

Cet article est disponible en ligne à l'adresse :

http://www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=ESP&ID_NUMPUBLIE=ESP_123&ID_ARTICLE=ESP_123_0129

Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée »

par Bruno SABATIER

| érès | Espaces et sociétés

2005/4 - 123

ISSN 0014-0481 | ISBN 2-7492-0455-0 | pages 129 à 149

Pour citer cet article :

— Sabatier B., Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée », Espaces et sociétés 2005/4, 123, p. 129-149.

Distribution électronique Cairn pour érès.

© érès. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

II

HORS DOSSIER



Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée »

Bruno Sabatier

Le développement des ensembles résidentiels fermés, phénomène urbain mondial important depuis environ une décennie (Glasze, 2003), se constate en France dans des aires urbaines moyennes comme Dijon, Aix-en-Provence ou Nantes, tout autant que dans les grandes métropoles comme Bordeaux, Lyon ou Paris (Madoré, 2002). Parmi ces dernières, Toulouse a attiré particulièrement l'attention des journalistes d'abord, puis des chercheurs, de par le nombre important de ce qui est appelé « résidences fermées » ou « sécurisées ». En effet, la situation toulousaine met bien en exergue des logiques immobilières nationales et plus largement socio-résidentielles internationales qui expliquent le développement des ensembles résidentiels fermés.

Les objets urbains français se distinguent de leurs précédents américains par le fait qu'il s'agit de petits immeubles collectifs implantés sur des terrains dont les surfaces sont sans comparaison avec ceux des vastes lotissements que sont les *gated communities* nord-américaines (Blakely et Snyder, 1997) ou les *barrios privados* argentins (Thuillier, 2002). Mais à leur égal, ils

offrent un lieu de vie protégé et leur sécurisation, symbole de la privatisation totale de l'espace, pose la question de la signification sociale de leur succès. Alors que le succès des *gated communities* est interprété comme un facteur d'accroissement de la division sociale de la ville nord-américaine, les questions sociales associées à l'essor des ensembles résidentiels fermés en France semblent plus complexes à cerner, comme l'illustrent les débats contradictoires qui opposent les chercheurs autour de l'interprétation – en termes de sécession urbaine des classes moyennes – construite par J. Donzelot et M.-C. Jaillet (1999).

L'absence de corpus de travaux de terrain sur ces ensembles résidentiels fermés dans les villes françaises¹ n'autorise pas encore à répondre à ces questions. Par contre, à partir de la situation toulousaine, il est déjà possible d'expliquer le développement des résidences fermées par les enjeux généraux auxquels il renvoie, principalement en tant qu'offre commerciale récente. Une analyse de l'espace urbain s'attachera ensuite à resituer leur logique de fermeture dans le cadre de l'évolution générale des espaces résidentiels privés pour discuter de leur rapport à l'espace public et à la ville.

LES ENJEUX EXPLICATIFS DU DÉVELOPPEMENT DES « RÉSIDENCES FERMÉES » À TOULOUSE

Les *gated communities* ou communautés fermées constituent le modèle contemporain d'espace résidentiel physiquement fermé et sécurisé qui s'est affirmé à partir des années 1980 aux États-Unis comme nouvelle forme d'habitat pavillonnaire caractéristique des périphéries métropolitaines (Blakely et Snyder, *op. cit.* ; Le Goix, 2001). Le principe propre aux *gated communities* de sécurisation des espaces résidentiels a été adapté par des promoteurs immobiliers dans diverses villes françaises au cours de la seconde moitié des années 1990, mais c'est à Toulouse que la formule est apparue.

L'adaptation dans les villes françaises d'un modèle urbain importé

La filiale française de Kauffman et Broad, une des plus importantes sociétés internationales de promotion-construction qui a réalisé de nombreuses *gated communities* en Californie, a d'abord développé au début des années 1990 en région parisienne des « villages fermés » à l'image des lotissements sécurisés, similaires aux modèles étasuniens. Mais cette tentative n'aurait pas connu de succès en raison d'une opposition de la part des muni-

1. F. Madoré est le chercheur qui a le plus étudié le développement des ensembles résidentiels fermés en France, en privilégiant l'analyse de leur répartition intra-urbaine et les logiques macro-géographiques de fermeture (Madoré, 2002, 2003, 2004a et b).

cipalités de seconde couronne qui étaient censées accueillir les projets (d'après Besset et Krémer, 1999).

La parution de l'article des journalistes J.-P. Besset et P. Krémer dans le quotidien *Le Monde* en 1999 a lancé le débat en braquant les projecteurs sur Toulouse et en mentionnant la tendance au repli sur soi, ainsi que les analyses de J. Donzelot et M.-C. Jaillet. Ils signalaient déjà l'engouement des classes moyennes pour un nouveau produit d'habitat qu'ils appelaient « résidence sécurisée », en insistant sur les métropoles du sud de la France, notamment Bordeaux, Montpellier et Aix-en-Provence, mais surtout Toulouse. Pourtant l'agglomération toulousaine n'est pas originale en la matière, avec ses petits ensembles collectifs, généralement sur deux niveaux, fermés et plus ou moins sécurisés. F. Madoré, qui étend l'aire de diffusion du phénomène à tout le territoire national, montre que les caractéristiques des ensembles résidentiels fermés en cours de commercialisation en 2002 « sont marquées par une dominante très nette de programmes d'habitat collectif (70 %), et par des opérations de petite dimension (38 logements en moyenne) » (Madoré, 2002, p. 304). Ces caractéristiques s'expliquent en partie parce que ces ensembles ne sont pas seulement localisés en périphérie lointaine, dans des secteurs peu ou pas urbanisés, mais également dans des secteurs péricentraux plus densément urbanisés.

Ce bref panorama national suffit pour reconnaître que des promoteurs immobiliers ont appliqué en France le principe de fermeture et sécurisation des espaces résidentiels promu par les *gated communities*. Mais du point de vue du type d'habitat, donc de sa fonction sociale, les modestes ensembles collectifs sécurisés français se distinguent fortement des *gated communities* nord-américaines, qui sont presque exclusivement des ensembles de pavillons réunissant des centaines, voire des milliers d'individus, avec un nombre plus ou moins important de services. Le modèle urbain nord-américain est donc passé par une adaptation locale.

L'agglomération toulousaine, laboratoire du développement des « résidences fermées »

La dénomination générique la plus répandue à Toulouse est celle de « résidence fermée ». « Résidence » reste un mot connoté bourgeoisement, à la différence de qualifications plus objectives peu employées comme « ensemble résidentiel » ou « copropriété ». D'ailleurs le mot « collectif », connoté populairement, est tout simplement absent des descriptifs des sociétés immobilières. Mais « résidence » reste quand même un terme moins prétentieux que d'autres, comme « Domaine » ou « Jardins », employés pour valoriser certains ensembles disposant d'espaces verts ou d'aménagement paysager. La qualification de la résidence comme « fermée » renvoie à l'im-

pératif sécuritaire de façon moins directe que les autres déclinaisons en « résidence protégée » ou « sécurisée² ».

La société de promotion Monné-Decroix a joué le rôle de pionnier local en proposant, au tournant des années 1990, un genre de produit immobilier « qui donne sa place à la sécurité comme nulle part ailleurs » (d'après la plaquette de présentation). Son succès, en plus de permettre à la société Monné-Decroix d'en faire son produit-phare³, a surtout peu à peu entraîné dans son sillage la majorité des autres promoteurs locaux, la logique étant que l'accent mis sur les équipements de sécurité devenait un « plus » qu'ils se devaient de proposer. Selon F. Madoré, cette logique d'entraînement n'est autre que celle de la diffusion d'une innovation en France au cours des années 1990 (Madoré, 2002).

À l'heure actuelle, les résidences fermées, c'est-à-dire au moins clôturées sur leur périmètre avec un ou plusieurs systèmes de contrôle d'accès, se comptent par centaines dans l'agglomération toulousaine, alors qu'un tel développement n'est pas enregistré à Lyon ou à Marseille. Madoré classe Toulouse en position dominante des aires urbaines françaises, suivant de près Paris par le nombre absolu de programmes résidentiels fermés, et surclassant ses secondes Dijon et Montpellier par leur proportion par rapport à l'ensemble des programmes prévus. L'hégémonie de l'agglomération toulousaine en la matière autorise toujours aujourd'hui à la considérer comme un laboratoire du développement des urbanisations résidentielles fermées en France, selon les termes journalistiques de H. Belmessous, comme « un miroir saisissant de l'émergence des villes privées » (2002).

La pertinence de l'initiative de la société Monné-Decroix et l'alignement des autres promoteurs locaux sur sa formule s'apprécient par rapport à plusieurs enjeux s'exprimant à diverses échelles, locale, nationale et internationale.

Les résidences fermées, créneau porteur de l'immobilier résidentiel neuf depuis les années 1990

Outre un solde naturel positif, l'agglomération toulousaine constitue depuis deux décennies une destination importante pour les migrants intérieurs, au même titre que les autres métropoles du sud de la France. Son processus de métropolisation se traduit aussi par l'attraction de populations, essentiellement jeunes, des départements voisins qu'elle polarise. Cette

2. La dénomination « résidence fermée » sera désormais employée sans guillemets.

3. Les opérations mixtes mélangeant habitat collectif et pavillons restent encore aujourd'hui très marginales chez Monné-Decroix comme chez l'ensemble des promoteurs locaux.

croissance démographique entamée dans les années 1980, qui avait permis l'expansion du marché immobilier local surtout dans le créneau des lotissements, ne s'est pas démentie dans les années 1990, avec un taux annuel de 1,53 % entre 1990 et 1999 qui place Toulouse aux côtés de Montpellier dans le peloton de tête actuel des aires urbaines françaises à plus forte croissance. L'aire urbaine de Toulouse a accueilli 120 000 habitants entre 1990 et 1999, et l'INSEE en prévoit autant d'ici 2010.

Mais elle est également celle où l'application des lois successives Méhaignerie, Périssol et Besson a le plus favorisé le développement du parc locatif privé, comme le montre une étude de la municipalité de Toulouse (Alaoui Aziz, 1999). Ces dispositifs législatifs, en réponse au besoin national de logements pour les ménages de la classe moyenne, ont incité à la construction d'ensembles résidentiels collectifs privés sur la base d'investissements particuliers défiscalisables.

Or les produits immobiliers sécurisés que propose la société Monné-Decroix et l'ensemble des autres promoteurs-constructeurs locaux font partie de ces ensembles collectifs qui ont été particulièrement appréciés par les investisseurs privés locaux et nationaux : avec des appartements qui vont du T1 au T4, une offre en qualité constructive et en services additifs diversifiée en fonction des promoteurs et des clientèles visées, les résidences fermées toulousaines présentent un large choix de placements immobiliers à réaliser. En constatant que la très grande majorité des plaquettes de présentation et des affiches publicitaires des résidences fermées, dans la seconde moitié des années 1990, était bardée de rectangles rouges dans lesquels s'inscrivaient les mots « Défiscalisation Périssol », « Loi Besson », ou plus directement « Périssol-Besson », il paraît évident que les résidences fermées constituaient un créneau immobilier exploité par une offre destinée aux particuliers en quête de placements financiers.

La rencontre de ces deux situations, croissance démographique d'une métropole sudiste et incitation ministérielle à la construction d'ensembles collectifs grâce aux investissements privés, explique l'essor fulgurant du parc privé locatif dans l'agglomération toulousaine. D'autres aires urbaines françaises comme celles de Montpellier ou Bordeaux ont connu la même évolution mais de façon bien moins marquée (Madoré, 2002).

D'autres tendances sociétales permettent de comprendre comment la sécurisation est devenue la caractéristique de la majorité de ces ensembles résidentiels privés.

La logique associative internationale imposant la sécurisation d'un produit habitat-services : le modèle du « CRF »

Appliquant son « concept », la société Monné-Decroix avait commencé par construire quelques résidences sécurisées à la fin des années 1980 mais

le lancement véritable du produit répond à la crise de l'immobilier de 1991. La stratégie de la société a été non pas de baisser les prix en jouant sur le niveau de *standing* et des prestations, mais au contraire d'augmenter la qualité des prestations tout en réalisant un calcul des charges le plus serré possible. Les produits immobiliers Monné-Decroix réunissent ainsi quelques petits bâtiments « arrangés » dans le style toulousain⁴, avec un ou plusieurs équipements et services en fonction de la taille du terrain, c'est-à-dire essentiellement de sa localisation plus ou moins périphérique : des espaces paysagés, des aires de stationnement et assez souvent des équipements ludo-sportifs comme la piscine ou le tennis.

Le développement des résidences fermées à Toulouse, et cela semble être aussi le cas pour les autres métropoles françaises, est donc celui d'un nouveau produit habitat-services. Les descriptifs publicitaires des sociétés immobilières proposant des résidences fermées – que ce soit Monné-Decroix, Fonta, Sopra ou encore Ruggieri – énumèrent dans le désordre tous les éléments qui peuvent séduire le consommateur en fonction du niveau d'équipement et de *standing* qu'elles réussissent à proposer. Les dispositifs de sécurité viennent alors se ranger parmi une foule d'autres équipements et de services dans les argumentaires promotionnels ; le parc paysager et la piscine surtout se retrouvent dans la majorité des résidences fermées toulousaines. Ce modèle de la résidence fermée insiste autant sur l'offre de certains équipements et services que sur la sécurité, ce qui conduit à le définir plutôt comme « complexe résidentiel fermé ».

Selon J. Rifkin, qui analyse les vastes copropriétés résidentielles étasuniennes, l'offre additionnelle d'équipements et de services est une nouvelle tendance internationale forte de l'immobilier résidentiel privé qui consiste, pour se démarquer de la concurrence et face à un client devenu exigeant, à multiplier les prestations, de sorte qu'« on ne vous vend plus seulement un logement, mais un mode de vie » (Rifkin, 2000, p. 153). Rifkin remarque également que cette addition d'autres équipements et services implique la fermeture pour en préserver l'usage exclusif. Il s'agit bien sûr de sécuriser les biens contre les risques de dégradation et d'assurer leur jouissance privative mais une fréquentation élargie irait contre l'intérêt économique des résidents puisque le paiement des équipements et des services est inclus dans les charges collectives.

En outre, cette logique financière de sécurisation est pratiquement imposée par les sociétés d'assurance. Déjà la direction des Affaires sanitaires et sociales exige que la piscine, premier équipement autour duquel se sont construites les premières résidences fermées Monné-Decroix, soit clôturée

4. Avec une architecture néo-régionale dite « architecture cassoulet », qui utilise la brique rouge et les crépis beiges et rosés.

mais ce sont surtout les sociétés d'assurance qui conditionnent maintenant la souscription d'un contrat à la protection des biens communs (Ocqueteau, 1998). Dans ces conditions, plutôt que de sécuriser chaque élément indépendamment s'impose la fermeture selon un périmètre qui inclut l'ensemble de ces biens, espaces verts et aires de stationnements compris.

En réduisant l'échelle d'analyse, il apparaît que ces processus congruents d'équipement et de sécurisation ont participé de la même façon à l'établissement des ensembles résidentiels fermés à travers le monde puisqu'ils incluent un nombre plus ou moins important d'équipements et de services associés divers, comme le souligne G. Glasze (*op.cit.*).

Mais en rester au niveau de la traduction spatiale de cette logique d'assurance sur un nouveau produit habitat-services – les « complexes résidentiels sécurisés » – est insuffisant car sa sécurisation s'inscrit plus en amont dans le mouvement généralisé de croissance du sentiment d'insécurité en France comme dans beaucoup d'autres pays.

La sécurisation de l'habitat collectif, à la fois traduction spatiale du sentiment d'insécurité...

L'insécurité a suscité et suscite encore de très nombreux travaux et débats. Rappelons seulement qu'il s'agit d'une problématique majeure de nos sociétés contemporaines, qui trouve ses origines au moins autant dans les représentations sociales exprimées en particulier par les discours politiques et médiatiques, que dans les faits comptabilisables (Roché, 1993). Au cours des années 1960, l'insécurité devient une préoccupation pour les pays anglo-saxons qui entre dans le champ de la recherche urbaine en Amérique du Nord avec les travaux de J. Jacobs (1961). Technicisée et radicalisée, son approche a ouvert précocement la voie à des recherches opérationnelles de prévention de l'insécurité par le biais de la protection de l'habitat. Ainsi les recherches initiées par O. Newman aux États-Unis et reprises au Canada et au Royaume-Uni ont élaboré des solutions architecturales et urbanistiques, visant à diminuer la délinquance et la criminalité dans les ensembles d'habitat social (Coleman, 1985), qui consistent essentiellement à délimiter clairement la frontière espace public/espace privé, afin de fermer ce dernier et d'en sécuriser l'accès. Du côté de la construction urbaine privée, ces solutions avaient été largement appliquées de façon spontanée, comme l'illustre le recueil d'articles constitué par N. Ellin dans *Architecture of fear* (1997), qui décrit les diverses modalités de fermeture et de sécurisation de l'espace dans les villes occidentales de la seconde moitié du XX^e siècle.

En France, les travaux en sciences sociales sur l'insécurité ont montré d'une part que le sentiment d'insécurité, né surtout d'une perception nouvelle des comportements sociaux en termes d'incivilités, augmente également de

façon soutenue bien qu'irrégulière au sein de la population depuis maintenant plus de deux décennies (Roché, *op. cit.*). D'autre part, il se traduit également par une demande accrue de sécurité dans le domaine de l'habitat. Cette traduction avait déjà été constatée lors d'une étude empirique exploratoire (Couchard, Lugassy et Palmade, 1970), et analysée par J. Remy et L. Voyé (1981), avant que d'autres recherches ne confirment qu'elle a favorisé le développement d'un important marché de la sécurité privée, qui lui-même en retour a renforcé le sentiment d'insécurité et la demande de sécurité (Ocqueteau, *op. cit.*).

Comme dans les pays anglo-saxons, les autorités publiques françaises appliquent également des programmes dits de « prévention situationnelle » qui consistent à délimiter et sécuriser les périmètres et les accès des espaces résidentiels collectifs. L'opération de « résidentialisation » du logement social semble bien être la procédure utilisée pour appliquer ces programmes lancés par la loi d'orientation sur la Prévention et la Sécurité de 1995. Cette évolution des formes urbaines des ensembles collectifs publics participe ainsi au même titre que les résidences fermées privées à une traduction spatiale généralisée du sentiment d'insécurité (Tabet, 1999).

Le succès commercial des ensembles résidentiels fermés en France manifeste donc un processus de traduction dans l'espace d'une représentation sociale active, à l'instar de celui des *gated communities* nord-américaines, des *condominios fechados* brésiliens, ou encore des *walled-neighbourhoods* de Johannesburg ou de Lagos. Mais quel est le rôle respectif des différents acteurs de cette traduction ?

... et argument commercial de la promotion immobilière

Une offre pléthorique en espaces résidentiels fermés par les promoteurs privés conduit d'emblée non pas à nier mais à relativiser un impact supposé direct du sentiment d'insécurité sur le développement de l'habitat sécurisé. En effet, il serait illusoire de croire que la demande de sécurité n'est qu'une traduction fidèle du sentiment d'insécurité vécu par les individus car son importance dépend également de celle de l'offre en sécurité.

Comme F. Madoré (2002) l'a constaté, la présence de dispositifs de sécurité est devenue peu à peu un argument de vente essentiel de nombreux programmes collectifs privés, et ce d'autant plus qu'apparue au départ comme un « plus » commercialement attractif, un rapide effet d'entraînement l'a maintenant banalisée. Toulouse est à ce titre exemplaire. Il paraît alors évident que la demande sociale de sécurité dans l'habitat collectif privé trouve pour partie ses origines dans ce qu'il convient d'appeler un impératif sécuritaire affiché par l'argumentaire commercial de la promotion immobilière. A. Lacire, PDG de la société de promotion-construction Imagine, résume ainsi

cette logique de surdétermination des conduites des ménages par l'offre en sécurité des promoteurs : « un bon promoteur [...] tente d'anticiper les comportements des acquéreurs en proposant une offre qui déclenchera une demande potentielle encore non exprimée. Dans ce cadre, certains professionnels ont anticipé une demande liée à un sentiment d'insécurité diffus ou aigu, et proposé des résidences fermées avec privatisation des voies d'accès » (Lacire, 2004, p. 111). Cette stratégie était d'autant plus séduisante qu'elle semblait déjà éprouvée outre-Atlantique. En effet, R. Le Goix nous invite à relativiser dans les mêmes termes la part réelle de la demande de sécurité pour expliquer le succès des ensembles résidentiels fermés aux États-Unis lorsqu'il souligne que la sécurisation des communautés fermées « est souvent un argument commercial » (*op. cit.*, p. 90). Force est donc de constater que les résidences fermées sont clairement un créneau immobilier dont le succès ne fait pas que confirmer mais attise aussi une demande sociale de sécurité.

Au final, il ressort que l'initiative commerciale de la société Monné-Decroix dans l'agglomération toulousaine répond en même temps à plusieurs enjeux multiscalaires : celui de la construction de logements neufs sur la base de l'investissement privé ; celui d'un nouveau produit habitat valorisant les équipements et les services, les CRF ; et enfin celui, non moins actif mais plus complexe à analyser, de la sécurité. Suite au succès grandissant des résidences fermées, cette société se consacre à ce type de réalisations dès la moitié des années 1990, et a atteint actuellement une envergure nationale en implantant de nouvelles résidences dans d'autres aires urbaines, en particulier celles du sud de la France. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que son initiative ait été largement suivie.

Mais au-delà de la pertinence confirmée de cette offre commerciale, le développement des résidences fermées pose surtout des questions sociales. Nous proposons ici de les aborder selon une perspective socio-spatiale qui privilégie la réalité juridique de l'espace, pour mieux comprendre le rapport que les résidences fermées entretiennent avec la ville.

LES « RÉSIDENCES FERMÉES » FACE À L'ESPACE PUBLIC DE LA VILLE

Une analyse des diverses formes résidentielles fermées depuis le XIX^e siècle montre que l'exclusivité des résidences fermées n'est pas une nouveauté mais est au contraire au fondement de l'habitat privé depuis l'avènement de la propriété privée. Si dans le cadre de la copropriété, la fermeture instaure la séparation entre espace public et espace privé qui garantit l'appropriation exclusive de ce dernier, on ne saurait alors parler d'un phénomène de privatisation de l'espace public à propos des résidences fermées.

***Les expressions architecturales et urbaines des résidences fermées :
une symbolique forte d'exclusivité***

La sécurisation modifie la physionomie des ensembles résidentiels pour leur donner une image exclusive voire défensive. Parmi les aménagements qui caractérisent l'urbanisme sécuritaire, les dispositifs de contrôle d'accès sont les plus décrits. En plus d'une fermeture du terrain sur la totalité de leur périmètre au moyen de clôtures et de portails, dans les résidences les plus sécurisées de nombreux dispositifs électroniques apparents (portail télécommandé, télésurveillance branchée sur un canal télévisé) renvoient une image de forteresse. On a moins remarqué l'insertion physique de ce type de résidence dans le tissu urbain et surtout périurbain sur le mode de l'enclave, de l'isolat. Leur isolement de l'environnement urbain est bien plus tranché que celui des autres résidences privées ou même des lotissements, espaces accessibles, parce que leur fermeture interdit toute circulation automobile et piétonne entre l'extérieur et l'intérieur, et dans certains cas toute visibilité (quand les barrières sont garnies de haies d'arbres, voire quand des murs sont édifiés). Comme le résumait J. Castex, J.-C. Depaule et P. Panerai : « la résidence soustrait à la rue toute une série de pratiques » (1997, p. 144).

Les résidences fermées produisent également à une échelle urbaine supérieure un autre effet symbolique fort. En effet, leur développement à Toulouse est exemplaire non seulement par leur multiplication mais aussi par leur regroupement spatial dans certains secteurs, notamment péricentraux, qui se sont progressivement urbanisés au cours des années 1990. Par exemple les quartiers de Lardenne-Saint Simon, des Izards, ou la ZAC de Borderouge (respectivement situés dans le sud-ouest de la première couronne, au centre-nord et au centre-est de l'agglomération) présentent de très fortes concentrations de résidences fermées, dont la juxtaposition a créé un nouveau type de paysage urbain renvoyant une image forte de repli sur soi et d'exclusivité. C'est cette visibilité qui a véritablement fait prendre conscience aux journalistes, aux chercheurs, et sans doute également aux habitants des quartiers environnants, de la banalisation de ce modèle résidentiel à Toulouse.

Cependant, cette exclusivité que procure la fermeture est loin d'être propre aux récentes constructions que sont les résidences fermées puisqu'elle trouve une légitimation historique dans le droit avec le régime de la propriété privée.

***La fermeture résidentielle, composante historique de l'habitat privé
comme instrument d'appropriation exclusive***

Une généalogie des ensembles résidentiels fermés rappellerait que l'habitat défensif est caractéristique de l'époque médiévale, et trouve lui-même ses antécédents aux époques antique et pré-antique. La fermeture de l'habitat

privé a été entérinée dans le droit avec l'instauration de la propriété privée, donnant lieu à une palette élargie de formes résidentielles fermées.

Depuis l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit « inviolable et sacré ». L'article 544 du Code civil en souligne la force en la définissant comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue », c'est-à-dire de refuser un quelconque partage de la propriété avec les non-proprétaires. La propriété privée de l'habitat valorise donc l'exclusivité de sa jouissance par son propriétaire en faisant du même coup de l'exclusion des non-proprétaires une exigence légale, ainsi que le résume le juriste A. Azuela, « le caractère privé du logement entraîne l'obligation pour les pouvoirs publics de garantir des droits exclusifs en faveur des occupants » (1995, p. 6). À partir de là, les législateurs ont été logiquement amenés à reconnaître le droit du propriétaire à clore son bien pour s'en assurer l'appropriation exclusive, à l'instar de l'article 647 du Code civil : « Tout propriétaire peut clore son héritage. » Le plus récent code de l'urbanisme n'a fait qu'appliquer cette législation fondamentale au domaine de l'urbanisme : « c'est en raison de la consécration législative du droit de se clore que le permis d'édifier les clôtures avait été institué par une disposition législative du code de l'urbanisme⁵ ».

Ainsi consacrée par le droit de la propriété, la fermeture de l'habitat privé s'est instaurée dans les pratiques à diverses échelles du logement. Elle est d'abord une caractéristique des pavillons des lotissements français, par opposition au modèle anglo-saxon du lotissement avec parcelles ouvertes, comme le constate F. Madoré : « il suffit de parcourir un lotissement de maisons individuelles pour observer combien chaque propriétaire n'a de cesse, rapidement, de borner sa propriété par la pose d'une clôture » (2003, p. 100). Madoré remarque alors que l'enclosure « fait partie, pourrait-on dire, de l'habitus. À l'aune de cette réalité, l'enfermement résidentiel apparaîtrait donc beaucoup plus développé en France que dans un pays comme les États-Unis où, le plus souvent, aucune clôture ne marque la limite avec la rue dans les *suburbs* pavillonnaires » (2003, p. 101).

La copropriété privée permet de la même façon l'instauration d'une fermeture collective. Historiquement les îlots haussmanniens constituent une étape majeure dans le développement des formes résidentielles fermées, comme habitat privé collectif réservant un espace commun à leurs occupants, la cour intérieure, et fermant l'unité résidentielle au moyen du bâti. Les ensembles résidentiels privés actuels construits en îlots présentent toujours ces avantages et certains d'entre eux construits sur des parcelles plus vastes ont même augmenté le volume et la qualité de l'espace intérieur, comme le

5. *Code de l'Urbanisme*, Livre IV, Titre IV, Chapitre 1^{er} (Clôtures), article L 441-1, © Éditions Litec.

soulignent J. Castex, J.-C. Depaule et P. Panerai (*op. cit.*). Rappelant qu'en milieu urbain dense l'alignement des façades induit une configuration des immeubles qui se rapproche d'autant plus de celle de l'îlot que ceux-ci circonscrivent un véritable espace collectif au-delà des parties communes, ces architectes sont alors conduits à voir dans tout immeuble l'expression potentielle de la logique de fermeture assurant une appropriation collective exclusive de cet espace : « la simple délimitation d'un ensemble résidentiel oppose à l'espace spécifiquement public de la rue un espace privé intérieur, et cette opposition ne fonctionne qu'avec des réductions qu'impose une appropriation collective de cet intérieur » (1997, p. 144).

Du moins, force est de constater que le souci d'appropriation exclusive se traduit aujourd'hui par le succès des dispositifs électroniques de protection des immeubles privés, tout comme le retour moins remarqué vers des formes introverties : « Le visage des nouveaux immeubles a retrouvé certains traits des immeubles haussmanniens. Le désordre apparent s'est effacé, on a privilégié l'alignement et plaidé pour l'îlot. » (Eleb et Chatelet, 1998, p. 35)

La fermeture actuelle des ensembles résidentiels privés en France qui se réalise par ces deux aménagements n'est donc pas une nouveauté mais plutôt une réaffirmation du souci d'appropriation exclusive des espaces collectifs qui serait induite par la montée de l'impératif sécuritaire. En tant qu'une des formes de manifestation de cette réaffirmation d'exclusivité, les résidences fermées ne font en tout cas qu'actualiser une figure de la « ville privée » restée plus latente jusque-là. Cela impose alors de critiquer l'interprétation répandue selon laquelle elles traduisent un phénomène de privatisation de l'espace public.

La privatisation de l'espace public au travers de la fermeture des espaces résidentiels

Le phénomène de privatisation de l'espace public a été associé au développement des ensembles résidentiels fermés par certains auteurs nord-américains comme J. Trilling (1992) à partir du cas des *gated communities*. Cette association a été reprise en France par des journalistes mais également par des chercheurs travaillant sur les ensembles résidentiels fermés nord-américains. Pourtant, il ne s'agit pas d'un phénomène général qui s'appliquerait à toutes les formes d'espaces résidentiels fermés, mais préférentiellement à certains objets, les lotissements, et sous des modalités spécifiques qui ne concernent pas les récents produits d'habitat sécurisé que sont les résidences fermées françaises ou les *gated communities*.

En effet, la privatisation d'un espace résidentiel public est la transformation de l'usage d'un espace de propriété publique qui peut être soit validée par les autorités publiques lorsqu'elles s'en dessaisissent (une

transformation du statut juridique de l'espace de public à privé), soit ignorée et rester une privatisation sociale de fait par les pratiques (usage privatisé d'une propriété publique).

Le premier mode renvoie surtout aux déclassements du domaine public des voies de desserte des espaces résidentiels, obtenus suite à une demande officielle de leurs habitants pour des motifs divers comme la sécurité, la tranquillité, mais aussi l'entretien régulier et la possibilité de décider collectivement de leur aménagement. Mais ces déclassements sont rares parce que ces voies sont dans leur très grande majorité acquises par les lotisseurs pour les viabiliser, donc privées, et d'ailleurs d'autant plus que les autorités locales évitent de plus en plus de les prendre en charge pour raisons financières. Le problème qui semble alors se poser est plutôt inverse : pour ne pas supporter elles-mêmes les coûts d'entretien, les associations de copropriétaires demandent le classement de la voie privée dans le domaine public, procédure dont l'échec courant peut conduire à la fermeture pour éviter qu'une circulation intempestive ou des dégradations volontaires n'entraînent des surcoûts d'entretien. Il s'agit là non pas d'une privatisation d'un espace public mais d'une appropriation exclusive d'un espace resté privé.

Le second mode est bien plus répandu dans certains pays dans lesquels les autorités publiques disposent de peu de moyens d'information et d'action. Les fermetures de voies municipales ont été par exemple analysées à Mexico. A. Giglia (2001) a montré comment, à partir d'exigences de sécurité et de tranquillité, les habitants de certains quartiers résidentiels installent des barrières et un gardien à l'entrée de leur lotissement pour en contrôler l'accès. Cette privatisation sociale de l'espace public, non légitimée en droit par un changement de propriété mais réalisée par l'usage, existe également dans les pays développés, bien que cela semble moins courant. Des exemples de fermeture de voies de lotissements dans l'agglomération toulousaine ont pu être facilement relevés mais là encore, ces voies étant rarement restées de propriété publique, il s'agit d'une séparation entre espace public et espace privé collectif par la fermeture de ce dernier. Dans le cas des ensembles résidentiels collectifs, il semble y avoir encore moins de possibilité de privatiser un espace d'usage collectif qui serait de propriété publique puisque le parcellaire étant beaucoup plus compact et unitaire, les espaces interstitiels entre les bâtiments restent rarement dans le domaine public lors de l'acquisition de la parcelle. D'ailleurs quand ils existent, en particulier dans certains ensembles d'habitat social, de tels micro-espaces publics sont exclus des espaces collectifs privés délimités et sécurisés dans le cadre des opérations de résidentialisation.

En tout cas, il est clair que les résidences fermées apparues comme des enclaves privées n'ont permis aucune privatisation de l'espace public, et ce de la façon la plus évidente pour celles implantées sur de vastes parcelles en

périphérie concédées par les autorités municipales. Il en est de même pour les *gated communities* nord-américaines puisque ce sont de vastes lotissements construits par des promoteurs, donc de statut juridique totalement privé dès le départ.

Ces quelques exemples montrent que lorsque nous employons l'expression « privatisation de l'espace public » pour désigner les fermetures *a posteriori* d'espaces résidentiels auparavant ouverts, nous nous soucions rarement de connaître, au cas par cas, le statut juridique de chaque espace. Nous imaginons alors peut-être qu'un espace collectif ouvert est forcément de propriété publique, et ne devrait donc pas être privatisé, alors qu'il existe de nombreuses situations dans lesquelles l'usage collectif s'inscrit et se construit dans des espaces de statut privé, qu'ils soient ouverts ou fermés. La confusion est encore plus grande lorsque l'on invoque la privatisation de l'espace public à propos d'ensembles résidentiels fermés dès le départ en raison de leur statut entièrement privé, comme le font des travaux journalistiques (Belmessous, 2002), mais aussi scientifiques (Le Goix, *op. cit.*). D'où vient alors cet usage inapproprié mais tenace de l'expression ?

La problématisation du rapport entre espace public urbain et ensembles résidentiels fermés : une question de formulation

L'expression « privatisation de l'espace public » s'inscrit dans un vaste courant de recherche qui analyse le lien social et le sens de la ville comme creuset du « faire-société ». R. Sennet a été l'un des premiers à avancer que les relations publiques, caractérisées par la confrontation à la différence et à l'altérité, s'effritent progressivement pour instaurer une domination du privé⁶. Au cours des années 1980 et 1990, la problématique de l'espace public comme garant du lien social et de la démocratie en ville s'est ancrée dans la recherche urbaine de la plupart des pays occidentaux, notamment en France par le biais de nombreux programmes de recherche. En tant qu'enjeu majeur de nos sociétés urbaines contemporaines, l'espace public se caractérise donc par une forte dimension métaphorique et paradoxalement déspatialisée (Blanc, 2001), aussi largement confortée par une consécration idéologique dans le champ des sciences politiques, notamment par la théorie habermassienne de l'espace public⁷. Cela constitue une sérieuse difficulté pour élaborer un discours scientifique clair expliquant le rapport de l'espace

6. R. Sennet, 1974, *Fall of Public Man*, trad. française *Les tyrannies de l'intimité*, Le Seuil, Paris, 1979.

7. Développée principalement dans son ouvrage *L'espace public : archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*, Paris, Payot (1986, 1^{re} éd. allemande 1962).

public urbain avec les ensembles résidentiels fermés, comme également avec les espaces de consommation privés mais d'usage public (Decroly, Dessouroux, Van Criekingen, 2003 ; Sabatier, 2002).

En effet, l'espace public a été de plus en plus invoqué dans le champ de la recherche urbaine pour sa faiblesse, voire son déclin ou sa mort, afin d'attirer l'attention sur les tendances à l'individualisation, à la perte de l'exigence de solidarité et de « faire-société » ou encore de la possibilité de la rencontre aléatoire en ville (Salcedo Hansen, 2002 ; Capron, 2004). La privatisation de l'espace public apparaît comme une expression symboliquement forte de ces tendances qui a alors acquis un caractère paradigmatique malgré sa grande plasticité, comme le soulignent les géographes belges qui se sont récemment attachés à la déconstruire : « La plupart des travaux s'appuient sur une définition large et ambiguë de la notion de privatisation des espaces publics, mêlant des questions relatives au statut juridique du sol à celles portant sur l'accès à ces espaces et à leur usage. En somme, cette notion paraît constituer un fourre-tout [...]. » (Decroly, Dessouroux et Van Criekingen, *op. cit.*, p. 5)

Certes les questions soulevées par la notion de privatisation sociale des espaces urbains relèvent toutes d'une brûlante actualité. Pour ce qui concerne les ensembles résidentiels fermés, il s'agit d'abord d'une réaffirmation de l'appropriation exclusive sous l'effet d'un impératif sécuritaire mêlé à d'autres motifs identitaires et sociaux, qui mine en effet le potentiel de confrontation à l'altérité sur laquelle repose le lien social. Les *gated communities* nord-américaines semblent avoir franchi une étape supérieure dans le processus de perte de l'exigence du « faire-société » puisque leur succès s'accompagne d'un désir d'autonomie fiscale de la part des résidents organisés en associations qui estiment ne plus devoir payer d'impôts locaux dans la mesure où ils ne profitent que peu des aménités publiques (Blakely et Snyder, *op. cit.* ; Le Goix, *op. cit.*). Le débat autour de la sécession urbaine s'articule ainsi beaucoup autour de cette volonté d'autonomisation fiscale (de privatisation fiscale pourrait-on dire), synonyme d'une désolidarisation pour l'instant absente en France.

Mais J. Donzelot et M.-C. Jaillet, tout comme G. Capron, n'entretiennent pas de confusion conceptuelle en invoquant un processus de privatisation des espaces publics. Sans être aussi explicites que les géographes belges, ils suivent la même voie qui considère que « la privatisation relève moins d'une extension du domaine privé (au sens juridique du terme) au détriment du domaine public, ou du transfert vers le secteur privé du droit d'exploitation ou d'usage d'un espace public, que de l'apparition de nouvelles formes de régulation au sein tant des espaces publics (c'est-à-dire du domaine public) que des espaces privés ouverts au public (complexes commerciaux, infrastructures scolaires) ou des espaces privés d'allure publique (espaces collectifs associés à un ensemble de logements ou d'hébergements touristiques par

exemple) » (Décrolly et coll., 2003, p. 5). La complexité de la dynamique de privatisation fait donc préférer *a contrario* une problématisation simple, certes moins accrocheuse, du développement des ensembles résidentiels fermés en termes de « massification de la privatisation des espaces urbains » (*op. cit.*, p. 17), ou plus précisément de multiplication des espaces résidentiels privés sécurisés.

Le développement des résidences fermées entretient donc bien un rapport de force avec la figure de la ville comme espace public, ouverte et solidaire, ou avec le principe d'accessibilité et d'ouverture à l'aléatoire des espaces publics urbains puisqu'il participe à la construction d'une « ville privée ». Mais formuler ce problème en termes de privatisation des espaces publics est un choix qui en privilégie, consciemment ou non, la portée dénonciatrice au détriment d'une compréhension claire intégrant la réalité juridique de l'espace, et en particulier d'une explication des mécanismes d'appropriation et d'usage légitimés par le statut juridique des espaces.

CONCLUSION

Un premier regard comparatiste lancé entre Toulouse et les États-Unis montre que les promoteurs français ont appliqué le modèle d'espace résidentiel sécurisé dont le succès avait retenti outre-Atlantique mais en l'adaptant à la forme de l'habitat collectif. Si est apparue ainsi une nouvelle forme résidentielle sécurisée et intégrant équipements et services, caractéristiques qui se déterminent d'ailleurs réciproquement, son succès est celui d'un produit habitat qui valorise la sécurité comme il exploite d'autres enjeux multiscales économiques et sociaux.

Certes, cette offre attisant le pouvoir actif du sentiment d'insécurité, le développement des résidences fermées peut légitimement être considéré comme un indice inquiétant de la situation sociale de notre pays, sur laquelle l'interprétation en termes de « sécession urbaine » a assurément le mérite d'attirer l'attention tout comme aux États-Unis. Mais l'impact des résidences fermées est autant spatial que social puisque, au moins autant que leur aménagement exclusif, ce sont la multiplication et la juxtaposition des résidences fermées dans l'espace urbain qui laissent penser qu'elles entretiennent un rapport de force avec la ville ouverte, qu'elles construisent une « ville privée ».

Du reste, cette banalisation d'un nouveau type d'espace privé ne crée pas ce rapport de force car les résidences fermées ne font que réactiver une exigence d'appropriation exclusive inhérente à la propriété privée. Un bref parcours des formes résidentielles fermées dans l'histoire urbaine montre qu'une des fonctions sociales de la propriété privée est de permettre la séparation de l'espace public et de l'espace domestique afin de jouir de ce dernier de façon

exclusive. Divers modes de construction résidentielle ont pu ainsi favoriser la fermeture de collectifs privés face à l'espace public et au reste de la ville ouverte. Cette logique s'applique aujourd'hui aux résidences fermées comme aux *gated communities*. Rappeler que le principe de fermeture n'est pas nouveau mais est au fondement de l'habitat privé dans les sociétés occidentales incite alors à relativiser le phénomène dit « nouveau » des ensembles résidentiels fermés. De même, réintégrer la réalité juridique de l'espace conduit à ne pas l'interpréter en termes de privatisation de l'espace public même si ce processus est bien réel dans d'autres cas d'appropriation exclusive de la part de collectifs de résidents. Cette remise en perspective espère alors participer à un effort d'objectivité pour réduire l'effet dénonciateur, voire catastrophiste, que d'aucuns, les journalistes en particulier, sont soucieux de créer.

Dans un débat national influencé par la transposition de la notion de sécession urbaine, cette relativisation de la portée sociale des résidences fermées est également affirmée dans une étude des enjeux sociologiques qui n'ont pas été abordés ici, à savoir les stratégies résidentielles et les représentations sociales des habitants des résidences fermées toulousaines⁸. L'effet symbolique fort de leur « urbanisme sécuritaire » devrait en tout cas susciter encore de l'intérêt pour la situation toulousaine et permettre d'approfondir la question de la portée sociale des résidences fermées en France.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ALAOUÏ AZIZ, B. 1999. *Le locatif privé investisseur et le parc social : concurrence ou complémentarité ?*, Mission Ville Habitat de Toulouse.
- ARIÈS, P. ; DUBY, G. 1987. *Histoire de la vie privée*, 5 vol., Paris, Le Seuil.
- AZUELA, A. 1995. « La propriété, le logement, le droit », *Les Annales de la recherche urbaine* n° 95, « Régularisations de propriétés », mars, p. 5-11.
- BELMESSOUS, H. 2002. « Les villes privées à la française. Voyage à travers les forteresses de riches », *Le Monde diplomatique*, n° 584, novembre.
- BERNARD, Y. ; SEGAUD, M. (sous la direction de) 1991. *La ville inquiète : habitat et sentiment de sécurité*, Paris, L'Espace Européen, coll. « Géographies en liberté ».
- BESSET, J.-P. ; KRÉMER, P. 1999. « Le nouvel attrait pour les résidences sécurisées », *Le Monde*, 15 mai.
- BLAKELY, E. J. ; SNYDER, M.G. 1997. *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution Press, Cambridge, Massachusetts.
- BLANC, J.-N. 2001. « Voir l'espace dans l'espace public », *Géocarrefour*, n° 76, « L'espace public », Saint-Étienne, p. 59-67.

8. Golovtchenko N. et Souchet F., 2005, « Des *gated communities* à la française ?, Les résidences fermées toulousaines », dans Haumont B. et Morel A. (sous la direction de), *La société des voisins*, Partager un habitat collectif, MSH, Paris, p. 145-167.

- CAPRON, G. 2004. « Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature », *L'espace géographique*, n° 2, p. 97-113.
- CASTEX, J. ; DEPAULE, J.-C. ; PANERAI, P. 1997. « Les avatars de l'îlot et la pratique de l'espace », dans *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Paris, Parenthèses, p. 143-157.
- COLEMAN, A. 1985. *Utopia on Trial. Vision and Reality in Planned Housing*, London, Shipman.
- COUCHARD, F. ; LUGASSY, F. ; PALMADE, J. 1970. *La dialectique du logement et de son environnement. Étude exploratoire*, DGRST, Paris.
- DECROLY, J.-M. ; DESSOUROUX, C. ; VAN CRIEKENGEN, M. 2003. « Les dynamiques contemporaines de privatisation des espaces urbains dans les villes européennes », *Belgé* n° 1, Institut de Géographie de l'Université libre de Bruxelles, p. 3-19.
- DONZELOT, J. ; JAILLET, M.-C. (sous la direction de) 1999. *La nouvelle question urbaine*, Paris, PUCA.
- ELEB, N. ; CHATELET, A.-M. 1998. « État des lieux de l'habité », *Habitat et société* n° 12, p. 33-37.
- ELLIN, N. 1997. *The Architecture of Fear*, New York, Princeton Architectural Press.
- GIGLIA, A. 2001. « Los espacios residenciales cerrados. El caso de Villa Olímpica », dans Ana María Portal (sous la direction de) *Vivir la diversidad. Identidades y cultura en dos contextos urbanos de México*, México, UAM-Conacyt, p. 36-48.
- GLASZE, G. 2003. « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Études foncières*, n° 101, janvier-février, p. 8-13.
- JACOBS, J. 1961. *The Death and Life of Great American Cities*, Harmondsworth, Penguin.
- JAILLET, M.-C. 1999. « Peut-on parler de sécession à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n° 258, p. 145-167.
- LACIRE, A. 2004. « L'offre des promoteurs surdétermine-t-elle la demande de ségrégation des ménages ? », dans *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, ADEF, p. 110-112.
- LE GOIX, R. 2001. « "Les communautés fermées" dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *L'espace géographique*, n° 1, p. 81-93.
- MADORÉ, F. 2002. *Géographie socio-résidentielle des villes françaises. Division sociale, politiques d'habitat et auto-enfermement résidentiel*, HDR., tome 2, Université du Maine.
- MADORÉ, F. 2003. « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgé*, n° 1, «Privatisation of urban spaces in contemporary european cities», p. 99-111.
- MADORÉ, F. 2004a. « Les ensembles résidentiels fermés en France. La forme d'habitat d'une société d'incertitude », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 95, « Apprivoiser les catastrophes », p. 99-106.
- MADORÉ, F. 2004b. « Le développement des complexes résidentiels clos », *Urbanisme*, n° 337, p. 43-48.
- OCQUETEAU, F. 1998. « La sécurité privée en France. État des lieux et questions pour son avenir », *Les cahiers de la sécurité intérieure*, n° 33, IHES, p. 33-45.

-
- REMY, J. ; VOYÉ, L. 1981. *La ville, ordre et violence*, Paris, PUF.
- RIFKIN, J. 2000. *L'âge de l'accès. La révolution de la nouvelle économie*, Paris, La Découverte.
- ROCHÉ, S. 1993. *Le sentiment d'insécurité*, Paris, PUF.
- SABATIER, B. 2000. *Les résidences fermées dans l'agglomération toulousaine : expression particulière et variée d'un modèle en affirmation*, Maîtrise en géographie urbaine, Université de Toulouse-Le Mirail.
- SABATIER, B. 2002. « El aportación del derecho a la comprensión de las realidades sucesivas del espacio público », *Trace*, n° 42, Mexico D. F, CEMCA, p. 79-88.
- SALCEDO HANSEN, R. 2002. « El espació público en el debate actual : una reflexión crítica sobre el urbanismo posmoderno », *Eure* vol. 28, n° 84, Santiago du Chili, p. 5-19.
- 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, « Aux risques des espaces publics », p. 155-163.
- THUILLIER, G. 2002. *Les quartiers enclos : une mutation de l'urbanité ? Le cas de la région métropolitaine de Buenos Aires*, Thèse en Géographie-Aménagement, Université Toulouse-Le Mirail.
- TRILLING, J. 1992. « La privatisation de l'espace public en Californie », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 57-58, « Espaces publics en ville », p. 206-210.