions spatiales*, Laboratoire d'anthropologie urbaine, Le Centre national de la recherche scientifique.

62. BOUNOUA C., 2003, « Enjeux urbains, crise de citoyenneté et défaillance de l'état en Algérie », acte de séminaire *Rencontres internationales sur la Démocratie et Management local,* du 20 au 23 mai, Québec, Canada.

63. BOURDIEU P., 1979, *La distinction, critique sociale du jugement*, Paris, Editions de Minuit.

64. BOURDIEU P., 1984, « Espace social et genèses des "classes" », *Recherche en Sciences Sociales*, n°52-23.

65. BOUSQUET R., 1998, *Insécurité : nouveaux risques. Les quartiers de tous les dangers*, Edition L'Harmattan, Paris.

66. BREVIGLIERI M., 2002, « L'horizon du *ne plus habiter* et l'absence du maintien de soi en public », in CEFAI D., JOSEPH I. (dir.), *L'héritage du pragmatisme. Conflits d'urbanité et épreuves de civisme***,** Editions de l'Aube, p. 319-336.

67. BROUANT J.P., 2004, « La restructuration des "grands ensembles" », *Les cahiers de GRIDAUH*, Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, N° 10.

68. BRUN J., 1990, «Mobilité résidentielle et stratégies de localisation», Acte du Séminaire *Stratégies Résidentielles de Paris de 1988*, I.N.E.D., p. 299-312.

69. BRUN J., 1994, « Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine » in BRUN J. et RHEIN C. (dir.) *La ségrégation dans la ville*, Paris: L'Harmattan**.** p. 21-57.

70. BRUNET R., FERRAS R. et THERY H., 1993, *les mots de la géographie*, Montpellier : Reclus/La Documentation française.

71. CALDEIRA T., 1996, « Un nouveau modèle de ségrégation spatiale : les murs de Saõ Paulo », *Revue internationale des sciences sociales*, n° 147, p. 65-77.

72. CALLEN D. et LE GOIX R., 2006, « Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles », in *La métropole parisienne, Centralités, Inégalités, Proximités*, Editions Paris.

73. CAMBIER A., 2005, *Qu'est ce qu'une ville ?*, Paris, Vrin.

74. CAPRON G., 2001, *Habiter quelle ville ? Situations d'homogénéisation résidentielle et (re)définition de l'urbain et de l'urbanité dans les Amériques,* Subvention du PUCA.

75. CAPRON G., 2004, « Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature »**,** *Espace géographique,* tome 33, n° 2, avril-juin, p. 97-113.

76. CAPRON G., 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Bréal, 288 pages.

77. CAPRON G. et MONNSET J., 2000, « l'urbanité dans les Amériques : les processus d'identification socio-spatiale », *Villes et territoires*, n°14, Toulouse : PUM, p.220.

78. CASTEL R., 1995, *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.

79. CATTEDRA R., 2002, « Les métamorphoses de la ville. Urbanités, territorialités et espaces publics au Maroc », *Géocarrefour*, Revue de géographie de Lyon, Vol 77.

80. CATTEDRA R., 2005, « Espace public et cosmopolitisme : Naples à l'épreuve d'un inédit métissage urbain », *Cahiers de la Méditerranée,* vol 67.

81. CATTEDRA R. et CATUSSE M., 1998, « Stratégies de communication et espace public », in *Repères Universitaires*, Publications de la Faculté de Droit de Mohammédia, (Mohammedia), janvier, p. 65-94.

82. CAUBEL D., 2005 , « Disparités territoriales infra-communales (iris-2000) selon les niveaux de vie et les positions sociales sur les aires urbaines de Lyon, Bordeaux, Paris, Toulouse, Dijon, Pau, Agen et ville franche sur Saone. »*,* Colloque de l'ASRDLF: *Villes et territoires face aux défis de la mondialisation*, Dijon 5,6 et 7 Septembre.

83. CERTU, 2000, « la forme des villes », publications du séminaire *prospectives urbaines*, Septembre, Editions TEC&DOC.

84. CHALAS Y., 2000, *L'invention de la ville*, Éditions Anthropos/Economica, Paris, 199 pages.

85. CHAPEAU M., FINCOEUR B. et LEMARTRE, 2008**, «** perception du crime, insécurité et segmentation sociale »**,** Revue *crimprev,* n°13, Aout;

86. CHARMES E., 2004, « Le développement des lotissements clos », *Etudes foncières,* n° 109, Mai - Juin.

87. CHARMES E., 2005a, « Celebration: une horreur urbanistique ? », *Etudes foncières,* n° 115, Mai-Juin.

88. CHARMES E., 2005b, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, L'Harmattan, Paris, 219 pages.

89. CHARMES E., 2006a, « La densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue », *Etudes foncières,* n° 119, janvier-février.

90. CHARMES E., 2006b, « Communautés privées ou communautés exclusives ? », *Etudes foncières*, n° 124, p. 16-19.

91. CHAUVEL L., 2002, « Stratification sociale : grandes tendances », *L'Etat de la France*, La découverte.

92. CHERNAI Z., DANILIDIS K. et CAUVIN C., 1998, Usagers et représentations cognitives de la ville. Exemples à Strasbourg, in *L'espace géographique des villes. Pour une synergie multistrates.*

93. CHEVALIER J. et CARBALLO C., 2004, « Enfermement résidentiel et construction de l'entre soi : entre Nord et Sud des Amériques », *L'Espace géographique*, n° 4, p. 325-335.

94. CHOAY F., 1965, *l'urbanisme, utopies et réalité*, Paris: Seuil.

95. CHOMBART DE LAUWE P.H., 1982, *La fin des villes, mythe ou réalité*, Calmann-Lévy, Paris.

96. CLAVAL P., 1999, « les interprétations fonctionnalistes et les interprétations symboliques de la ville », *Cybergeo,* n°81, 10 mars.

97. CONSEIL EUROPEEN DES URBANISTES, 2003, *La Nouvelle Charte d'Athènes 2003, La Vision du Conseil Européen des Urbanistes sur Les Villes du 21ième siècle*, www.urbanistes.com/file/download/charteCEU2003.doc

98. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 1998, *rapport préliminaire sur les effets socio-économiques du PAS*

99. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 1998, *La ville algérienne ou le devenir urbain*

100. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 2001, *Etude sur la maîtrise de la globalisation*

101. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 2002, *rapport sur l'évaluation des dispositifs d'emploi*

102. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 2002, *Avis relative au plan national de lutte contre le chômage*

103. CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL, 2003, *rapport sur la protection de la jeunesse : Délinquance des mineurs*

104. COTE M., 1988, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Ed.Flammarion.

105. CRAWFORD A., 1998, *Crime Prevention and Community Safety: Politics, Policies and Practices*, London, Longman, p. 83.

106. CUSSET P.Y, 2006, « Les évolutions du lien social, un état des lieux », *Horizons stratégiques,* n°2p.21-36.

107. CUSSET P.Y ET HELFTER C., 2008**, «** La cohésion sociale à l'épreuve de l'entre-soi », Revue *informations sociales,* N°147.

108. DANSEREAU F., 1992, « Ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques », Texte d'une communication présentée lors de la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat « *À la croisée des chemins* », Montréal.

109. DARCHEN S., 2004, « Le Nouvel urbanisme et la promotion de la "nouvelle banlieue" : le cas du projet Bois-Franc à Saint-Laurent », Communication présentée dans le cadre du colloque de l'ACFAS, 12-13 mai.

110. DAVIS M., 1997, *City of Quartz: Los Angeles, capitale du futur*, Paris, La Découverte.

111. DAVIS M., 1992, «Forteress Los Angeles, The militarization of urban space» , in Sorkin M. ed., *Variations of a Theme Park : the New American City and the End of Public Space*, New York : Hill & Wang, p. 154-180

112. DAVIS S.G., 1998, « L'espace urbain perverti par les "loisirs" », *Le Monde Diplomatique*, Janvier.

113. DECEULAER H. et JACOBS M., 2002, « Les implications de la rue : droits, devoirs et conflits dans les quartiers de Gand (XVIIe-XVIIIe siècles) », Revue *Histoire moderne et contemporaine* N°3.

114. DESTHOMAS J.et JOUDINAUD J.J., 1999, *Clairvivre De L'Utopie A La Réalité*, Editions De La Tuilière.

115. DIDIER S., 1998, « Disney urbaniste : la ville de Celebration, Floride», in Actes du colloque de l'UGI *Les problèmes culturels des grandes villes* , Sorbonne, 8-11 décembre 1997.

116. DIDIER S., 2000, *Une île dans la ville ? Invention, négociation et mise en pratique du modèle de villeDisney à Anaheim (Californie), 1950-2000*, thèse de doctorat, Université de Paris-1.

117. DIDIER S., 2001, « Parcs de loisirs et nouveaux espaces publics : le Disneyland Resort d'Anaheim », in Ghorra-Gobin C. (ed.*), De la ville à la civilisation urbaine : le statut des espaces publics à l'ère globale,* Paris : L'Harmattan, p.149-158.

118. DEGOUTIN S., 2004, « Petite histoire illustrée de la ville privée », Revue *Urbanisme*, n°337, juillet/août.

119. DEGOUTIN S., 2006, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris, Éditions de la Villette, 398 pages.

120. Délégation Interministérielle à la Ville, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 2002, *Résidentialisation, une nouvelle urbanité ?* , Interventions de la journée-débat du 22 octobre 2002.

121. DELUZ-LABRUYERE J., 1986**,** *Anthropologie et sociologie de l'espace urbain,* GLYSI, Département d'ORSTOM-IRMAC, Université Lyon.

122. DENIS E., 2004**,** « Risques et écologie métropolitaine : les cités prives du Caire »*,* in *villes et risques, Regards croisés sur quelques cités en danger*, Edition Anthropos.

123. Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction(France), 2002, *La Résidentialisation : Quelle approche pour les DDE?* , Actes du séminaire du 16 Janvier.

124. DOMENACH J. et FROMENT J.C., 1999, *Sécurité et urbanisme*, in *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, *«Espace et sécurité»*, n°1, mai.

125. DONZELOT J., 1999, « La nouvelle question urbaine », Revue *Esprit*, n° 258 Novembre, p. 87-114.

126. DONZELOT J., 2004**,** « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification », Revue *Esprit*, Mars.

127. DONZELOT J. et MONGIN O., 1999, « De la question sociale à la question urbaine », Revue *Esprit*, Novembre.

128. DORRIER-APPRILL E., 2001, *Vocabulaire de la ville*, Paris, Ed. du Temps.

129. DOURLENS C., VIDAL-NAQUET P.A., 2001**,** *Quartiers (Des) "hors sol". Quartiers fermés et rapports de proximité dans la banlieue,* CDU, Annales de la recherche urbaine.

130. DUBAR C., 1991, *La socialisation. Construction des identités sociales et professionnelles*, Editions Armand Colin.

131. DUMONT M., 1998, *Iconographie, communication territoriale dans l'aménagement urbain*, Mémoire de maîtrise en géographie urbaine, Tours, Université de Tours.

132. DUMONT M. et DEVISME L., 2006, « Les métamorphoses du marketing urbain », *EspacesTemps,* Février.

133. DURAFOUR J.M., 2007, « Murs, murs », in *Cités*, n° 31, p. 7-8.

134. DUREAU F., 2000, « Bogotà : Des stratégies résidentielles très diverses marquées par une inégale maîtrise de l'espace », in *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale* p 165-173

135. DUSSAIX, A.M. et GROSBRAS, J.M., 1993, *Les sondages : principes et méthodes*. P.U.F., Coll. Que sais-je ? n° 701, Paris.

136. FIJALKOW Y., 2004, *Sociologie de la ville*, Paris, La Découverte.

137. FITOUSSI J.P., LAURENT E. et MAURICE J. (2004), *Ségrégation sociale et intégration urbaine*, La Documentation française. Paris,

138. FOLDVARY F., 2005, « Private communities as the natural benchmark », conférence *Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, 28 Février-3 Mars.

139. FOUCHER M., 1991, *Fronts et frontières*, Paris, Fayard 2° édition.

140. FRANCOIS J.C., 2002, «Ressemblances et proximités: un point de vue sur le contexte théorique de la notion de discontinuité géographique.», *Cybergéo* n° 214, 13pages.

141. FRANTZ K., 2000, « Gated communities in the USA, A New Trend in Urban Development », Revue *Espace, Populations et Sociétés*, n° 1,101-113.

142. FREY J.P., 2003, « Prolégomènes à une histoire des concepts de morphologie urbaine et de morphologie sociale » in : MORISSET (Lucie K.), NOPPEN (Luc), *Les Identités urbaines, échos de Montréal*, Québec.

143. GARNIER J.P., 1996, *Des barbares dans la Cité*, Flammarion, Paris.

144. GASNIER A., 2001, « De nouveaux espaces publics urbains? Entre privatisation des lieux publics et publicisation des lieux privés», *Espaces et Sociétés*, GREGUM-UMR ESO.

145. GERVAIS-LAMBONY P., 2003, « Afrique du Sud, les temps du changement », Revue *Hérodote*, n° 111.

146. GHORRA-GOBIN C., 1999, « Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion », *Les Annales de la recherche urbaine,* n° 51, p.40-47.

147. GHORRA-GOBIN.C, 2000, « Etats-Unis : gated communities et private cities », in *Urbanisme*, n° 312, mai-juin.

148. GHORRA-GOBIN.C, 2001, *Réinventer le sens de la ville: les espaces publics à l'heure globale,* Edition L'Harmattan, 265 pages

149. GHORRA-GOBIN C., 2005, « de la ville à *l'urban sprawl*, la question métropolitaine aux Etats-Unis », *Cercles*, n° 13, p.123-138.

150. GHORRA-GOBIN C., 2006a, « Un an après les émeutes » Revue *Esprit*, Octobre.

151. GHORRA-GOBIN C., 2006b, *La théorie du new urbanism, perspectives et enjeux*, Centre de documentation de l'urbanisme, ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer (France), direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

152. GIDDENS A., 1994, *Les conséquences de la modernité*, Paris, L'Harmattan (traduit de l'anglais par Olivier Meyer).

153. GIGLIA A., 2003, « Gated communities in Mexico City » seminary *Gated Communities:Building Social Division or Safer Communities?,* 18 et 19 Septembre.

154. GLASZE G., 2000a, « Des sociétés fragmentée »*s*, in *Urbanisme*, n° 312, mai-juin

155. GLASZE G., 2000b, « Les complexes résidentiels fermés au Liban », *Observatoire de la Recherche sur Beyrouth*, n° 13, p. 6-11.

156. GLASZE G., 2003, « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Études Foncière*, n°101, janvier-février, p.8-13.

157. GLASZE G., 2004, « Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée. », in Préteceille É. (dir.), *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, ADEF, p. 139-160.

158. GLASZE G. et ALKHAYYAL A., 2002, «Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia», *Environment and Planning B: Planning and Design*, n°. 3 p. 21-36.

159. GODAR F., 1990, « Sur le concept de stratégie », in *Stratégies résidentielles*, INED.

160. GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979, *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Éd. du Champ urbain.

161. GRAFMEYER Y., 1994, « Regards sociologiques sur la ségrégation », in BRUN J. et RHEIN C. *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan**,** Paris**,** p. 85 - 117.

162. GRAFMEYER Y., 1995, *Sociologie urbaine,* Nathan, Collection 128, Paris,

163. GRAVARI-BARBAS M., 2001, « Les enclaves ludiques dans la ville contemporaine. Le cas du Navy Pier à Chicago », in Ghorra-Gobin C. (dir) *Réinventer la ville : les espaces publics à l'heure globale*, L'Harmattan, p. 159-168**.**

164. GRAVARI-BARBAS M., 2002, « Les nouveaux loisirs créent-ils un nouvel urbanisme ? »**,** communication présentée au Festival de Géographie de Saint-Dié http://xxi.ac-reims.fr/fig-st-die/actes/actes_2001/barbas/article.htm, 18 pages.

165. GRAVARI-BARBAS M., 2005, « La ville à l'ère du loisir globalisé »**,** *Les Cahiers des Espaces,* N° 2374, p. 48-56.

166. GOLOVTCHENKO N. ET SOUCHET F., 2005, *Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines*, CERTOP, Maison de la Recherche, Université de Toulouse-Le Mirail.

167. GUY RICHARD G., 2003 , « La mixité sociale dans les grandes villes françaises », in : Denise Pumain et Marie-Flore Mattei, *Données urbaines* , Paris, Anthropos,.

168. HALIMI S., 1994, « L'université de Chicago, un petit coin de paradis bien protégé », *Le monde diplomatique,* Avril.

169. HALLEUX J.M., 2001, « Évolutions des organisations urbaines et mobilités quotidiennes : espace de référence et analyse des processus », *Espace Géographique*, P67-84.

170. HAMEL P., MANSEAU H. et SAEZ G., 1988, « Présentation : repenser les solidarités étatiques », in *Revue internationale d'action communautaire*, p. 3-6.

171. HELSLEY R.W. et STRANGE W.C., 1999, « Gated communities and the Economic Geography of Crime», Journal of *Urban Economies,* n° 46, p.80-105.

172. HERVOUET V., 1997, *Entre urbanité et ruralité : Clisson, un "bourg hybride",* Nantes, Université, IGARUN-CESTAN, 138 pages, mémoire de DEA de géographie.

173. JAILLET M.C., 1999, « Peut_on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes? », Revue *Esprit*, n° 11, p. 145-167.

174. JAILLET M.C., 2004, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », Revue *Esprit*, n°3-4, mars-avril, p. 40-62.

175. KAUFMANN J.-C., 2001, *Ego. Pour une sociologie de l'individu*, Nathan

176. KEARNS A. et FORREST R., 2000, « Social Cohesion and Multilevel Urban Governance », in *Urban Studies*, p. 99-101.

177. KERDOUD N., 2005, «Bengladesh ou Medina? Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie) », Revue *Cybergeo*, n° 327, 25 novembre.

178. KHELIFI S et MOKRANI M.Y., 2006, *projet d'aménagement d'un enclos résidentiel prés de l'aéroport d'Annaba,* mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme d'architecte, Université Annaba.

179. LAJOIE G., 1998, « La ségrégation des populations urbaines de 1982 à 1990 », in Pumain D., Mattei M.-F. (eds.), *Données Urbaines 2*, p. 191-206 (Villes), Paris, Anthropos.

180. LANDAUER P., 2007**,** *Guide des études de sûreté et de sécurité publique dans les opérations d'urbanisme, d'aménagement et de construction : Comment commander, réaliser et suivre ... étude de sûreté et de sécurité publique ?* Edition **:** La Documentation Française

181. LANDMAN K., 2002, «urban fortresses, Gated communities as a reaction to crime», la revue *African security,* volume 11, n°4.

182. LANDMAN K., 2003, *Crime, political transition and spatial transformation in Brazil and South Africa*, Rapport, South African Institute for International Affairs (SAIIA) Report 35, Johannesburg, SAIIA Publication.

183. LANDMAN K., 2007, «The storm that rocks the boat: the systemic impact of gated communities on urban sustainability», *cybergeo*,n°399

184. LANG R. E. et DANIELSEN K.A., 1997, «Gated Communities in America: Walling Out the World? », *Housing Policy Debate*, Volume 8, Fannie Mae Foundation.

185. LANGLOIS S., 2002, « Nouvelles orientations en sociologie de la consommation », *L'Année sociologique*, n° 1, p. 83 – 104.

186. LATOUR B., 1995, « Sociologie des sciences, analyse des risques collectifs et des situations de crise **»,** Actes de la première séance du Séminaire du Programme *Risques Collectifs et Situations de Crise* du CNRS, organisée à l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris le 15 novembre 1994 - Grenoble.

187. LAURENT V., 1999, « L'idéologie de l'insécurité, Les renseignements généraux à la découverte des quartiers », *le mode diplomatique*, avril, p. 26 et 27.

188. LEBOIS V., 2005, *enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII.

189. LEFEBVRE H., 1974, *Le droit à la ville*, Paris, Seuil.

190. LEFEUVRE M.P., 2005, « Choix résidentiels contre mixité sociale ? », *Urbanisme* n°340, Janvier-février.

191. LEFORT C., 2004, L'Europe : civilisation urbaine, Revue *Esprit*, n°303, Editions du Seuil, p. 225-243

192. Le GOFF J. et SCHMITT J.C., 1999, *Dictionnaire raisonné de l'occident médiéval*, Fayard, Paris.

193. LE GOIX R., 2001, « Les communautés fermées dans les villes des Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine», *L'Espace Géographique*, vol.30, n°1. p.81-93.

194. LE GOIX R., 2002a, « Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace Géograhique*, vol. 31, n° 4, p.328-344.

195. LE GOIX R., 2002b, « 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. pp.328-344.

196. LE GOIX R., 2003, *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière?* , Thèse de Doctorat, Département de Géographie, Paris: Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne, 491 p.

197. LE GOIX R., 2005a, « La dimension territoriale de la séparation sociale dans les gated communities en Californie du Sud», *L'Information Géographique*, vol. 69, n° Décembre, p. 32-49.

198. LE GOIX R., 2005b, « La dimension territoriale des gated communities aux Etats_Unis: la clôture par contrat », *Cercles*, n° 13.

199. LE GOIX R., 2005c, « Les gated communities aux Etats-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? », Colloque international de géopolitique urbaine *les territoires urbains face aux défis de la ségrégation Etats-Unis*, Université de Cergy Pontoise, France.

200. LE GOIX R. et LOUDIER-MALGOUYRES C., 2004, « L'espace défendable aux Etats-Unis et en France », *Urbanisme*, n° 337 (juillet-août), p. 51-56.

201. LE GOIX R. et WEBSTER C., 2006, «Gated Communities, sustainable cities and tragedy of the urban commons»*, Critical Planning*, n° 13.

202. LEVAN V., 2004, « Sécurisation des quartiers « sensibles » :l'inéluctable ascension de la prévention situationnelle ? », Revue *Champpénal*, novembre.

203. LEVY J. P., 1992, *Les situations locales de l'habitat : une méthode d'analyse*, Belin, Paris.

204. LEVY J., 2004, « *Frontière* », *EspacesTemps*

205. LEVY-VROELANT C., 2003, *Les enjeux de la Résidentialisation des cités HLM, Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine.

206. LOPEZ R., 1996, « Hautes murailles pour villes de riches », *Le Monde diplomatique*, mars.

207. LOW S., 2001, «The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear.», *American Anthropologist*, vol. 103, n° 1, p. 45.

208. LOW S., 2006, « Towards a Theory of Urban Fragmentation: A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, and the State » , conference Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretoria, South Africa, 28 Février-3Mars 2005, *Cybergeo,* n°349 .

209. LUSSAULT M., 1996, « L'espace pris aux mots », *Le Débat*, p. 25-39.

210. LYNCH K., 1960, *L'image de la cité*, Dunod, Paris.

211. MADORE F., 2000, « La France : des territoires en mutation **»,** *Géoconfluences*, Juillet.

212. MADORE F., 2001a, « Dynamiques économiques et résidentielles des aires urbaines : analyse des modes de vie périurbains »**,** colloque : *Nouvelles Croissances et Territoires*, Paris, 13 et 14 Décembre.

213. MADORE F., 2001b, *Les pratiques d'achat dans la ville contemporaine. Mobilités et appartenances territoriales*, Les Annales de la recherche urbaine, n°90, p. 58-66.

214. MADORE F., 2004, *Les ensembles résidentiels fermés en France. La forme d'habitat d'une société d'incertitude*, Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 95, p. 99-106.

215. MADORE F., 2007, « La fermeture résidentielle des espaces urbains », *Les rencontres de BellePierre*, novembre.

216. MANGIN D., 2004, *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Edition de la Villette, 480 pages.

217. MANZI T. et BOWERS, B.S., 2003, « Gated Communities and Mixed Tenure Estates: Segregation or Social Cohesion? », acte de conférence *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?* University of Glasgow, 18 et 19 Septembre.

218. MARCUSE P., 1995, «Not chaos but walls!: Postmodernism and the Partitioned City», in *Postmodern Cities and Spaces*, WATSON S. et GIBSON K., Eds. Oxford, UK: Basil Blackwell**,** p. 243-253.

219. MASLOW A., 1972, *Vers une psychologie de l'Être,* Ed. Fayard**.**

220. MASSEY D. S., DENTON N. A., 1995, American *Apartheid,* Paris: Descartes et Cie, coll. «Les Urbanités».

221. McKENZIE E., 1998a, « Homeowner Associations and California Politics », in *Urban Affairs Review*, p. 52-75.

222. McKENZIE E., 1998b, Compte-rendu de lecture de « Fortress America: Gated Communities in the United States », in *Political Science Quarterly*, automne, p. 531-533.

223. MCKENZIE E., 2003, « Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation », Acte de Conférence *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?,* University of Glasgow, 18 et 19 Septembre.

224. METTON C., 2003, « Le rôle des nouveaux outils de communication dans le renouvellement des formes de sociabilité et de socialisation des préadolescents », communication présentée aux *Premières rencontres Jeunes et société en Europe et autour de la méditerranée*, Marseille, 22-24 octobre

225. MILBURN PH., 2000**,** « Violence et incivilités: de la rhétorique experte à la réalité ordinaire des illégalismes », *Déviance et société*, Vol. 24, n° 4, p. 332-365.

226. MINISTRE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (Algérie), 1995, *rapport Demain l'Algérie*

227. MINISTERE DE L'HABITAT (Algérie), 1995, *Stratégie nationale de l'Habitat 1996-2000*.

228. MONGIN, O., 2005, *La condition urbaine*, Paris, Seuil.

229. MONNET J.C. (dir.), 1990, « Réponses à l'insécurité », in *Problèmes politiques et sociaux*, n° 641, Octobre.

230. NACEUR F. et FARHI A., 2003, « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux, cas de Batna »**,** *INSANIYAT* N° 22, *Pratiques maghrébines de la ville*, Octobre-Décembre.

231. NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002a, « Emergence d'une notion : quelques repères historiques », in Navez-Bouchanine F. (dir.) *La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale*, Paris: L'Harmattan, p. 19-44.

232. NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002b, « La fragmentation : sources et définitions », Navez-Bouchanine F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale*, éd. L'Harmattan, Paris, p. 45-103.

233. NAVEZ-BOUCHANINE F., « Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale : Une approche critique de la notion de fragmentation », Dorier-Apprill E. (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Edition du Temps, Paris, p. 109-118.

234. NATIONS UNIES, 1994, *Rapport mondial sur le développement humain»,Eds: Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD)*, Economica, Paris, France.

235. NATIONS UNIES, 1997, « *Safer Cities* », Conférence PNUD/UNCHS/Habitat, Johannesburg.

236. NEWMAN O., 1996, *Creating Defensible Space*, U.S Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and research , Institute for Community design Analysis, Center for Urban policy Research, Rutgers University, Washington,D.C.

237. NORBERT E., 1987, *La société des individus*, Éditions Fayard / Pocket.

238. NORDMAN D., 1999, *Frontières de France. De l'espace au territoire 16^{e}-19^{e} siècles*, Paris, Gallimard.

239. NOVOSSELOFF A. et NEISSE F., 2008**, «** Des murs entre les hommes »**,** Revue *géopolitique***,** Mai

240. OBERTI M. et PRETECEILLE E., 2004, « Les classes moyennes et la ségrégation », *Educations et Sociétés*, n°14, 2004-2, p. 135-154.

241. OFFNER J.M. et PUMAIN D., 1996, *Réseaux et territoires. Significations croisées*, La Tour d'Aigues : Edition de l'Aube.

242. PANERAI P., DEPAULE J.C. et DEMORGAN M., 1999, *Analyse urbaine*, Edition Parenthèse, Marseille.

243. PANERAI P., CASTEX J et DEPAULE J.C. (1997)**,** *Formes urbaines, de l'îlot à la barre* **,** collection eupalinos, série Architecture et Urbanisme.

244. PAQUOT T., 2002, « Ville fragmentée ou urbain éparpillé », Navez-Bouchanine F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale*, éd. L'Harmattan, Paris, p. 113-117.

245. PAQUOT T., 2004, « L'art de marcher dans la ville », in *Esprit* n°303, Ed. du Seuil, Paris, p. 201-214.

246. PAULUS F., 2004, *Coévolution dans les systèmes de villes : croissance et spécialisation des aires urbaines françaises de 1950 à 2000,* Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université Paris 1 en Géographie.

247. PELLETIER J. ET DELFANTE C., 2000, *Villes et urbanisme dans le monde*, Armand Colin.

248. PERETTI-WATEL P., 2003, « l'inscription du sentiment d'insécurité dans le tissu urbain », *les Cahiers de l'insécurité intérieure*, p. 201-221.

249. PINÇON-CHARLOT M., PRETECEILLE E. et RENDU P., 1986, *Ségrégation urbaine : classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*. Paris, Anthropos

250. PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 1986, « Espace social et espace urbain », *Socius, Bulletin de l´association Rencontres Sciences Sociales*, juillet-novembre 1986.

251. PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 2003, *Sociologie de la bourgeoisie*, La Découverte.

252. PINSON D et THOMSON S., 2001, *la maison en ses territoires, de la villa à la ville diffuse*, L'Harmattan.

253. PIREZ P., 2002, « Buenos Aires: Fragmentation and Privatization of the Metropolitan City », *Environment and Urbanisation*, p. 145-158.

254. PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME intercommunal de Annaba, Sidi-Omar, El-Bouni, El-Hadjar, 2éme phase, 2004, URBAN Annaba,.

255. PLOGER J., 2007, « The emergence of a "City of Cages" in Lima : neighbourhood appropriation in the context of rising insecurities »**,** conference *Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City*, Pretoria, South Africa, 28 Février- 3 Mars, 2005,*Cybergeo* n° 377, juin.

256. POUYANNE G., 2004, *Forme urbaine et mobilité quotidienne*, Thèse pour le Doctorat en Sciences Economiques, université Montesquieu-Bordeaux IV.

257. POW C.P., 2007, « Securing the 'Civilised' Enclaves: Gated Communities and the Moral Geographies of Exclusion in (Post-) socialist Shanghai », *Sage Journals.*

258. PRETECEILLE E., 1992, « La ségrégation sociale dans les grandes villes », in *Problèmes politiques et sociaux*, p. 1-60.

259. PRETECEILLE E., 1997, « Ségrégation, classes et politique dans la grande ville », in A. Bagnasco et P. LeGalès, *Villes en Europe*, Paris, La Découverte, p. 99-127.

260. PREVOT-SCHAPIRA M.-F. (Coord.), 2000, « Métropoles d'Amérique latine: de l'espace public aux espaces privés », in *Cahiers des Amériques Latines*, n° 35, Dossier spécial "*Métropoles d'Amérique latine: de l'espace public aux espaces privés*", p. 15-137.

261. PREVOT SCHAPIRA M.F., 2001, *Buenos Aires, métropolisation, et nouvel ordre politique*", Hérodote, N°101.

262. PREVOT-SCHAPIRA M. F., 2002, **«** Buenos Aires, entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale », Navez-Bouchanine F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale*, éd. L'Harmattan, Paris, p. 195-205.

263. QUERRIEN A. et LASSAVE P., 1999, *Au risque des espaces publics***,** Les Annales de la recherche urbaine, n° 83/84, p. 3.

264. RANCIERE J., 1995, La Mésentente : politique et philosophie, Paris : Galilée.

265. REICH R. B., 1991, «Secession of the Successfull», *New-York Times Magazine*, January 20, p. 16.

266. REITEL B., 2004, « La frontière, un objet géographique révélateur de changements spatiaux », *in* Guy Di Méo, Hélène Velasco-Graciet (coor.), *Autour des frontières. Regards croisés sur un objet polysémique*, Bordeaux, Presses Universitaires de Bordeaux.

267. REMY.J, VOYE.L, 1981, *Ville, ordre et violence*, coll. Espace et liberté, P.U.F, Paris, 238pages.

268. REMY.J, VOYE.L, 1992, *La Ville : vers une nouvelle définition ?***,** Paris : L'Harmattan, coll. « Villes et Entreprises », 174 p.

269. RENARD J-P. (dir) , 2002, « La frontière : limite politique majeure, mais aussi aire de transition », *in* Collectif, *Limites et discontinuités en géographie*, Paris, SEDES, p. 40-66.

270. RENETTE.E, 2005, **«** Le paradoxe de la sécurité ardente », *Régions*, février.

271. RIFKIN J., 1998, *Le Siècle biotech*, La Découverte.

272. ROBINSON S., 2003, « The Contours of spatial-temporal politics 'after' the state From gated neighbourhood to anarchist street-party », Acte de Conference *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18et 19 Septembre.

273. ROBERT P., 2001a, **«** Les origines sociales de l'inquiétude sécuritaire **»**, *La Recherche* n°343, juin, p. 65-69.

274. ROCHE S., 1993, *Le sentiment d'insécurité*, P.U.F., Paris

275. ROCHE S., 1996, *La société incivile*, Ed. du Seuil, Paris

276. ROEHNER B., 2004, *La cohésion sociale*, Ed. Odile Jacob.

277. RONCAYOLO M., 1993, *la ville et ses territoires*, Ed. Gallimard, Paris.

278. ROSEMBERG M., 2000, *Le marketing urbain en question. Production d'espace et de discours dans quatre projets de villes*, Ed.Economica. Paris

279. ROSSI A., 2001, *l'architecture de la ville*, Editeur: In folio, Collection: Archigraphy, 256 pages.

280. ROUAG-DJENIDI A., 2005, « les ZHUN de l'Est algérien : recomposition spatiale ou rupture sociale ? » dans *Dynamiques des territoires et des sociétés* –Les Documents de la MRSH de Caen, n°15 p.205-214.

281. ROUGE L., 2005, *l'accession a la propriété d'un pavillon périurbain entre appropriation et enfermement,* Le Réseau Socio-Economie de l'Habitat.

282. ROUGE L., 2007, « inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains », *EspacesTemps*, 25Avril.

283. SABATIER B., 2000, *Les résidences fermées dans l'agglomération toulousaine : expression particulière et variée d'un modèle en affirmation*, Toulouse : université de Toulouse 2-le Mirail, mémoire de maîtrise en géographie, 116 pages.

284. SAIDOUNI M., 2000, *Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation*, Casbah Edition.

285. SAINT-VICTOR J., 2007**,** « Le retour des Murs : une mondialisation fermée ? », *Cités,* n° 31, p. 15-20.

286. SALCEDO R. et SABATINI F., 2005, «gated communities and the poor: Functional integration in a context of aggressive capitalist colonization of lower class areas», conférence *Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, 28 Février-3 Mars.

287. SALCEDO R. et Torres A., 2004, « Gated Communities in Santiago: Wall or Frontier? » *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 28, Number 1, March, p. 27-44.

288. SALHI F., 2005, *Gouvernance, logiques d'acteurs et production du logement. Etat des lieux de la ville algérienne* , Paris: Publibook, 151 pages.

289. SANCHEZ T.S., LANG R.E., et DHAVALE D., 2005, *Security versus Status?A First Look at the Census's Gated Community Data* , Association of Collegiate Schools of Planning.

290. SAVIDAN P., 2008, « Individu et société : les enjeux d'une controverse. Les vecteurs de la cohésion sociale », *Informations sociales* n°145 p.6 à 15.

291. SCHWABE M., 2007, « La ségrégation résidentielle dans les plus grandes villes françaises (1968-1999) : quel modèle urbain ? », *Cybergeo*, Espace, Société, Territoire, article 398, septembre.

292. SCOTT S., 1999, « The Homes Association: Will "Private Governement" serve the Public Interest? », in BARTON , S. E. et C. J. SILVERMAN *Common Interest Communities: Private Governements and the Public Interest*, , p. 19-30.

293. SECHET P., 2001, « La Résidentialisation des quartiers d'habitat social, outil de renouvellement du sens urbain », CSTB, janvier.

294. SECHET P., LAFORGUE J.-D., 2002, *Guide de Résidentialisation*, CSTB,

295. 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*, Volume 47, n° 131, septembre, Pages 179-199.

296. SELOWSKY M., 1987**,** « *L'Ajustement structurel dans les années 80 : vue d'ensemble* », *Finances et développement*, Juin.

297. SEMMOUD N., 2001**,** *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger***,** Harmattan, Paris

298. SENCEBE Y. ET LEPICIER D., 2007, « Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale », *EspacesTemps*.

299. SINGLY F., 1992, *L'enquête et ses méthodes. Le questionnaire,* Armand Colin, Collection Sociologie, Paris, 128 pages.

300. SINGLY.F, 2000, *Libres ensemble. L'individualisme dans la vie commune,* Editions Nathan.

301. SIRAN J.L., 1980, *Nouveaux villages, nouvelle banlieue*, Paris, CSTB, 297 P.

302. SOHN C., 2004, « À la recherche des frontières dans la ville post-apartheid. Le cas de Windhoek (Namibie) », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, n° 4, p. 476-486.

303. SOHN C., 2005 « De l'urbanité post-apartheid à Windhoek (Namibie**) »,** *Socio-Anthropologie*, n°16, Ville-Monde, 2005

304. SOHN C., 2006, « Que reste-t-il de l'apartheid ? », *Association des cafés géographiques.*

305. STEWART J., 1996, «The Next Eden: The New Social Order Behind Gated Communities.». *California Lawyer*, Novembre, p.39-83.

306. TABET J., 1999, « la Résidentialisation du logement social à paris. Paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », *Les Annales de la Recherche Urbaine,* n° 83-84.

307. THUILLIER G., 2002**,** « Les quartiers enclos : une mutation de l'urbanité ? Le cas de la région métropolitaine de Buenos Aires (Argentine) », Thèse de doctorat de géographie, Toulouse, Université de Toulouse-Le Mirail.

308. TOURAINE A., 1997, *Pourrons-nous vivre ensemble ? Égaux et différents*, Fayard, Paris

309. TRUDEL F., 2001, *Les incivilités physiques et sociales et le sentiment d'insécurité dans l'environnement urbain : la théorie «Broken Windows» revisitée*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, Faculté d'aménagement, d'architecture et des arts visuels, Département d'aménagement, 144 pages.

310. TORIT S., 2001, « Le sentiment d'insécurité », *Etudes et Synthèses*, n°59 :

311. VIDAL L., 1994, « les mots de la ville au Brésil. Un exemple : la notion de " fragmentation", », *cahiers des Amériques latines*, n°18, p161-181.

312. VIDAL ROJAS R., 2002, *Fragmentation de la ville, et nouveaux modes de composition urbaine*, L'Harmattman

313. WACHTER S., 2003, *la forme et le flux figures urbaines et architecturales de la mobilité*, Centre de Prospective et de veille scientifique, Direction de la Recherche et des Affaires Scientifiques et Techniques, ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer (France)

314. WEBSTER C., 2001, «Gated Cities of Tomorrow», *Town Planning Review*, p.149-169.

315. WEBSTER C., 2002, «Gates, green belts and Gemeinschaft : from public realm to club realm», *Environment and planning B*, p.315-320.

316. WEKERLE.G, 1999, « "De la coveillance à la ville sûre » dans la revue américaine « *Places* », de l'History of design Foundation.

317. ZARKA Y., 2007, « Frontières sans murs et murs sans frontières », in *Cités*, n° 31, p. 3-6.

318. ZELLER O. et FARON O., 1999, *« Introductions. Histoire de l'habitat et histoire urbaine »***,** dans *Cahiers d'histoire,* n°4.

Textes législatifs et réglementaires

1. **Ordonnance n° 71-73** du 08 Novembre 1971, Portant révolution agraire, charte de la révolution agraire. JO N° 97 du 30 Novembre 1971, Page 1281.

2. **Ordonnance n° 74-26** du 20 Février 1974, Portant constitution de réserves foncières au profit des communes, JO N° 19 du 05 Mars 1974, Page 226 ;

3. **La Loi n° 86-07** du 04 Mars 1986, Relative à la promotion immobilière, JO N° 10 du 05 Mars 1986, Page 244.

4. **Loi n° 90-08** du 07 Avril 1990, Relative à la commune, JO N° 15 du 11 Avril 1990, Page 420.

5. **Loi n° 90-09** du 07 Avril 1990, Relative à la wilaya, JO N° 15 du 11 Avril 1990, Page 434.

6. **Loi n° 90-25** du 18 Novembre 1990, Portant orientation foncière, JO N° 49 du 18 Novembre 1990, Page 1332.

7. **Loi n° 90-29** du 01 Décembre 1990, complétée et modifiée, Relative à l'aménagement et l'urbanisme. JO N° 52 du 02 Décembre 1990, Page 1408.

8. **Loi n° 03-02** du 17 Février 2003, Fixant les règles générales d'utilisation et d'exploitation touristiques des plages, JO N° 11 du 19 Février 2003, Page 7.

9. **Loi n° 03-03** du 17 Février 2003, Relative aux zones d'expansion et sites touristiques, JO N° 11 du 19 Février 2003, Page 11.

10. **Loi n° 06-06** du 20 Février 2006, Portant loi d'orientation de la ville. JO N° 15 du 12 Mars 2006, Page 14.

11. **Décret législatif n° 93-03** du 01 Mars 1993, Relatif à l'activité immobilière, JO N° 14 du 03 Mars 1993, Page 3.

12. **Décret 83-666** fixant les règles relatives à la copropriété

13. **Arrêté interministériel du 15 Avril 1987,** portant cahier de charges « type », d'opérations de promotion immobilière.

Sites Internet

1. **Sites intéressés par Annaba**

www.el-annabi.com

www.annabacity.net

www.annaba-photos.com

www.kolea-bone.net

2. **Conseil National Economique et Social (Algérie)**
   www.cnes.dz
3. **Direction Générale de la sureté Nationale (Algérie)**
   www.dgsn.dz
4. **Imagerie satellitaire de Google Earth**
   www.GoogleEarth
5. **Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire**
   www.joradp.dz
6. **Sites de l'immobilier**
   www.ibc-immobilier.com
7. **Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables (France)**
   www.urbanisme.equipement.gouv.fr
8. **Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (Algérie)**
   www.mhu.gov.dz
9. **Police algérienne**
   www.algeriepolice.dz
10. **Réseau international de recherche « Private Urban Governance & Gated Communities »**
    www.gated-communities.de

Liste des figures

Figure 1: Des enclos résidentiels partout dans le monde 27
Figure 2: Des anciens châteaux fortifiés 36
Figure 3: le parc de Montretout (France), un des premiers lotissements « fermés » 38
Figure 4: le portail imposant du parc Montretout avec la mention" Défense d'Entrer" 38
Figure 5: les rues privées "fermées" à Paris en 1894 39
Figure 6: les cités jardins d'Ebezener Howard, communauté et auto-gestion locale 40
Figure 7: Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles), homogeneité et paysage.....41
Figure 8: Cité-jardin Nieuwendam Amsterdam-Nord, 1925 41
Figure 9: La cité sanitaire de Clairvivre, en Dordogne ,1933, un 1er prototype de cité fermée en France.....43
Figure 10: Le plan d'aménagement de La cité sanitaire de Clairvivre.....43
Figure 11: L'accés à Llewellyn Park 1er lotissement planifié, une architecture rurale caractérisant l'expansion périurbaine des villes américaines.....44
Figure 12: le plan original de Llewellyn Park (1859),.....45
Figure 13: Un modèle d'enclos résidentiel- (USA) - le tracé des rues en curviligne devenu une spécificité de ce type d'habitat…… 45
Figure 14: « the ramble » une nouveauté de la banlieue romantique américaine 46
Figure 15: l'avancement des travaux à Rolling Hills en 1940, prise en charge de l'ouverture de l'urbanisation par le promoteur privé.....48
Figure 16 : Le ranch Palos Verdes- Rolling Hills , un des premiers "*gated communities"*……. 48
Figure 17: le site web de Rolling Hills 49
Figure 18: Site de publicité d'un enclos résidentiel en Californie (SaddleCreek) où les fonctions de loisirs structurent la conception de l'ensemble résidentiel.....57
Figure 19: un enclos résidentiel en Floride avec toutes les commodités de la ville et occupant exclusivement un site paysager.....58
Figure 20: Des caricatures publiées sur le Net, dénonçant la « sécurisation » excessive des enclos résidentiels où l'ensemble résidentiel est apparenté à une fortification militaire ou un espace carcéral militarisé…… 59
Figure 21: Décomposition de l'acte criminel et intervention du CPTED.....62
Figure 22: les rues fermées de Saint Louis 66
Figure 23: La ville de Seaside-Floride(USA), une conception néo-traditionnelle d'un enclos résidentiel selon les principes du New Urbanism 68
Figure 24: Celebration Town de Disney (Floride) conçu en 1988 et fondé en 1996 69
Figure 25 : Genèse des enclos résidentiels.....70
Figure 26: Aviano *Gated Community*-Floride, portail d'entrée monumental et des maisons sur des sites ; signes de richesse…….. 73
Figure 27: Situation du site en périphérie, à côté des grands axes autoroutiers et plan d'aménagement à base de rues en curviligne, caractéristique des *Gated communities* 74
Figure 28 : des prestations et un environnement de luxe dans une *gated community* de prestige 75
Figure 29: Silver Creek Country club, a *gated* golf course community in California.....76
Figure 30 : une situation de l'enclos résidentiel sur un site pittoresque, entre la verdure et la mer 77

Figure 31 : plan d'aménagement du domaine décomposé en 11 enclos résidentiels juxtaposés.....77
Figure 32: moins de prestations proposées qu'aux enclos de prestige 78
Figure 33: différents moyens et degrés de sécurisation (Amesterdam) 79
Figure 34: concentration des DRU à Caracas dans le secteur des classes moyennes supérieures.....80
Figure 35 : Fermeture des rues dans la zone d'El Cafetal-Caracas.....81
Figure 36: Celebration Town, dotée de tous les équipements et structures nécessaires pour son autonomie…… 84
Figure 37: Plan d'aménagement de Celebration Town 85
Figure 38: les émeutes de 2005 dans les banlieues françaises 88
Figure 39: des opérations de Résidentialisation réalisés sur des quartiers sociaux 89
Figure 40: des clôtures limitant la fluidité 90
Figure 41: Division du sol des pieds d'immeubles.....91
Figure 42: délimitation de tous les espaces par des clôtures, y compris les aires de jeux ..92
Figure 43: espace public devenu résiduel et dangereux suite aux différentes délimitations…… 93
Figure 44: clôture et parcellisation des espaces 98
Figure 45: Le mur dans le temps 100
Figure 46: Le retour des Murs à l'heure de la mondialisation et du monde « Global » ...102
Figure 47: le développement des moyens de sécurisation et de contrôle (la domotique) et le Neighborhood watch…… 103
Figure 48: l'unité de voisinage selon Clarence Stein 106
Figure 49: le close Raymond Unwin et Barry Parker 106
Figure 50: un enclos en Irvine -Los Angeles (en raquette) 107
Figure 51: un enclos en Irvine -Los Angeles en boucle (en jaune) ou en impasse (en vert)…….. 108
Figure 52: Intensité du réseau autoroutier favorisant l'étalement urbain.....111
Figure 54 : une ségrégation socio-spatiale visible et bien figurative de l'effet des enclos résidentiels…… 123
Figure 55: La pyramide de Maslow, La sécurité, un besoin fondamental.....140
Figure 56: Les dimensions de la sécurité 141
Figure 57: Un nombre de crimes en régression au niveau National.....148
Figure 58: Un taux de criminalité en augmentation à Annaba.....149
Figure 59: Une sécurisation intense, une juxtaposition d'espaces urbains clôturés 151
Figure 60: La résidence fermée, nouvelle forme de sécurisation 151
Figure 61: La clôture, élément traditionnel de la maison individuelle 151
Figure 62: La sécurisation par le barreaudage des ouvertures dans l'habitat collectif.....151
Figure 63: La sécurisation "militaire" d'habitat avec fil barbelé 151
Figure 64 : De longs murs longent les rues d'importants axes 151
Figure 65: La résidence *Belle Vue* à O.Bouhdid, l'enceinte est d'un côté en mur et de l'autre en commerces 153
Figure 66: La résidence El Manzah à O.Bouhdid, une sécurisation à chaque seuil, clôture, grand portail, gardien, sonnette d'alarme, sabot, portail d'immeuble métallique et interphone…… 153
Figure 67: La résidence Cyprès (à droite) et la résidence Les Jasmins à O.Kouba, panneau d'interdiction d'entrée…… 154
Figure 68: Une résidence privée à Bejaia présentée en tant qu'un produit de consommation en package, les espaces communs privatisés mis en exergue…….. 159
Figure 69: une résidence fermée à Bou Ismail 159

Figure 70: Une résidence fermée à Tizi Ouzou 160
Figure 71: La résidence Falek à Annaba 160
Figure 72: Projet de résidence fermée de SIDAR à Zéralda 161
Figure 73: Le projet "Forum El Djazaeir", un ensemble d'enclaves pour riches.....162
Figure 74: Plan ordonné, avec des artères rayonnantes 165
Figure 75 : Le cours Bertagna qui sépare la ville coloniale de la vieille ville 165
Figure 76: L'immeuble haussmannien formant îlot 166
Figure 77: L'espace creux à l'intérieur de l'îlot 166
Figure 78: Alignement sur rue et mixité d'usage 167
Figure 79: Schéma de principe de l'hiérarchie des espaces dans l'îlot haussmannien 168
Figure 80: Annaba en 1888, les premières extensions coloniales vers le Nord 169
Figure 81 : Annaba en 1920, la cité Auzas et le Champ de manœuvres vont se souder à la ville neuve..... 169
Figure 82: les villas coloniales gagnent le Nord pittoresque 169
Figure 83: la clôture, une délimitation entre l'espace public et l'espace privé 170
Figure 84 : Des blocs HLM disposés selon le « chemin de grue »..... 172
Figure 85 : Entre les blocs HLM en tours ou en immeuble double, se déploient de nombreux vides urbains, non structurés..... 172
Figure 86: des blocs disposés en L, en alignement avec la voirie publique..... 172
Figure 87: Disposition des immeubles collectifs, délimitation "ouverte" d'un espace public commun..... 174
Figure 88 : Immeuble HLM, façade à géométrie répétitive et uniforme 174
Figure 89: les programmes ZHUN Ouest, des immeubles en parallélépipèdes implantés dans des espaces ouverts lâches..... 176
Figure 90: Le modèle d'habitat collectif post-indépendance, la standardisation et la monotonie..... 176
Figure 91: Annaba 2006, une mosaïque de tissus urbains 178
Figure 92 : Quartier des villas SIDER à O.Kouba..... 180
Figure 93: les tours AADL- Centre ville..... 180
Figure 94 : La résidence" Aicha" à O/Kouba 180
Figure 95: Les villas contemporaines, une hétérogénéité de styles 181
Figure 96: les gourbis, une typologie d'habitat qui persiste..... 182
Figure 97 : Les gourbis surplombe la ville..... 182
Figure 98 : Annaba au carrefour des échanges internationaux 183
Figure 99: Annaba, bras ouverts à l'espace international 183
Figure 100: PDAU intercommunal d'Annaba, 2004, des surfaces à urbaniser minimes, essentiellement touristiques, très convoitées..... 188
Figure 101: des espaces extérieurs délaissés, cité des allemands..... 191
Figure 102 : Prolifération des bidonvilles au sein de la ville 192
Figure 103: Un cadre de vie ruralisé..... 192
Figure 104: Une anarchie urbaine caractérise les cités 192
Figure 105: La résidence Mimosa à O.Kouba, 1er projet pilote 200
Figure 106: La résidence Mimosa 1er projet pilote d'une série d'autres..... 200
Figure 107: CRF de la Plage Militaire, Privatisation de lieux du domaine public..... 201
Figure 108: Cité des Orangers, premier enclos pour cadres..... 202
Figure 109 : Développement des "Résidences" avec une cadence accélérée..... 203
Figure 110: les différents programmes de logements en cours, Dominance du promotionnel..... 205
Figure 111: une géographie "polaire" des résidences fermées..... 207

Figure 112: localisation polaires des résidences et développement le long des axes routiers primaires…….. 208
Figure 113: Les tailles des Résidences en évolution 209
Figure 114: le grand projet de la "Colline Rose", une avancée vers la ville privée?.....210
Figure 115: une juxtaposition d'enclaves- Site Bouhdid.....211
Figure 116: les configurations élémentaires du fonctionnel des Résidences fermées.....212
Figure 117: le plan de masse de "la colline rose", une combinaison de raquettes, impasses reliée par une boucle…….. 213
Figure 118: La voirie en impasse- La Résidence "La colline rose 1".....214
Figure 119 : La voirie en raquette- cité de la Police.....214
Figure 120: la ville selon la conception privée, juxtaposition d'enclos indépendants 215
Figure 121: typologie des Résidences fermées, la verticalisation des paysages résidentiels…… 215
Figure 122: La verticalisation des espaces résidentiels à Oued Kouba 216
Figure 123: Propriété et usage : entre public et privé. 219
Figure 124: plan libre, les espaces intermédiaires partout mais imprenable.....221
Figure 125: l'ilot haussmannien, espace intermédiaire enfermé 221
Figure 126:l'ilot fermé, espace intermédiaire dilaté.....221
Figure 129: Programme quinquennal du logement urbain, dominance du promotionnel.250
Figure 130: les catégories socio-professionnelles des résidents, Prédominance des professions libérales et des hauts fonctionnaires 254
Figure 131: lieu de provenance, une mobilité résidentielle signe d'ascension sociale 259
Figure 132: les motifs du choix de la Résidence fermée.....262
Figure 133: un habitat structuré sur la différence et le paraître.....266
Figure 134: utilisation de matériaux de "standing" en extérieur et au niveau des espaces communs, une mise en scène de la richesse…….. 268
Figure 135: la taille des Résidences fermées en surface et nb de logt ne permet pas d'introduire des équipements 277
Figure 136: la majorité des résidents disposent d'internet et passent leur temps libre à la maison…….. 280
Figure 137: Annonce publicitaire sur internet, le logement en package.....287
Figure 138: Annonces publicitaires sur internet, un dicours promotionnel où la cloture et la surveillance sont un élément de promotion……288
Figure 139:Des voies « tunnels » résultant de la juxtaposition d'enclos 304

Liste des Tableaux et des Encadrés

Tableaux

Tableau 1: Nombre de crimes et taux de criminalité au niveau national.....148
Tableau 2: Le nombre de crime et taux de criminalité à Annaba.....149
Tableau 3: Taux de la population des "Résidences".....203
Tableau 4: les programmes de logements en cours de réalisation dans la ville d'Annaba204
Tableau 5: Le nombre des résidences fermées en croissance 205
Tableau 6: les catégories socio professionnelles des résidents 255
Tableau 7: un taux de vacances des logements importants.....280

Encadrés

Encadré 1 : Articles 14 et 15, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété La copropriété, un statut juridique de personne morale.....223
Encadré 2 : Articles 34, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété L'" « administrateur », gestionnaire de la copropriété.....223
Encadré 3 : Articles 16, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété Les fonctions de l'association de la copropriété 224
Encadré 4 : Articles 46, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété, définissant les charges incombant aux copropriétaires.....225
Encadré 5 : Article 6, La Loi 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ...226
Encadré 6 : Articles 30, Décret 83-666 fixant les règles relative à la copropriété.....229

Table des matières

Page

RESUME **I**

ABSTRACT **II**

ملخـص **III**

REMERCIEMENTS **IV**

SOMMAIRE **V**

LISTE DES ABREVIATIONS **VI**

INTRODUCTION GENERALE : LE RETOUR DE MURS **1**

PREMIERE PARTIE

L'ENCLOS RESIDENTIEL, NOUVEAU PRODUIT RESIDENTIEL QUI GAGNE LE MONDE **19**

CHAPITRE 1. : LA FERMETURE RESIDENTIELLE EN DEBAT **21**

1. PRESENTATION GENERALE 21
2. LA « GATED COMMUNITY » ET SA TERMINOLOGIE 22
3. LE FOISONNEMENT BIBLIOGRAPHIQUE 24
4. UN MODELE URBAIN GLOBALEMENT DIFFUSE 26

4.1. Les Etats-Unis : foyer d'urbanisme libéral *26*

4.2. L'essor des enclos résidentiels dans les autres continents *29*

5. LE DISCOURS METAPHORIQUE SUR LES ENCLOS RESIDENTIELS 31
6. LES DEFENSEURS DU CONCEPT 33

CHAPITRE 2. : GENESE ET FONDEMENTS IDEOLOGIQUES **35**

1. LA « SUBURB » ROMANTIQUE ET LE MOUVEMENT ANTI-URBAIN 36

1.1. Origines Européennes : Ghettos dorés et utopies urbaines *36*

1.1.1. Fortifications Romaines, premières enceintes résidentielles 36

1.1.2. Parcs lotis , Villas et ghettos dorés (Le parc de Montretout à Saint-Cloud) 37

1.1.3. Lotissements résidentiels et Rues privées 38

1.1.4. Les Cités Jardins et mode de gestion locale 40

1.1.5. Villes privées et communautés idéales (La Cité Sanitaire de Clairvivre) 43

1.2. La banlieue américaine Romantique *44*

1.2.1. Llewellyn Park, New Jersey, premier lotissement planifié 44

1.2.2. Rolling Hills et l'industrie immobilière privée 47

2. LA COPROPRIETE ET LA GOUVERNANCE URBAINE PRIVEE 49

2.1. Le Statut Juridique : La Copropriété et la gestion privée *50*

2.2. Origine et Evolution de la Copropriété *50*

2.3. Les statuts de la copropriété *53*

2.4. Le poids de la copropriété, le lobbing *54*

3. URBANISME DE LOISIRS EXCLUSIFS ET ECONOMIE DE CLUB 54

3.1. L'enclos résidentiel comme économie de club *56*

3.2. L'enclos, Parc à thème Résidentiel *57*

4. L'INJONCTION SECURITAIRE 59

4.1. La Recherche de la Sécurité *59*
4.2. L'Urbanisme Sécuritaire et les théories de l'Espace Défendable (Defensible Space) *61*
5. PRODUIT DU NEW URBANISM 67
CONCLUSION 70

CHAPITRE 3. : MODELES D'ENCLOS RESIDENTIELS ET CARACTERISTIQUES GENERALES **72**

1. PREMIERE TYPOLOGIE DES ENCLOS RESIDENTIELS 72
1.1. Les enclos résidentiels de prestige *73*
- *The Gated community " Saddle Creek" en Californie* 73

1.2. Les enclos résidentiels « mode de vie » ou « Lifestyle » *76*
- *Un enclos résidentiel à Villeneuve - Loubet (Alpes-Maritimes)-France* 76

1.3. Les enclos résidentiels de haute sécurité *79*
- *« Les Douanes Résidentielles Urbaines » à Caracas (Vénezuela)* 80

2. D'AUTRES MODELES PARTICULIERS 82
2.1. La Ville Privée, produit de l'industrie immobilière *82*
- *Celebration Town , ville privée de Disney* 83

2.2. La cité « résidentialisée » en France, La Résidentialisation, remède paradoxal de la pathologie urbaine ? *88*
2.2.1. Origine de l'opération de la Résidentialisation 88
2.2.2. Définition du concept 90
2.2.3. Les actions de la Résidentialisation 92
2.2.4. La Résidentialisation, un retour à l'urbanisme répressif 93
- *Le quartier de Teisseire à Grenoble* 96

3. CARACTERISTIQUES ET TRAITS PARTICULIERS 98
3.1. La fermeture physique par rapport à la ville *98*
3.2. Mouvement d'« internalisation » des services et de gestion privée *104*
3.3. Traits architecturaux et urbanistiques *105*
CONCLUSION 108

CHAPITRE 4. : DIFFUSION D'UN MODELE A EFFETS MENAÇANTS **110**

1. LES FACTEURS CONTRIBUANT A LEUR DIFFUSION 110
1.1. Le nouveau mode d'urbanisation *110*
- *Le contexte périurbain ;(paysage environnemental, disponibilité foncière, étalement urbain, réseau autoroutier, l'automobile comme moyen de transport)* 110
- *Les Edges-cities* 111
- *L'enclos résidentiel, Offre d'un bien de consommation en package* 113
- *Le désengagement des Etats de leur politique sociale (Etat Providence) et Stratégies de partenariat public/privé* 114

1.2. L'insécurité et la crise urbaine *115*
- *La montée des violences urbaines et le peu de confiance en l'Etat* 115
- *Le marketing urbain, une promesse d'un monde idyllique loin de la crise urbaine* 116

1.3. La crise du lien social *117*
- *Le lien social contemporain : une montée de l'individualisme* 117
- *Le désir de distinction sociale* 120

2. LES ENCLOS RESIDENTIELS, PRODUITS A EFFETS MENAÇANTS 120
2.1.Les effets Socio-spatiaux *121*
- *Les enclos résidentiels, signes de Cohésion sociale ou d'érosion sociale ?* 121
- *La fragmentation socio-spatiale* 124

2.2.Les effets Politique et fiscal *127*
- *La solidarité communautaire versus solidarité étatique* 127
- *La démocratie actionnariale et l'institutionnalisation des inégalités* 130
- *La sécession urbaine et la municipalisation* 133

CONCLUSION 133

CONCLUSION PREMIERE PARTIE : LES ENCLOS RESIDENTIELS INQUIETENT LE MONDE **134**

DEUXIEME PARTIE

LA « RESIDENCE » FERMEE, UN PRODUIT RESIDENTIEL LIBERAL QUI SE CRISTALLISE EN « SILENCE » ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

INTRODUCTION : L' (IN) SECURITE URBAINE A ANNABA 139

Essai de définition des notions de sécurité et de risque 140
- *La notion de sécurité* 140
- *La notion de Risque* 143
- *Le sentiment d'insécurité, « baromètre » relatif* 145

Une situation sécuritaire en déclin à Annaba 146
La sécurisation des espaces urbains, un phénomène devenu banal 150
Les Résidences fermées, des quartiers d'habitat bien sécurisés 152
La résidence fermée, un modèle contextualisé de la Gated community 154

CHAPITRE 5. : ANNABA, UN CONTEXTE FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES FERMEES 157

LES RESIDENCES FERMEES, PHENOMENE NATIONAL 157
UN MODELE RESIDENTIEL BIEN ADMIS A ANNABA 163
1. DYNAMIQUE URBAINE, TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE ET EMERGENCE DES RESIDENCES FERMEES, UNE LONGUE MATURATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE. 164
1.1. Période de 1832-1924:Naissance de la promotion immobilière ; immeubles de rapport et villas coloniales 165
1.2. Période de 1924-1970, l'action publique ; habitat collectif colonial 170
1.3. La période 1970-1986, Les ZHUN(S) et lotissements 175
1.4. La période de 1986 à nos jours : Une (re)dynamisation de la promotion immobilière et émergence des résidences fermées 177
2. ANNABA, ENTRE ATTRACTIVITE ET INSECURITE 182
2.1. Annaba, ville littorale ouverte sur l'espace international 183
2.2. Annaba, une métropole « candidate » avec les prémisses de polarisation 184
2.3. La pénurie du foncier urbanisable et la spéculation foncière 187
2.4. Une urbanisation non contrôlée et déracinement, facteur d'insécurité 188
2.5. Crise urbaine et dégradation du cadre de vie urbaine 189
2.6. Transition perturbée vers l'économie de marché, le chômage source d'insécurité 193
CONCLUSION 197

CHAPITRE 6. : LES EXPRESSIONS PARTICULIERES DES RESIDENCES FERMEES : UNE SYMBOLIQUE FORTE D'EXCLUSIVITE ET DE DISTINCTION 199

1. UN DEVELOPPEMENT AU GALOP D'UN MODELE IMPORTE 199
1.1. Les premiers projets pilotes, adaptation d'un modèle urbain importé 199
1.2. Un processus à cadence accéléré 203
1.3. Des Résidences fermées encore en perspective 204
2. UNE NOUVELLE GEOGRAPHIE RESIDENTIELLE 206
2.1. Des localisations contraintes par les rentes de site et de situation 206
2.2. De la petite Résidence à la ville privée ? 209
3. LES EXPRESSIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES EXCLUSIVES 210
3.1. La Résidence fermée, une enclave dans la ville 210
3.2. Une rupture avec la voirie passante 212
3.3. La verticalisation des paysages résidentiels et son énigme psychologique 215
4. LA FERMETURE RESIDENTIELLE, COMPOSANTE HISTORIQUE DE L'HABITAT PRIVE COMME INSTRUMENT D'APPROPRIATION EXCLUSIVE 217
4.1. La fermeture résidentielle, une pratique courante liée à la propriété du sol 217
4.2. Les espaces communs dans la confusion juridique 218
4.3. Privatisation de l'espace public ou dilatation des espaces intermédiaires ? 220
5. GESTION ET ENTRETIEN, UN MINI-GOUVERNEMENT PRIVE LOCAL 222
5.1. Le statut quasi-gouvernemental de l'association de copropriétaires 222

5.2. Une « nouvelle » gestion urbaine « privée », Application du paradigme « utilisateur-payeur » *224*
5.3. Des cahiers de charges, éléments structurant de la vie commune *226*
5.4. Le règlement, du contrat social au contrat juridique *228*
6. LES TRAITS DE LA « RESIDENCE », LE COLLECTIF CLOTURE AVEC COMMERCE 229
CONCLUSION 230

CHAPITRE 7. : LA RESIDENCE FERMEE, PHENOMENE DE STRATEGIES CONSENSUELLES LIBERALES 232

1. LE NOUVEL AGE LIBERAL, DE L'ETAT PLANIFICATEUR A L'ETAT INCITATEUR 232
1.1. Ouverture du marché, Promotion de l'acteur privé et fragilité sociale *233*
1.1.1. La conjoncture économique, bouleversements et insécurité économique et sociale 233
1.1.2. Les années 2000, Le passage à l'économie de marché 236
1.2. La gestion locale, Une décentralisation affaiblie *238*
1.3. La politique urbaine, Le règne éternel de la classe dominante *240*
1.3.1. La ségrégation en filigrane et les méandres de la classe bourgeoise 241
1.3.2. Libéralisation du marché foncier et nouveaux acteurs urbains 247
1.3.3. Nouvelle stratégie de l'habitat, une segmentation de l'offre et de la demande 248
1.3.4. Une politique de la ville, précocement avortée 251
1.3.5. Une perspective d'une ville libérale confirmée 253
2. LES « NOUVEAUX BOURGEOIS » ENTRE DISTINCTION ET EVITEMENT 254
2.1. Les « petits bourgeois » à la conquête des Résidences fermées *254*
2.2. Mobilité résidentielle et ascension sociale *258*
2.3. (Co)Propriété privée et contrôle du territoire *260*
2.4. La recherche de sécurité *261*
2.5. La bourgeoisie en quête de la communauté perdue *263*
2.6. Un modèle d'habitat différencié et des signes sociaux affichés *266*
2.7. Une sociabilité spécifique, une citadinité sans urbanité *269*
2.7.1. Composantes et facteurs d'évolution de l'urbanité 270
2.7.2. Des lieux en déficit d'urbanité 273
2.7.3. Les aménités, catalyseurs de liens sociaux 275
2.7.4. La sociabilité de surveillance 278
2.7.5. Le logement, lieu d'urbanité ? 279
2.8. Résidence secondaire et spéculation immobilière *280*
2.9. L'habiter comme sphère d'action collective face à la déficience des pouvoirs publics *281*
3. LE PROMOTEUR PRIVE CONÇOIT LA VILLE 283
3.1. Le promoteur, nouvel acteur en scène urbaine *283*
3.2. Le marketing urbain, une stratégie du nouvel acteur métropolitain *285*
3.2.1. La Résidence fermée, un produit de consommation en package 285
3.2.2. La rhétorique publicitaire des promoteurs immobiliers 286
3.2.3. Un mode de vie à consonance rurale et environnementale 289
3.3. Un partenariat public-privé déguisé *289*
3.4. La Résidence, une affaire juteuse *292*
CONCLUSION 293

CHAPITRE 8. : LA RESIDENCES FERMEE, UN NOUVEAU PARADIGME DE FRAGMENTATION SOCIO-SPATIALE 295

1. LA RESIDENCE FERMEE, UNE NOUVELLE CONSTRUCTION TERRITORIALE DANS LA VILLE 295
1.1. La Résidence fermée, un nouveau territoire dans la ville *295*
1.2. La clôture, une frontière et une expression de souveraineté *296*
1.2.1. La clôture, une frontière sociale ? 299
1.2.2. La clôture, une frontière spatiale 301
2. L'ESPACE PUBLIC EN DANGER 303
3. LA COHESION SOCIALE EN PERIL ? 305
4. VERS UN RENFORCEMENT DE LA FRAGMENTATION URBAINE 306

CONCLUSION GENERALE : VA-T-ON VERS LA VILLE LABYRINTHE ? 307

ANNEXES **317**

Annexe 1 *: Les recettes des collectivités locales* *317*
Annexe 2 *: La Loi n° 86-07 du 04 Mars 1986, Relative à la promotion immobilière (Extrait), Premier texte ayant légiféré la promotion immobilière* *321*
Annexe 3 *: Le Décret législatif n°93-03 du 01 Mars 1993, Relatif à l'activité immobilière (Extrait), Abrogation de la loi 86-07, ouverture et encadrement de l'activité immobilière, désormais réputée « commerciale » et Définition des modes de gestion de la copropriété.* *322*
Annexe 4 *: Arrêté interministériel du 15 Avril 1987, portant cahier de charges « type », d'opérations de promotion immobilière.* *324*
Annexe 5 *: Le Questionnaire* *325*
Annexe 6 *: Guide entretien promoteurs* *332*
Annexe 7 : *Guide entretien responsables locaux/urbanisme* *334*

BIBLIOGRAPHIE **336**

LISTE DES FIGURES **359**

LISTE DES TABLEAUX ET DES ENCADRES **363**

TABLE DES MATIERES **364**