

Ségrégation : l'apartheid urbainpar Marc Mousli, *Alternatives économiques*, n° 217 (09/2003), p.36

§1 - Les **quartiers résidentiels fermés** [ou *gated communities*] se développent aux Etats-Unis. Mais aussi en France. Un symptôme du délitement de nos sociétés [...] En France [...] d'autres grilles avaient fait parler d'elles : celles du domaine de Terre-Blanche, un village privé " sécurisé " de 126 villas luxueuses dont les acheteurs exigent tranquillité et sécurité. Comme les modestes retraités de Cuincy, mais avec des moyens d'une autre ampleur. Le domaine, totalement clôturé de murs de 2 mètres, est surveillé 24 heures sur 24. En plus des caméras vidéo - une tous les 20 mètres -, des radars infrarouge détectent la moindre tentative d'incursion et alertent les vigiles du poste de garde. Les habitants de Tourettes, la commune varoise plutôt calme sur le territoire de laquelle se trouve la résidence, trouvent la pilule d'autant plus amère que, pour garantir la tranquillité de leurs riches voisins, les pouvoirs publics ont accepté de détourner une route départementale qui traversait le domaine ; ils ont aussi vendu au promoteur un droit de puisage dans un lac voisin. Il faut beaucoup d'eau pour que les deux terrains de golf (réservés aux résidents), qui constituent l'un des attraits du lotissement, soient toujours verts. Dans une Provence où la sécheresse oblige parfois à interdire l'arrosage des jardins, ça fait désordre [...]

Derrière les grilles américaines

§2 - Ces affaires de grilles rappellent en effet les *gated communities* américaines, les quartiers résidentiels fermés. Là-bas, le phénomène est en effet d'une autre dimension. Il atteint toute son ampleur dans la **Sunbelt**, cet ensemble de régions de l'ouest et du sud prisées par les retraités aisés. Si vous partez de Los Angeles vers le sud-ouest, vous êtes en une heure d'autoroute au coeur du comté d'Orange. " Derrière le rideau Orange ", disent les intellectuels Angelinos, majoritairement démocrates, qui manifestent un dédain marqué pour cette banlieue républicaine qui vénère Ronald Reagan et n'a pas hésité à donner à son aéroport le nom de John-Wayne. Ils ne franchissent d'ailleurs l'invisible frontière que pour accompagner le cousin de l'Idaho ou de Naples à Anaheim, ville sans intérêt, mais qui abrite l'un des sites phares de l'Amérique : Disneyland.

§3 - Si l'accueil au royaume de Mickey est d'une amabilité professionnelle sans faille, on ne peut pas dire que le reste du comté est ouvert aux visiteurs. Il est même difficile d'être plus fermé. Les rues sont bordées de murs, heureusement masqués par des haies luxuriantes, et les accès aux résidences sont fermés par des barrières ou des grilles. Pour entrer, il faut montrer patte blanche au poste de garde. Dans les quartiers les plus huppés, des vigiles tournent 24 heures sur 24. Dans ceux qui n'ont pas les moyens d'être gardés jour et nuit, vous n'entrerez que si votre hôte vient vous chercher à la grille.

§4 - N'imaginez pas qu'il s'agit simplement de la version américaine du digicode de votre immeuble : derrière les murs et les grilles, il y a couramment plusieurs dizaines, voire plusieurs centaines de maisons individuelles [...] Les rues et les places sont privées, les parcs, les courts de tennis, les piscines, les terrains de golf aussi. La sécurité, le ramassage des ordures ménagères, les réseaux d'eau et d'électricité, les égouts, l'éclairage et l'entretien des rues et des espaces communs, tout est privé. Dans les lotissements les plus grands, on trouve même des supermarchés, des écoles, des banques, des artisans et des professions libérales à l'usage exclusif des résidents.

Un bon plan pour les collectivités locales

§5 - Comment en est-on arrivé là ? A la fin des années 20, quelques promoteurs ont commencé à lancer des opérations immobilières " planifiées " : les **Common Interest Developments** (voir encadré ci-contre). Il pouvait s'agir d'ensembles de villas luxueuses assurant à une clientèle fortunée tranquillité et confort dans un environnement paradisiaque, ou de lotissements de plusieurs centaines de maisons, avec certes un habitat

plus dense que les constructions traditionnelles, mais dont les acheteurs se partageaient l'usage d'équipements privés collectifs tels que golfs, piscines, tennis, plages aménagées, que la plupart d'entre eux n'auraient pas eu les moyens de s'offrir individuellement.

§6 - La formule s'est ensuite développée avec l'aide de l'Etat fédéral et des collectivités locales. L'Administration fédérale du logement (la FHA, créée en 1934) y trouvait l'instrument privé de sa politique. Le pays avait le plus grand besoin de centaines de milliers de logements, et ces opérations immobilières permettaient de les construire rapidement, en utilisant au mieux des terrains qui commençaient à se raréfier aux alentours des grandes villes. Les collectivités locales, toujours désargentées, étaient ravies de voir les promoteurs se charger de l'aménagement des parcs, de la construction des écoles et des équipements sportifs, des opérations de viabilité, de l'éclairage ou des investissements en matériel de déneigement et de nettoyage des rues.

Encadré n°1 - La ségrégation américaine en chiffres :

Sur 281 millions d'Américains [en 2003], 47 millions vivent dans 230 000 lotissements (*Common Interest Developments*) avec association de propriétaires et règles contraignantes. Cela représente 18 millions de maisons ou d'appartements. Les habitants de ces lotissements paient 35 milliards de dollars par an de taxes et de cotisations aux associations qui emploient 1 250 000 salariés. Sur ces 230 000 quartiers résidentiels, environ la moitié sont " fermés " (*gated communities*) et la proportion augmente rapidement.

§7 - Le marché était considérable, car ces lotissements de banlieue répondaient à une forte demande de la part des classes moyennes blanches qui fuyaient le centre des villes, en voie de dégradation rapide et abandonné aux minorités pauvres. Les promoteurs leur promettaient la tranquillité, la sécurité, une propriété qui ne perdrait pas de sa valeur et un mythique sentiment de communauté - traduisez " être entre soi ", avec ses semblables.

Changer de femme ou déménager

§8 - L'Administration fédérale du logement, les constructeurs et les agents immobiliers s'allièrent donc pour favoriser ces opérations, génératrices de solides profits. C'est ainsi que se sont multipliés les quartiers homogènes, ségrégués par race et par classe, et protégés par des règlements (les *CC & Rs : Covenants, Conditions & Restrictions*) qui empiètent largement sur les libertés individuelles. La " communauté " est en effet gérée par une association des propriétaires à laquelle chaque acheteur est obligé d'adhérer. Sa mission impérative est de faire respecter des règles contractuelles extrêmement contraignantes.

§9 - L'habitant qui enfreint ce règlement est systématiquement traîné devant un tribunal. Les accusations sont parfois surprenantes. Un propriétaire a été sommé de quitter sa maison ou de se séparer de sa femme. Motif : elle avait moins de 55 ans - âge minimum prévu par le cahier des charges de ce lotissement pour retraités. Un juge a solennellement pesé un chien, pour vérifier judiciairement qu'il ne dépassait pas 30 livres, limite supérieure fixée dans la résidence. On ne compte plus les procès pour stationnement habituel d'un véhicule devant la maison, installation d'une véranda non prévue par les plans types, clôtures ou haies trop hautes dans un jardin, introduction d'enfants dans un village pour seniors interdit aux moins de quinze ans, et bien entendu pour non-paiement des taxes et cotisations dues à l'association des propriétaires.

§10 - Il ne s'agit pas de manifestations gratuites du célèbre délire procédurier américain, mais d'actions en justice menées dans le strict respect de la mission la plus importante de l'association : préserver la valeur des propriétés. Sa maison constitue le plus clair du patrimoine d'un salarié ou d'un retraité. Aux Etats-Unis, on déménage en moyenne tous les six ans. Il faut donc pouvoir revendre son bien - si possible plus cher qu'on ne l'a acheté. Et comme partout, ce qui fait la valeur d'une maison, c'est son emplacement et son environnement. D'où les multiples règles garantissant des pelouses tondues de frais et des façades régulièrement repeintes, interdisant toute activité bruyante ou polluante, fixant la nature et le nombre d'animaux domestiques, ou interdisant aux enfants l'accès des villages qui ne sont pas destinés aux familles.

Encadré n°2 - Etats-Unis : de l'exclusion raciale à l'exclusion économique

Le texte des règlements du lotissement de Crestwood Hills (500 maisons à Brentwood, commune aujourd'hui parmi les plus huppées de Los Angeles) affichait, en 1947, des clauses de nature raciste. L'article 11 préconisait " qu'aucune partie du terrain en question, à aucun moment, ne soit utilisée ou occupée par toute personne qui ne soit pas de race blanche ou *caucasienne* (1), à l'exception des employés ou serviteurs des propriétaires ou occupants résidant effectivement sur ce terrain ". Quant à l'article 16, il précisait que " les présentes conditions sont attachées au terrain lui-même et lient (...) toute personne pouvant avoir des droits sur lui, jusqu'en janvier 1975. Elles seront ensuite reconduites automatiquement par périodes de dix ans, sauf si une majorité des propriétaires des lots de ce terrain s'accorde pour les modifier. La condition énoncée par l'article 11 est attachée au terrain sans limite de temps. "

Ces clauses ont été déclarées nulles et non avenues par une loi fédérale de 1948. Personne ne peut donc s'en prévaloir aujourd'hui. Mais cinquante et quelques années plus tard, il serait intéressant de vérifier s'il y a une seule famille noire parmi les cinq cents propriétaires du lot. Il faut dire que les résidents de la commune de Brentwood gagnent en moyenne 120 000 dollars par an et qu'aucune maison n'y coûte moins de 500 000 dollars - en réalité, il est difficile d'en trouver une à moins d'un million. L'exclusion raciale explicite a été de fait relayée par l'exclusion économique.

(1) **Caucasienne** : personnes de race blanche, d'ascendance européenne. Ce terme est couramment employé dans les textes administratifs du sud-ouest des Etats-Unis.

§11 - Bien entendu, les voisins eux-mêmes doivent être " fréquentables ". L'homogénéité sociale est la règle la plus importante de ces quartiers résidentiels fermés. Depuis 1948, il est interdit d'appliquer les clauses explicitement raciales que l'on trouve encore dans les règlements de quartier (voir encadré ci-dessous), mais quelques conditions bien choisies évitent au petit bourgeois blanc d'avoir des voisins noirs, latinos ou simplement pauvres...

Vivre avec ses semblables

§12 - Dans les années 80-90, ces lotissements se sont multipliés au point que dans certaines régions - notamment les Etats de la *Sunbelt* -, il est devenu difficile de trouver une maison neuve en dehors de ces " communautés ". Elles constituent l'écrasante majorité des mises en chantier. La segmentation marketing s'est affinée et nombre de résidences permettent aux acheteurs de se retrouver non seulement entre foyers aux revenus homogènes - règle qui n'est jamais transgressée -, mais encore entre gens ayant des styles de vie identiques : entre retraités aisés, entre familles de la petite bourgeoisie blanche, entre artistes, entre homosexuels - la première *gated community* pour gays et lesbiennes retraités, *Palms of Manasota*, a été inaugurée en Floride en 1997.

§13 - Comme, parallèlement, la sécurité devenait une obsession, les acheteurs voulaient de plus en plus être protégés contre les vols, les agressions, les accidents de la route. Ils appréciaient que les résidences soient " sécurisées " par des grilles d'accès, des murs d'enceinte et des vigiles. Au point qu'un promoteur de la San Fernando Valley, près de Los Angeles, déclarait : " La première chose que les acheteurs veulent savoir, c'est si la résidence est fermée. A partir de là, on a trois clients, contre seulement un pour une résidence normale. "

§14 - C'est ainsi que l'on est passé du désir d'avoir des voisins qui vous ressemblent à l'exigence de ne jamais prendre le risque de côtoyer un inconnu au supermarché, dans le parc ou à la piscine, de ne jamais être démarché à domicile et d'interdire sa rue aux véhicules étrangers au quartier. Les habitants de ces *gated communities* peuvent vivre à longueur d'année sans se risquer sur le domaine public : ils ne sortent de leur forteresse qu'en voiture pour aller jusqu'au parking de leur bureau, déjeuner à la cafétéria de l'entreprise ou dans un restaurant du " mall " le plus proche - centre commercial lui aussi parfaitement privé et tout aussi " sécurisé ". Les enfants fréquentent l'école privée, et pour les loisirs, les parcs, la plage, la piscine, le golf ou la salle de gym font partie de la résidence.

Au diable les impôts locaux !

§15 - Certains vont jusqu'au bout de leur logique séparatiste. Considérant qu'ils paient déjà les services qui les concernent directement, ils refusent les impôts locaux. Robert Reich, l'ancien ministre du Commerce de Bill Clinton, dénonçait le fait que " le cinquième le plus riche est en train de faire tranquillement sécession du reste de la nation ". Même s'il est facile de démontrer que l'utilisation des impôts va au-delà des consommations directes des contribuables - un professeur finance la bibliothèque publique, même s'il ne la fréquente jamais puisqu'il dispose dans son université d'une bibliothèque de recherche bien plus riche -, les associations de propriétaires réussissent souvent à obtenir des municipalités de substantielles réductions d'impôts.

§16 - Les plus déterminées vont jusqu'à constituer des **municipalités autonomes**, des " *minimal cities* ", sans minorités ethniques, sans pauvres, sans aide sociale et sans écoles publiques à financer. Les **libertariens**, ces anarchistes de droite ultralibéraux, les soutiennent et réclament que chaque communauté soit libre de se gouverner seule et de couper tout lien avec le gouvernement fédéral, voire avec celui de l'Etat.

Un modèle qui s'exporte

§17 - Sur le modèle des Etats-Unis, le phénomène des quartiers résidentiels fermés se diffuse dans le monde entier. On en compte environ 300 (soit 20 000 habitants) dans les banlieues de Buenos Aires, en Argentine ; autant à São Paulo, qui abritent un million de Brésiliens riches ou aisés. Il y en a 200 en Egypte, dont certains regroupent plus de 2 000 logements. En Indonésie, ils sont particulièrement prisés par la population d'origine chinoise. Ils ont fait leur apparition en Malaisie, avec 60 000 logements dans la région de Kuala Lumpur, ainsi qu'en Chine du Sud et dans de nombreux pays d'Afrique subsaharienne. Ils sont également présents dans la péninsule ibérique (depuis vingt ans en Espagne, douze ans au Portugal). Le Royaume-Uni est, pour peu de temps encore, relativement épargnée par le phénomène, à quelques " enclaves " près, dont celle où réside Margaret Thatcher. Mais de nombreux projets sont en cours et les promoteurs s'activent, présentant un marché juteux.

§18 - En France, la demande est également forte. Après avoir construit plusieurs milliers de logements dans la région toulousaine, Monné-Decroix, un promoteur spécialisé depuis une dizaine d'années dans le lotissement sécurisé, diffuse le concept dans le sud et l'ouest de la France, de Lyon à Tours et Nantes. Il vend 1.500 logements par an, a multiplié son chiffre d'affaires par huit entre 1993 et 2003 et déclare recevoir 600 appels par jour. Les dimensions de ces ensembles résidentiels ne sont pas celles des villes privées américaines : ils ne réunissent guère plus d'une centaine de logements, d'un standing nettement inférieur aux villas du comté d'Orange. Mais l'esprit est identique. Les relations des Français avec leurs institutions et leur gouvernement ne nous font certes pas courir les mêmes risques séparatistes qu'aux Etats-Unis, mais les progrès rapides de cette mentalité d'assiégé et de ce choix de l'apartheid sont inquiétants.

par Marc Mousli, *Alternatives économiques*, n° 217 (09/2003), p.36

Pour en savoir plus :

- www.gated-communities.de : le site du réseau universitaire de recherches sur les quartiers résidentiels fermés. Il a organisé plusieurs colloques, notamment à Hambourg en 1999 et Mayence en 2002. Le prochain se tiendra en Afrique du Sud, en 2004.
- *City of Quartz*, Los Angeles, capitale du futur, par Mike Davis, éd. La Découverte, 2000.
- *Privatopia*, par Evan McKenzie, Yale University Press, New Haven & London, 1994.
- *Fortress America*, par Edward J. Blakely et Mary Gail Snyder, Brooking Institution Press, Washington D.C. & Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge (Mass.), 1997.
- *Urbanisme* n° 312, mai-juin 2000, avec un dossier de qualité sur les villes privées.