

**2<sup>e</sup> Forum VRM sur les méthodologies innovantes en études urbaines**

*Les nouveaux lotissements résidentiels : processus de sécession ou d'intégration à la ville?  
Comparaison nationale et internationale*

**Jeudi 20 mai 2010**

**INRS-UCS, Montréal**

**Propos recueillis par Bochra Manai et l'équipe de VRM**

**Cynthia Ghorra-Gobin**, Directrice de recherche CNRS et professeure à l'Institut d'études politiques, Université de Paris IV-Sorbonne, Paris, France

***Interpréter le « New Urbanism » à l'heure du développement durable***

Madame Ghorra-Gobin propose d'éclairer le statut nouveau des lotissements urbains en ayant recours à la théorie du *New Urbanism*, à partir du point de vue d'une chercheuse française sur cette théorie, mais également sur la question de la soutenabilité urbaine en contexte américain.

Dans sa première partie, l'exposé présente les caractéristiques et les éléments de définition du *New Urbanism*. Les cadres et interprétations de cette théorie urbanistique et aménagiste émergent en 1994 et sont popularisés par le *Congress for the New Urbanism* (CNU). Ce Congrès, qui a rassemblé et mobilisé de nombreux acteurs (chercheurs, professionnels, élus locaux et responsables d'agences fédérales), mènera à la création d'une Charte en 1996. Celle-ci se montre sensible à l'interface urbanisme/transport, à la reconfiguration du tissu urbain et au développement de *walkable neighborhoods* à diverses échelles. Selon la Charte, il est possible de mener diverses interventions d'aménagement tant sur le tissu urbain ancien, que suburbain et périurbain. Dans une perspective de soutenabilité, l'approche du *New Urbanism* privilégie la reconstruction de la ville sur elle-même (ou encore le recyclage ou le renouvellement du tissu urbain, comme Raintree et Pasadena à Los Angeles, plutôt que de créer des lotissements périurbains ex nihilo qui répondent souvent à des intérêts politiques comme Kentwood et Urbana au Maryland ou Playa Vista à Los Angeles. La théorie du *New Urbanism* a été mobilisée par des architectes ayant une certaine vision de la soutenabilité urbaine pour la réalisation de projets résidentiels (voir l'exemple d'Urbana).

Dans la deuxième partie de son exposé, Madame Ghorra-Gobin se concentre davantage sur le concept de soutenabilité urbaine. Celui-ci comprend trois volets : social, économique et écologique. Au niveau économique, il a été démontré depuis longtemps que le *New Urbanism* est économiquement viable, tout comme, dans une certaine mesure, le développement durable urbain. La dimension écologique, quant à elle, vise la prise en considération de la préservation du milieu physique, de la biodiversité, de la diversité de l'offre architecturale domestique (maison de ville, maison individuelle, logement) et de la notion d'intégration du matériau et du végétal dans la réalisation des projets d'aménagement. La chercheuse insiste surtout sur une conception du sol et du foncier comme des denrées rares, optique révolutionnaire dans le contexte américain. Les tenants du *New Urbanism* semblent de plus en plus conscients de l'importance de la densité. Par ailleurs, en aménagement, outre la question de l'esthétisme,

l'attention est de plus en plus portée sur la figure du piéton, sur la visibilité de la voiture, sur l'aménagement de la façade et l'introduction du végétal. Finalement, au niveau social, on observe de plus en plus une certaine homogénéité sociale dans les nouveaux lotissements, conséquence non pas des valeurs du *New Urbanism*, mais bien du marché immobilier américain. Par contre, il n'y a pas d'homogénéité culturelle : les observations de terrain révèlent la présence d'un pourcentage non négligeable d'Américains issus de l'immigration ou de *New Americans*. Une idée répandue veut que les nouveaux lotissements soient fermés, bien qu'il s'agisse là d'un effet collatéral du *New Urbanism*. On constate également l'émergence de la notion de compensation dans les nouveaux lotissements urbains aux États-Unis. S'il devient nécessaire de densifier, il devient parallèlement primordial d'offrir des compensations aux habitants des nouveaux lotissements, par exemple un accès plus facile aux loisirs ou des équipements sportifs, afin que ces derniers acceptent de vivre dans des milieux plus denses.

En conclusion, la chercheuse mentionne que le *New Urbanism* et la soutenabilité urbaine remettent en question le monopole de la résidence individuelle, en proposant de reconfigurer l'échelle urbaine et d'intensifier le tissu urbain. Dans ces conditions, le *New Urbanism* se présente comme une révolution dans la pensée et les pratiques de lotissement résidentiel aux États-Unis. Il se distingue cependant de l'urbanisme affinitaire parce qu'il privilégie plutôt l'idée de compensations que celle de regroupement sur la base d'affinités partagées. Au niveau politique, le *New Urbanism* participe au débat sur la soutenabilité urbaine.

### **Questions de la salle**

- *La notion de révolution dans le New Urbanism n'est-elle pas un peu forte sachant que Jane Jacobs parlait déjà de « marchabilité » ?*

La révolution se situe chez le planificateur. Le *New Urbanism* revalorise la planification urbaine, notion importante dans nos sociétés. C'est vrai que l'on redécouvre J. Jacobs, mais à son époque beaucoup des choses qu'elle a pu dire n'ont pas été prises en considération. Alors est-ce une révolution ou pas? C'est surtout l'idée de rareté du sol et du foncier qui est perçue comme telle par les pratiquants et les planificateurs.

- *Il semble avoir une forte relation entre déplacement et aménagement spatial dans les gated-communities étudiées aux États-Unis, mais en dehors de ces développements, qu'en est-il ? Y a-t-il cassure ? Comment cette relation est intégrée dans la ville? Quels sont les liens entre déplacement et ville?*

Au niveau de cette question, ce sont les élus locaux qui ont le plus d'influence, non pas les professionnels et les promoteurs. Le problème est que les questions de déplacements urbains, de mobilité et de gestion des territoires urbains font partie de l'échelle d'intervention des élus municipaux. C'est le rôle des chercheurs de soulever le débat sur le *New Urbanism* et comment il peut être géré par les politiques. La conférencière fait par ailleurs référence au travail de Mongin.

- Est-on dans la juxtaposition?

Nous sommes dans la reconversion, mais il faut penser aussi aux intérêts des acteurs, dans ce recyclage du tissu urbain.

---

**Éric Charmes**, maître de conférences, Institut français d'urbanisme, Paris, France

### ***Un concept pour penser la territorialisation résidentielle : la clubbisation***

Les lotissements résidentiels pavillonnaires renvoient traditionnellement à une idée d'exclusion et de privatisation de l'espace, bref à une opposition entre le public et le privé. Par contre, ces lotissements sont intrinsèquement plus complexes. Éric Charmes met de l'avant l'idée que le phénomène de clubbisation, qui ne signifie pas exclusivement privatisation, permet de comprendre la dynamique des *gated-communities*. En étudiant l'espace périurbain en France (Lyon et Paris), le chercheur a constaté que c'est au niveau des communes, organisées en clubs publics, que l'on retrouve plusieurs comportements caractéristiques des *gated-communities*.

Les communes périurbaines françaises jouissent de plusieurs prérogatives importantes, notamment en matière d'urbanisme. Depuis les lois de la décentralisation des années 1980, les maires se retrouvent avec des compétences importantes en aménagement du sol. Les communes peuvent ainsi utiliser leur pouvoir d'aménagement pour ouvrir le territoire à l'urbanisation ou pour le fermer. Dans le cas des communes près des pôles métropolitains, une stratégie développée par les habitants consiste à privilégier un aménagement malthusien et à limiter la croissance de la commune, provoquant ainsi un étalement vers les territoires ruraux en quête d'investissements fonciers.

Dans plusieurs cas (dont celui de Messé), les communes sont gérées par les habitants comme une copropriété. Ce sont les stratégies de gestion des biens collectifs locaux (entre autres la gestion du paysage et de l'environnement social) qui renvoient à la notion de club. Selon Buchanan, le défi pour ces communes-clubs est d'avoir assez de membres pour instaurer certains services et infrastructures, mais pas d'en avoir trop et de risquer d'avoir une détérioration dans l'offre des services et de perdre la ceinture verte qui entoure la commune. L'école, en tant que cœur des communes, devient un enjeu, car il faut assurer un bassin minimal de clientèle pour la maintenir, alors que le contexte malthusien limite le renouvellement des jeunes familles, entre autres à cause de l'augmentation de la valeur du foncier.

Les communes-clubs observées possèdent des dispositifs d'exclusion ou des processus d'exclusivisme nombreux bien que moins apparents que la barrière typique des *gated communities*. Les formes de contrôle de l'espace et du groupe social empruntent diverses tactiques : le malthusianisme financier, la taille minimale des parcelles constructibles, le refus du logement social ou encore la carte scolaire rigide qui empêche l'entrée d'enfants de l'extérieur.

Le phénomène de clubbisation se produit lorsqu'un village rural devient une commune. La clubbisation permet de penser la territorialisation locale en sortant de la dichotomie communauté/société. Ainsi, les individus membres de ces communes se regroupent et s'isolent d'une certaine manière de la société, ou des autres communes qui les entourent. La clubbisation implique donc un changement sociopolitique tel que considéré par Walzer. Le rapport au lieu de résidence passe de la sphère politique ou morale à la sphère économique. L'achat d'une maison dans une commune représente l'entrée dans un club privé, mais également l'achat d'une valeur foncière et de biens particuliers. Il y a donc une gentrification du périurbain.

Avec la clubbisation, le bien collectif, au sens des biens partagés entre les membres de la commune, prend une importance clé. L'utilisation des biens communs de la commune devient le symbole d'une exclusion institutionnalisée.

Pour conclure, le chercheur mentionne que les nouveaux lotissements résidentiels périurbains en France, bien qu'ils possèdent leurs caractéristiques propres, vivent une interdépendance fonctionnelle avec leur environnement. Ces communes deviennent des éléments d'un tout qui est la métropole. Il est donc nécessaire de prendre en considération l'enjeu politique que sous-tend l'interdépendance fonctionnelle et établir un discours scientifique étudiant la réalité de ces lieux de résidence.

### **Questions de la salle**

*- Y a-t-il cooptation dans le club?*

Plus ou moins puisque c'est l'accession immobilière qui permet l'accès au club.

*- Qu'en est-il des équipements?*

Le cas de l'école en tant qu'équipement est particulier. Il y a une certaine privatisation de l'école dans les communes et comme elles sont une compétence municipale, les inégalités entre communes ou municipalités se traduisent par l'école. Il faut rappeler en ce sens que la recette fiscale des municipalités dépend des activités et que les taxes sont fixées par les municipalités.

*- Dans l'exemple du boisé, comment l'accès est-il contrôlé?*

Le bois est un domaine privé et la fréquentation par des personnes « extérieures » gêne. Par contre, comme il en coûte trop cher de privatiser entièrement le bois, il est impossible de sécuriser complètement celui-ci.

*- L'intercommunalité est-elle un club de clubs ?*

En France et en Grande-Bretagne, il existe une volonté de préserver l'environnement grâce à un arsenal réglementaire global. À Surrey (G-B), les mouvements les plus importants sont des associations de propriétaires ayant une influence politique au niveau métropolitain. En fait, on retrouve un peu partout les dynamiques visant la suppression des communes.

- Dans un contexte de flux, quel sens donner à l'ancrage local?

Il faut reconnaître que nous sommes dans un contexte d'individualisation et de clubbisation et il faudra composer avec cette réalité. Les discours sur la métropolisation et les modes de vie éclatés sont indubitables. Pourtant, nous saisissons encore mal les retombées sur le local. Bien que François Ascher évoque la fin des quartiers, il demeure un élément d'ancrage au centre même de la dynamique urbaine.

---

**Julie-Anne Boudreau**, professeur en études urbaines à l'INRS-UCS, Montréal, Canada **et**  
**Danielle Labbé**, candidate au doctorat à l'University of British Columbia, Vancouver, Canada.

***Les nouvelles zones urbaines à Hanoï : Sécession ou intégration à la ville?***

Dans sa présentation, Julie-Anne Boudreau aborde le thème de l'émergence des grands ensembles résidentiels ou commerciaux dans les rizières en périphérie des grandes métropoles, telles que Hanoï. Il existe une importante littérature étrangère sur ce sujet qui associe le développement de ces ensembles à la théorie du néolibéralisme, aux investissements étrangers, à la mondialisation, à la convergence ou encore à l'imposition (par les étrangers) de modes de vie et d'urbanisation dans un contexte de développement. Dans cette même littérature, ces ensembles résidentiels sont considérés comme des *gated-communities* alors que, comme cherche à le démontrer la chercheuse, ces développements sont rarement fermés, à quelques exceptions près comme Siputra.

Le but de la présentation est d'offrir un regard nuancé sur les ensembles résidentiels en utilisant premièrement une perspective historique, afin de montrer que ces ensembles sont la continuité d'une production de logements de type socialiste, et deuxièmement une perspective microsociologique, afin de reconstituer le cycle complet de production des bâtiments, du plan à la livraison des logements.

La crise du logement à Hanoï date de la période coloniale, mais elle s'envenime suite à la première guerre d'Indochine (après 1945). À partir de 1954, le but premier de la politique socialiste de logement sera de satisfaire les employés de l'État par l'attribution de logements selon le principe du favoritisme. Dans ce contexte, deux opérations seront enclenchées. La première consiste à réquisitionner les logements unifamiliaux se trouvant dans les quartiers marchands et coloniaux et la deuxième vise la mise en place d'un vaste programme subventionné de construction de logements (les KTT) en périphérie de la ville coloniale. Les KTT se caractérisent par un type unique d'habitations, par des logements sobres et par une attribution normalisée. Ainsi, le logement est considéré comme un avantage social. Cependant, le programme sera mal subventionné, d'autant plus que le pays entrera en guerre en 1959 et ce, jusqu'en 1975. Plus encore, il n'atteindra pas ses objectifs, seulement 30 % des ménages d'employés de l'État auront accès à un logement subventionné.

Le gouvernement, étant incapable de faire face au problème de production de logements et étant de plus en plus confronté à la colère populaire, se dégage de sa responsabilité en 1987. Dans les années 1990, la construction de logements s'appuiera sur un protocole de coopération entre l'État et le peuple. Il en résulte une intense activité d'autoproduction de logements à petite échelle par les ménages, ainsi qu'une activité de redéveloppement menée par des agences étatiques (armée, universités, ministères). Ce protocole demeure cependant sous-optimal : il est incapable de produire suffisamment de logements, il ne s'accompagne pas de construction d'infrastructures telles que les écoles, il provoque une forme urbaine chaotique et il cause une spéculation foncière importante.

Les années 2000 seront celles d'un nouveau modèle, celui des « nouvelles zones urbaines » (KDTM). Avec ce programme, l'État renouvelle sa vision de l'habitation, se réinvestit dans la construction de logements et s'éloigne du design socialiste traditionnel des KTT. Par contre, l'État n'a toujours par les moyens de ses aspirations et les investisseurs étrangers refusent de participer à la construction de KDTM. L'État décide donc de se tourner vers les entreprises de construction étatique qui sont maintenant grandement impliquées dans la planification urbaine à Hanoï.

Ces nouvelles zones urbaines sont-elles séparées de la trame urbaine existante? Julie-Anne Boudreau propose de répondre à cette question en se penchant sur l'analyse de la zone urbaine de Truong Hoa-Na Chinh construite entre 2000 et 2005 dans la seconde couronne d'urbanisation d'Hanoï. Ce projet, se trouvant sur d'anciennes terres agricoles, a fait table rase de ce qui existait avant et a ignoré les villages agricoles avoisinants. Le point central de ce type de projet est le réseau routier qui divise en parcelles le terrain à développer. Chaque promoteur étatique acquiert une parcelle et est libre de la développer comme bon lui semble. Il en résulte un assemblage d'interventions urbaines mal intégrées spatialement et fonctionnellement.

Ces nouvelles zones urbaines ou KDTM sont financées grâce à un arrangement dit de socialisme fiscal. Les autorités facilitent l'acquisition des droits d'usage du sol, changent le zonage et attribuent les terrains aux développeurs immobiliers qui eux s'engagent à fournir des infrastructures urbaines, des équipements publics et une partie du réseau routier. Les premiers accédants à ces logements, qui sont des fonctionnaires, payent des droits d'acquisition avant ou pendant la construction du logement. Ils peuvent ensuite les revendre souvent à un prix cinq fois supérieurs. L'analyse montre donc que la rupture du lien entre les KDTM et la structure urbaine environnante vient davantage de la spéculation foncière, de l'absence de système bancaire et hypothécaire viable et de la corruption, que du désir de différenciation socio-économique.

Au niveau de l'analyse microsociologique des nouvelles zones urbaines, il importe de mentionner que les plans des KDTM prennent rarement en considération l'environnement limitrophe, souvent densément peuplé. Par contre, les villages traditionnels cherchent souvent à négocier et contester les plans d'aménagement. Durant la construction des nouvelles zones

urbaines, il y a une appropriation de l'espace par les ouvriers et les habitants. Il y a la construction d'un quotidien informel grandement lié aux villages traditionnels pour l'accès à certaines denrées de consommation. Suite à la construction, bien qu'il y ait des supermarchés dans les nouveaux développements, plusieurs habitants vont continuer à aller chercher leurs produits frais dans les villages environnants. Finalement, les gens de ces villages vont utiliser les lieux publics (parcs, cafés) des KDTM. Il y a donc plus ou moins de fermeture entre ces nouvelles zones urbaines et les villages environnants.

En conclusion, Julie-Anne Boudreau signale que leur analyse ne tente pas de minimiser les problèmes engendrés par les nouvelles zones urbaines, mais de nuancer ceux-ci et surtout d'identifier les vraies causes de ces problèmes. Il ne faut pas automatiquement lier les problèmes des nouvelles zones urbaines (KDTM) au néolibéralisme, à la mondialisation et à la circulation du modèle des gated-communities. Il faut plutôt se pencher sur d'autres phénomènes tels que l'incapacité à réguler la spéculation, l'absence d'un réel système bancaire et le difficile contrôle de la corruption qui provoquent conjointement une montée des prix, rendant les logements inaccessibles.

### **Questions de la salle**

*- Quels sont les rapports avec les villages environnants? Y a-t-il une étanchéité entre les zones?*

Les liens sont assez fluides et l'accès n'est pas contrôlé, bien que pour le piéton, plusieurs barrières demeurent. Quant aux villages environnants, ils sont urbanisés, mais leur forme urbaine délimite tout de même un certain espace, traduisant une volonté d'ancrage local.

*- Dans le contexte vietnamien, comment se déroule l'étude de terrain pour un chercheur?*

Je valorise beaucoup le travail de terrain! Il reste le problème de la langue qu'il ne faut pas négliger. Il est important d'habiter dans les villages et de faire un travail de recherche avec les chercheurs locaux. Dans le cas de Hanoï, il a fallu passer par des comités pour accéder aux habitants.

*- Quelles transformations des formes d'habiter se sont opérées?*

Plusieurs transformations importantes ont été remarquées. Dans les villages, il y a une apparition de chambres de location. Bien qu'il y ait une perte de terres agricoles, les villages continuent d'exister, motivés par un désir d'ancrage social qui s'accompagne d'une peur des vices urbains (*social evils*).

*- Quels sont les liens entre les habitants des KDTM?*

Les échanges sont assez libres et il n'y a pas beaucoup d'écarts sociaux. La population est généralement de classe moyenne aisée. Par contre, les prochains développements veulent attirer d'autres types de populations, des expatriés par exemple, ce qui pourrait avoir un impact sur les relations entre les habitants. La question reste donc à suivre.

**Claire Poitras**, professeure à l'INRS-UCS, Montréal, Canada

### ***Les banlieues résidentielles planifiées ou comment constituer des enclaves résidentielles***

Les recherches menées par Claire Poitras s'inscrivent dans le projet d'*Histoire de la région métropolitaine de Montréal*, projet mené par Dany Fougères dans le cadre des *Histoires régionales*. C'est dans ce contexte qu'elle s'est intéressée au processus de suburbanisation de la RMR de Montréal suite à la Deuxième Guerre mondiale. Pour se faire, elle a décidé de se concentrer sur l'étude de villes nouvelles ou planifiées de banlieue constituées après 1945, pour comprendre en quoi elles sont différentes et pourquoi elles sont rares. Certains critères ont prévalu aux choix des villes étudiées. Ces dernières devaient se trouver à l'extérieur de l'île de Montréal, ne devaient pas avoir été constituées à partir d'un ancien noyau villageois, devaient avoir connu une expansion après la Deuxième Guerre et finalement, devaient avoir gardé ou recouvré leur indépendance institutionnelle. Toutes ces villes répondent à certaines caractéristiques : elles ont été réalisées à partir d'un plan d'urbanisme qui répond à une quête de cohérence architecturale et urbanistique, elles laissent une place importante à la nature et aux espaces verts et finalement elles sont à proximité de grands axes de transport.

Selon la chercheuse Marie Corbin Sies dans son article de 1997, il existe quatre composantes permettant d'expliquer la persistance (on sous-entend ici le maintien de standards socio-économiques dans le temps) de ces environnements résidentiels suburbains. Ce sont : l'emplacement judicieux de la banlieue, la création d'un plan d'aménagement d'ensemble, le cadre réglementaire municipal restrictif et l'exclusion de certaines activités afin de conserver une cohérence urbanistique. Il existe également des facteurs de réussite applicables à ces ensembles résidentiels : la présence d'un seul grand propriétaire foncier ou d'un nombre limité de promoteur immobilier, un appui volontaire des habitants face à la vision urbanistique et une autonomie politique et financière.

C'est donc à partir des critères de Corbin Sies que Claire Poitras a réalisé la sélection des quatre cas étudiés. D'abord, le Club Hermitage à Magog, qui date du début 20<sup>e</sup> siècle. Ce club privé exclu du domaine municipal dispose d'un petit lotissement résidentiel. Pour pouvoir résider dans le club, il faut être membre. L'achat d'une propriété résidentielle s'y fait du bouche-à-oreille par divers réseaux familiaux ou d'affaires. Le second cas, la ville de L'Estérel, fondée en 1959, est en processus de renouvellement suite à sa défusion. Elle offre des services privés, tels que la police, et se démarque par l'accès à la nature. Notons également le Domaine Sugar Hill, au Lac-Brôme. Projet entrepris dans les années 1990, celui-ci n'a jamais réussi à attirer des acheteurs. Les promoteurs présentent le domaine comme une *gated-community*. Finalement, le Cercle des Cantons, à Bromont, qui est un projet des années 2000 financé par une entreprise albertaine. Ici aussi, le succès est mitigé.

L'analyse de ces lotissements résidentiels privés permet de conclure que ceux-ci sont surtout orientés vers les loisirs et le sport. Ils sont de très petite taille et destinés aux habitants de

Montréal en tant que lieux de résidences secondaires. Les lotissements résidentiels privés sont très rares au Québec et ils se retrouvent à l'extérieur des zones urbaines ou métropolitaines là où il est plus facile d'instaurer une gestion privée des services.

Au niveau des villes de banlieues suburbaines planifiées, Claire Poitras a été en mesure d'en identifier trois qui répondaient à ses critères de sélection. Premièrement, le Nouveau Brossard qui tente, par le biais des Domaines de la Rive Sud, de se redéfinir en tant que ville planifiée. Le Nouveau Brossard se développe secteur par secteur, chacun d'entre eux se définissant par une homogénéité du cadre architectural et par une grille des rues qui augmente le sentiment d'enclave et limite la circulation de transit. Les secteurs résidentiels se définissent par des maisons unifamiliales de style champêtre, par de grands terrains et par une normalisation des critères de construction. Il y a aussi la ville de Candiac construite en 1957 par une corporation d'investisseurs canadiens et européens sur d'anciennes terres agricoles. La grille des rues suit un tracé sinueux autour d'un terrain de golf qui agit comme réserve foncière. La croissance démographique de cette nouvelle banlieue a cependant été moins importante que prévu. Finalement, notons la ville de Lorraine dont la création en 1960 découle d'un programme fédéral de courte durée visant la construction de villes modèles nouvelles sensibilisées aux problèmes écologiques. Il n'y a pas de feux de circulation dans cette ville et la grille des rues limite la circulation de transit. Lorraine est étanche et est caractérisée par l'absence de fils dans les rues, de trottoirs, d'industries et de logements collectifs.

Ces trois villes se distinguent donc par leurs règlements municipaux et par l'implantation d'un plan d'ensemble respecté favorisant une homogénéité du paysage architectural, social et résidentiel. Par contre, ces banlieues planifiées font face à des défis. Alors qu'à Brossard, l'enjeu de la diversité sociale et ethnique se pose particulièrement; à Candiac, c'est la nécessaire adaptation du milieu à sa nouvelle population, les jeunes familles, qui est l'enjeu alors qu'à Lorraine, il s'agit d'être en mesure de maintenir son idéal anti-urbain via un esthétisme grandissant du cadre urbain.

En conclusion, la chercheuse fait remarquer qu'il existe une persistance de l'idéal de la banlieue résidentielle planifiée malgré la modification des modes de vie. Elle signale également l'importance des caractéristiques fiscales et physiques ou spatiales de ces milieux de vie et du règlement d'urbanisme. Au niveau des services urbains, ceux-ci demeurent publics. Finalement, bien que les nouvelles banlieues planifiées ne favorisent pas l'exclusion sociale, elles la provoquent d'une certaine manière par le prix élevé des maisons.

## **Questions**

*- Comment une ville privée peut-elle exister au Québec?*

Il y a déjà eu des villes privées au Québec, notamment des villes de compagnies, mais sinon, il n'y a pas d'exemple récent. La ville de L'Estérel n'est pas privée, elle est gérée par une corporation municipale. C'est seulement son système de police municipale qui est privé.

- Est-ce qu'il existe des projets d'enclave résidentielle qui seraient réservés à une classe d'âge en particulier, les aînés par exemple?

Il existe deux projets à Brossard qui vont dans ce sens, mais est-ce que ça fonctionne dans la pratique? La loi ne permet pas de discriminer par l'âge, mais il existe des regroupements résidentiels (promoteurs privés) qui vont dans ce sens, mais sans parler de *gated-community*.

- Dans l'exemple du Parc du Mont-Royal y a-t-il eu privatisation?

Dans le cas du Mont-Royal ce n'était pas des lotissements privés, mais plutôt la création et la vente de lotissements servant à financer le Parc. Le but n'était donc pas de privatiser un secteur du parc.

---

**Anne-Marie Séguin**, professeur en études urbaines à l'INRS-UCS, Montréal, Canada

### ***L'enclave résidentielle, un modèle boudé par les Montréalais : essai d'interprétation***

Anne-Marie Séguin commence sa présentation en donnant quelques éléments de définition d'une enclave résidentielle ou *gated-community*. Cette dernière possède trois caractéristiques clés : elle est délimitée par une barrière et son accès est limité aux seuls habitants, les espaces et services normalement publics sont privatisés et elle est gérée par une instance juridique (telle une association de propriétaires) dont relèvent les équipements communs. Si ce modèle résidentiel est fréquent aux États-Unis, il demeure plus marginal au Canada selon l'étude de Grant.

La chercheuse présente ensuite les deux grands types d'explications formulées pour expliquer la diffusion rapide de ce modèle dans plusieurs pays tant développés qu'en développement. Au niveau micro, les études insistent sur la recherche, par les ménages, d'un milieu de vie homogène sur le plan social et offrant des services et des équipements de qualité. Au niveau macro, des auteurs attribuent la croissance de ce type de milieux résidentiels à la diffusion de l'idéologie néolibérale qui contribue au désengagement de l'État et à la privatisation des services.

L'objectif de la recherche menée par Anne-Marie Séguin est de vérifier si le modèle de la *gated-community* commence à faire des adeptes chez les Montréalais. Pour ce faire, elle s'est intéressée au discours promotionnel entourant les nouveaux lotissements résidentiels montréalais. Elle a analysé le discours publicitaire (texte seulement) des annonces de 427 ensembles résidentiels neufs parues dans le cahier « Mon Toit » du quotidien *La Presse* entre le premier janvier 2004 et le 31 décembre 2009. Il s'agissait de répondre à la question suivante : le

discours publicitaire intègre-t-il certains éléments du modèle de la *gated-community*, en se basant sur les trois éléments de définition?

L'analyse du discours promotionnel révèle que les éléments associés au modèle de la *gated community* sont très peu présents dans les annonces. Sur 427 ensembles résidentiels, très peu font la promotion d'équipements privés à l'usage exclusif des résidents, à l'exception d'équipements relativement banals tels des piscines, des terrasses ou encore des salles d'exercice. Plus encore, le discours ne fait jamais allusion à un accès contrôlé. Le thème de la sécurité, fréquemment associé à celui de *gated community*, est peu présent et il revient seulement dans deux types d'ensembles résidentiels : ceux destinés aux personnes âgées et ceux pour les très nantis. Pour ce qui est des thèmes de l'entre soi ou de la communauté résidentielle, aussi fortement associés à celui de la *gated community*, ils sont très rarement évoqués, et quand ils le sont, c'est en termes vagues.

L'analyse du discours publicitaire permet d'identifier d'autres éléments présents dans le discours promotionnel qui vont d'une certaine manière à l'encontre du modèle de la *gated community*. Ainsi, de nombreux promoteurs mettent de l'avant la proximité au centre-ville montréalais (ouverture sur un espace très mixte au plan fonctionnel, mais aussi social). Par ailleurs, le discours fait souvent valoir la proximité des commerces de voisinage, des équipements et des services publics (métro, gares, pistes cyclables et parcs publics). Enfin, contrairement à de nombreux pays où les promoteurs font référence aux États-Unis, les annonces comportent de très nombreuses références à l'architecture et au style de vie européens ou encore à la valeur patrimoniale ou historique de l'ensemble résidentiel.

La chercheuse propose quelques pistes pour expliquer ce faible engouement pour le modèle de la *gated community* dans la région métropolitaine de Montréal. Il y a d'abord le facteur politique et fiscal. Au Québec, donc dans la région métropolitaine de Montréal, l'architecture de l'État-providence ne permet pas d'échapper au fardeau fiscal. Comme le niveau de services est relativement élevé et assez bien réparti (grâce notamment à des investissements importants des gouvernements provincial et fédéral), les citoyens doivent en défrayer les coûts par la taxation locale, provinciale ou fédérale. Opter pour un lotissement qui offre des services et équipements privés signifierait payer deux fois, pour les services publics et pour ceux qui sont privés. Plus encore, il existe un consensus sur la capacité des gouvernements locaux à offrir des équipements de qualité : les parcs, les pistes cyclables, les centres communautaires sont de bonne qualité, il n'est donc pas nécessaire de vivre dans un quartier privé pour avoir accès à un bon niveau d'équipements. Par ailleurs, la métropole est perçue comme un milieu sécuritaire, ce qui diminue l'attrait des quartiers sécurisés et leurs équipements privés. Des facteurs socioculturels seraient à explorer comme la volonté de se distinguer culturellement des États-Unis, en refusant un modèle résidentiel étasunien, ou encore comme l'adhésion à un principe de solidarité sociale (le modèle québécois) qui se conjugue mal avec celui de la privatisation. Sur le plan culturel, on sait que les francophones sont beaucoup moins mobiles dans l'espace nord-

américain. Ainsi, on peut faire l'hypothèse qu'ils possèdent des réseaux sociaux et familiaux bien ancrés dans l'espace montréalais. L'attrait de l'appartenance à une communauté résidentielle (entre soi) se trouverait diminué. Les liens sociaux de voisinage auraient une moindre importance puisque d'autres réseaux pourraient être mobilisés.

La chercheuse conclut en mentionnant que les raisons de cette faible attraction sont complexes et multidimensionnelles : elles sont géographiques, politiques, fiscales et socioculturelles.

### **Questions et commentaires de la salle**

La discussion porte d'abord sur les Montréalais vivant à Westmount dans une sorte d'enclave en comparaison à ceux vivant à Outremont qui ont accepté la fusion avec Montréal contrairement aux premiers qui ont voté pour la « défusion ».

*- Quelle est la taille des lotissements évoqués dans l'étude?*

Les tailles diffèrent énormément puisque certaines enclaves se composent de 2 000 logements alors que d'autres n'en comptent que 12.

*- Qu'elle est la principale différence avec le contexte latino-américain que vous avez également étudié?*

La différence est qu'en Amérique latine, la criminalité est beaucoup plus présente et importante. Il y a donc un désir de sécurité qui ne trouve pas d'échos ici.

*- L'analyse du discours a permis de constater quelques rares promoteurs offrant des navettes privées. Ceci est intéressant et a été rencontré dans la gated-community de Playa Vista où les navettes menaient à la plage.*

*- Pensez-vous que le refus du modèle à Montréal peut provenir de la qualité de vie des quartiers en bordure du fleuve?*

Effectivement, cette idée est intéressante, car être au bord de l'eau est une notion très présente dans les représentations des *gated-communities* étasuniennes.

*- Où situer les coopératives d'habitation (Co-Housing) dans cette perspective?*

Dans la comparaison des différentes formules de propriété, ce qui me semble le plus important est la question de la privatisation des équipements publics ou la substitution des équipements par le privé. D'une manière générale, ce qui me préoccupe c'est l'équité dans l'accès aux équipements. En somme, il me semble important de ne pas oublier la question du droit à la ville et de ne pas créer une ville à deux vitesses.

**Georg Glasze**, professeur à l'Institut de géographie, Université Erlangen-Nürnberg, Erlangen, Allemagne

***Les communautés clôturées (gated communities) dans les sciences sociales : paradigmes concurrents***

La question des lotissements privés est devenue un enjeu majeur dans les médias. Ils cristallisent la fragmentation et la privatisation en plus de représenter la fin de la ville ouverte. En d'autres mots, par une fragmentation de l'espace qui se passe derrière les clôtures des complexes sécurisés, le logement devient un risque pour la cohésion sociale.

Le but de l'exposé de Georg Glasze est de faire un tour d'horizon des paradigmes en sciences sociales qui ont guidé les recherches sur les *gated-communities* et de voir en quoi ils influencent la manière dont les chercheurs évaluent le développement de ces formes urbaines. Le chercheur propose quatre approches d'analyse.

La première consiste à considérer les *gated-communities* comme une conséquence des restructurations économiques globales. La mondialisation s'est accompagnée d'une restructuration économique qui, à son tour, a provoqué une restructuration sociale qui se base sur une dichotomie entre riches et pauvres. Ainsi, les élites se sont créés des enclaves sécuritaires avec des équipements et des services (citadelles). Les *gated-communities* sont donc une manifestation physique de la ville divisée (*global city/dual city*). Cette approche est plutôt macro et se rattache aux théories néo-marxistes. Bien qu'elle permette d'expliquer la dimension internationale et les processus de diffusion du modèle, cette approche ne réussit pas à expliquer les différences régionales (pourquoi certains pays ou zones urbaines ne connaissent pas la croissance de *gated-communities*?). Elle risque également de provoquer un réductionnisme économique dans l'explication du phénomène.

Les complexes sécurisés peuvent aussi être envisagés sous l'angle des préférences individuelles nouvelles. En effet, la vie en milieu sécurisé est gage de sécurité, d'accès exclusif à des services et des équipements et d'atteinte d'un certain idéal social (prestige, homogénéité, milieu de vie). Dans les pays d'ex-URSS ou du Sud, on décèle une préférence des couches supérieures locales pour un style de vie occidental orienté vers les sports et les loisirs, ce qui renforce d'autant plus l'attrait pour la vie en complexe résidentiel sécurisé. Cette approche plus micro du phénomène a des potentiels, car elle permet d'identifier quels types d'images peuvent guider les acteurs et les décideurs du développement urbain. En contrepartie, elle risque de trop focaliser sur l'individu ou sur le demandeur et oublier l'influence du contexte social général sur leurs préférences ou choix.

En troisième lieu, les *gated-communities* peuvent être considérées comme une alternative à l'approvisionnement en biens collectifs par les organisations publiques. En privatisant les services, on s'assure que les « taxes » payées seront employées localement. Ainsi, les *gated-communities* deviennent des structures institutionnelles permettant un approvisionnement

efficace d'un bien public local devenu commercial. Il en ressort donc la création d'une économie de club territorial résultant, pour certains chercheurs, d'une évolution quasi naturelle des institutions urbaines. Cette manière de concevoir l'existence des complexes sécurisés combine deux approches : celle de l'économie des institutions et celle de l'économie néoclassique. Les *gated-communities* visent donc l'établissement d'une économie de club exclusive où la collectivité locale proche profite exclusivement de ce pour quoi elle paye. Par contre, cette approche tend à négliger les différences sociales ainsi que les intérêts différents, voire divergents, des acteurs.

Finalement, la dernière approche permet de considérer les complexes résidentiels sécurisés comme étant une conséquence des défaillances de l'État. Dans une perspective historique, les pouvoirs publics se sont montrés incapables de contrôler efficacement le développement urbain. Ainsi, les *gated-communities* deviennent une alternative à cet échec, mais une alternative réservée exclusivement aux groupes aisés.

En conclusion, Georg Glasze propose de considérer le phénomène des complexes sécurisés à la lumière de deux nouvelles approches : celle du discours (Foucault, Laclau et Mouffe) et celle de la gouvernementalité (Foucault). Les recherches deviendraient plus sensibles aux contextes urbains, sociaux et politiques qui sont différents d'un pays à l'autre, d'une région à l'autre. Il serait pertinent d'étudier la signification et la valeur de ces complexes résidentiels. Glasze propose donc une analyse qui s'intéresse davantage aux relations entre globalisation, organisation spatiale et transformations locales. Finalement, les recherches sur les complexes résidentiels peuvent aider à mieux comprendre la gouvernance urbaine et à analyser comment les acteurs et les institutions sont en transformation permanente. Dans une vision plus comparative, il pourrait être intéressant de se concentrer sur les structures et organisations internes de ces complexes et ainsi considérer les processus de transformation des jeux de pouvoir à l'échelle locale.

### **Questions de la salle**

- *Êtes-vous en train de dire que vous travaillez sur le « glocal »? Comment vous positionnez-vous par rapport au « glocal »?*

Mon impression sur ces recherches c'est que l'on pense que c'est le modèle étasunien qui se standardise. Nous commençons un projet de recherche où l'on fait une analyse de discours sur le développement des districts de développement économique (Business Improvement District). L'objectif est de voir s'il y a convergence.

- *Qu'en est-il de la gouvernementalité?*

Ce concept de Foucault peut être utile aux études urbaines, car il permet de s'intéresser plus aux acteurs et aux leitmotives qui sous-tendent un phénomène. Ainsi, il permet de comprendre ce qui organise le développement urbain, par exemple. La gouvernementalité s'explique comme

suit : dans un temps donné, comment un contexte est gouverné. C'est réellement le pouvoir à un moment précis puisque le pouvoir est très diffus et que la société est gouvernée par un système de valeurs. Par ailleurs, la gouvernementalité possède un rapport avec l'autogérance. Claude Raffestin avait déjà évoqué ces éléments autour de la diffusion du pouvoir.

Commentaires provenant de la salle :

- Dans le cas de Momet de Croix en France, les *gated-communities* consistent en un investissement qui sécurise les immeubles. Il y a une importance à accorder au discours des médias.

- Il faut être vigilant à appeler tous les développements *gated-communities*, des nuances doivent être faites. Tout complexe résidentiel n'est pas une *gated-community*.

- Il faudrait préciser l'application de la théorie du discours puisqu'un petit noyau de géographes radicaux la lie à la théorie marxiste, ce qui va à l'encontre de votre réflexion.