Formes et géographie de l'enclavement résidentiel à Bruxelles

Christian Dessouroux, Chercheur post-doc (Prospective Research for Brussels)

Université libre de Bruxelles (ULB)
Institut de Gestion de l'Environnement
et d'Aménagement du Territoire
Bruxelles

Courriel :
cdessour@ulb.ac.be

Résumé

Bruxelles a vu naître au cours des vingt dernières années un nombre non négligeable d'ensembles résidentiels présentant une physionomie enclavée. Contemporains des *gated communities* apparues un peu partout dans le monde, ces ensembles s'en distinguent par leur taille réduite et l'absence d'attributs sécuritaires ou communautaires significatifs. L'article étudie l'expression bruxelloise de ce phénomène d'enclavement, tant en ce qui concerne la répartition géographique des ensembles enclavés que leur variété morphologique. Il relativise, sur base des observations locales, certaines lectures faites dans la littérature au sujet de leurs répercussions sociales et spatiales.

Mots-clés

Enclavement résidentiel, espace urbain, lotissement, privatisation, Bruxelles, communauté fermée

Abstract

Over the past twenty years a significant number of residential spaces with an enclosed appearance have been developed in Brussels. Contemporary with the gated communities emerging

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 47 27.06.12 13:08

around the world, these spaces are different in their smaller size and in their lack of meaningful community or security attributes. This paper examines the phenomenon of residential enclaves in Brussels, both in terms of geographical distribution and formal diversity. Using local observations, it questions certain readings in the literature about the social and spatial implications of this kind of housing.

Keywords

Residential enclave, urban space, housing estate, privatisation, Brussels, gated community

6_Dessouroux_v2.indd 48 27.06.12 13:08

Introduction

La dynamique résidentielle a sensiblement évolué au cours des vingt dernières années à Bruxelles. Cela tient largement à un renversement de tendance sur le plan sociodémographique (Deboosere, Eggerickx, Van Hecke et Wayens, 2009). Alors que Bruxelles connaît de longue date un solde net négatif de migrations internes en raison des mouvements de suburbanisation, l'immigration étrangère, socialement très mixte, compense désormais largement ce surplus de départs. Couplée à l'accroissement naturel en augmentation continue depuis 15 ans, cette immigration alimente une croissance démographique de plus en plus marquée depuis 1996 qui renforce par ailleurs la nature cosmopolite de Bruxelles, capitale de la Belgique et siège des principales institutions européennes.

Les politiques de « revitalisation urbaine » menées par les pouvoirs publics bruxellois depuis les années 1990 appuient cette évolution dans la mesure où elles visent à créer de nouvelles conditions d'attractivité : soutien financier à des opérations résidentielles, embellissement et sécurisation de l'espace public. Ceci concerne particulièrement les quartiers déshérités du centre-ville et de la zone du canal, désormais engagés dans des processus de gentrification alimentant à leur tour une (sur)densification résidentielle dans les quartiers dont les prix locatifs et acquisitifs sont restés accessibles aux ménages les plus défavorisés (Van Criekingen et Decroly, 2003 ; Van Criekingen, 2008). Précisons toutefois que la ville dans son ensemble est touchée par une augmentation des prix de l'immobilier qui traduit notamment la croissance marquée de la demande.

Dans ce contexte de marché tendu, la promotion résidentielle privée réagit en mettant davantage de logements sur le marché. La production globale a ainsi doublée entre les années 1990 et 2000 pour atteindre un niveau moyen de quelque 4'200 unités de logements supplémentaires par an (Ananian, 2010), alors même que le nombre de ménages augmente en moyenne de 4'600 unités (d'après les statistiques officielles). Se rajoute à ceci une cer-

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 49 27.06.12 13:08

taine segmentation du marché immobilier qui contribue au développement de niches spécifiques, comme les résidences-services pour personnes âgées ou les immeubles d'activités productives convertis en lofts. L'objectif en est de se positionner sur un marché concurrentiel en proposant des produits distinctifs.

Les ensembles résidentiels clos ou enclavés, une forme d'habitat qui gagne sensiblement en importance depuis les années 1990 dans les métropoles urbaines un peu partout dans le monde (Billard et al., 2005), constituerait un de ces produits alternatifs ou complémentaires au logement classique qui serait particulièrement recherché par une clientèle désireuse d'un environnement résidentiel sécurisant et exclusif alliant retranchement et proximité de la ville.

Nous aimerions évaluer l'importance de ce phénomène d'enclosure ou d'enclavement en le replaçant dans le contexte de la production résidentielle générale à Bruxelles[1] depuis 1990.

L'objectif premier est d'identifier et de différencier les diverses formes d'enclosure selon des critères typologiques précis. La deuxième étape d'analyse consiste à questionner diverses lectures du phénomène d'enclosure mises en avant dans la littérature : l'ampleur du phénomène est-elle à même de remettre en question la cohésion socio-spatiale en ville ou d'accentuer la fragmentation, mène-t-elle à un renouvellement des expressions de la sociabilité de voisinage et des rapports à l'espace public urbain, est-elle déterminée avant tout par une demande croissante de sécurité et d'entre-soi communautaire, comme le laissent entendre les études sur les *gated communities,* ou d'autres facteurs sont-ils à prendre en considération ?

1 L'étude porte plus précisément sur la Région de Bruxelles-Capitale, un territoire bilingue et formé de 19 communes qui constitue la zone la plus densément bâtie et le centre d'activités de l'agglomération bruxelloise. Elle compte environ 1,1 millions d'habitants sur un total de 1,9 millions d'habitants vivant dans l'agglomération morphologique.

6_Dessouroux_v2.indd 50 27.06.12 13:08

L'enclosure : le prototype et ses filiations

Les métropoles européennes disposent d'une large panoplie d'espaces résidentiels présentant une physionomie enclavée, du simple regroupement d'habitations autour d'une rue en impasse au complexe privé, enclos et sécurisé. Si chacun d'eux ne présente pas les mêmes caractéristiques, ils participent tous d'un même mouvement d'appropriation et de fermeture d'un espace de proximité ou de voisinage qui se trouve utilisé, de fait ou de droit, avant tout par les riverains.

L'évaluation de l'importance prise par l'enclavement résidentiel exige de définir préalablement les critères qui sont propres à ces ensembles et qui les différencient des autres produits immobiliers.

Morphologie des «*gated communities*»

La diffusion des ensembles résidentiels privés et clôturés à travers le monde au cours des vingt dernières années a donné naissance à une série de vocables : « résidence fermée » (Jaillet, 1999), « *walled estate* », « *fenced housing development* » (Blandy et Parsons, 2003), « enclave résidentielle sécurisée » (Séguin, 2011) et surtout « *gated community* » (Blakely et Snyder, 1997), une expression empruntée au contexte étatsunien.

Ces « communautés fermées » sont des lotissements pavillonnaires, des ensembles d'habitations mitoyennes ou des groupes d'immeubles à appartements qui disposent, outre les espaces d'habitation privés et d'éventuels espaces ouverts (jardin, cour), d'espaces privatifs plus ou moins étendus réservés aux seuls résidents et visiteurs[2], en dépit de leur aspect formel assimilable à un espace public « classique ».

2 Il y a lieu de distinguer différentes formes d'organisation de ces ensembles résidentiels privés en fonction de la manière dont les droits de propriété et la jouissance des espaces, des équipements et des services collectifs sont partagés entre les propriétaires, les occupants et une éventuelle structure de chapeautage (McKenzie, 1994 ; Glasze, 2003) : copropriété, coopérative, société de capitaux, association de propriétaires, copropriété en temps partagé ou multipropriété. Une étude plus approfondie sur les diverses formes juridiques de copropriété est tout de même encore à faire.

6_Dessouroux_v2.indd 51 27.06.12 13:08

Les équipements ainsi que divers services collectifs (garderie pour enfants, équipe de nettoyage et d'entretien, surveillance...) éventuellement présents sont financés et gérés par un pot commun alimenté par les propriétaires individuels ou les locataires. Un organe de gérance coordonne les activités et les services internes à la résidence (Glasze, 2003).

Un modèle de référence discutable

Les «*gated communities*» sont généralement présentées dans la littérature[3] comme la forme la plus aboutie de l'enclosure résidentielle puisqu'elles allient la présence d'infrastructures collectives, l'existence de clôtures entourant l'ensemble résidentiel, la mobilisation de moyens techniques et humains de gestion et de surveillance des biens et la mise en valeur d'une vie communautaire à l'échelle du voisinage. La focalisation des médias, mais également d'une large part de la recherche scientifique, sur ces formes particulièrement avancées d'enfermement résidentiel a polarisé les représentations autour de ce modèle de référence, certes en expansion dans les villes nord- et sud-américaines, sud-africaines et moyen-orientales, mais relativement peu développé en Europe.

Il serait dès lors quelque peu réducteur de limiter l'analyse à la seule prise en compte des ensembles résidentiels répondant à ces critères relativement restrictifs. Il nous semble, au contraire, important d'élargir le champ d'analyse et de prendre en considération, dans l'inventaire proposé, toute forme d'enclavement résidentiel.

Formes apparentées et déclinées : Les ensembles résidentiels enclavés

Les ensembles résidentiels enclavés se présentent comme des espaces aménagés de manière à dissuader les non-résidents d'y pénétrer. Ils disposent d'un nombre limité d'accès, fermés à l'aide

3 Cet article ne vise pas à fournir un état de la question. On pourra se référer aux ouvrages signalés notamment dans (Glasze et al., 2006) et dans le numéro thématique de la revue *Geographica Helvetica* (4/2003) consacrés au développement de lotissements fermés dans différents contextes (Amériques, Asie, Europe, Afrique).

6_Dessouroux_v2.indd 52 27.06.12 13:08

d'une grille ou d'une barrière ou dotés de moyens de dissuasion plus subtils : une entrée prestigieuse, une signalisation dissuasive ou, plus simplement, des matériaux de revêtement différenciés. Des espaces extérieurs destinés à ou utilisés principalement par les résidents y sont également présents : au moins une voie de desserte des habitations, sinon un espace vert, une plaine de jeu, un terrain de sport. A priori, le statut de la voirie n'entre pas en ligne de compte, même si les espaces relevant du domaine privé admettent automatiquement des modes de gestion ou d'accès plus restrictifs. Les dispositifs de sécurité (caméras de surveillance, gardiennage) ne constituent pas en soi des attributs nécessaires, mais permettent d'évaluer le degré de retranchement et de protection dont bénéficient les différents ensembles.

État des données

En l'absence de données systématiques ou d'études empiriques de synthèse, l'évaluation du phénomène d'enclosure ou d'enclavement résidentiel à l'échelle d'un pays voire de l'Europe est impossible. Si certains chercheurs se sont attelés à répertorier les programmes immobiliers neufs assimilables à des espaces résidentiels clos (voir par exemple Madoré, 2010 pour le cas de la France et Dorier-Apprill et al., 2008 pour la ville de Marseille), il n'existe à ce jour aucune base statistique ou cartographique à large échelle permettant de connaître le nombre, la localisation ou l'emprise spatiale des espaces résidentiels enclos.

Afin de répondre dans une certaine mesure à ce manque de ressources empiriques, de chiffrer l'importance du phénomène d'enclavement résidentiel et d'en analyser la répartition spatiale et la variété morphologique, nous avons procédé au recensement systématique de tous les nouveaux programmes résidentiels privés de ce type à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale pour la période allant de 1990 à 2011[4]. Deux sources d'information principales ont été exploitées : un inventaire préexistant de toutes

4 Y compris donc toutes les habitations dont la livraison est annoncée pour 2011.

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 53 27.06.12 13:08

les opérations immobilières d'au moins 10 logements, tous types confondus, initiées depuis 1989 (Ananian, 2010) ainsi que les dossiers d'autorisations de bâtir et de lotir disponibles auprès de l'administration régionale[5]. Toute opération immobilière (lotissement, nouvelle construction ou transformation substantielle d'un bâtiment existant) nécessite en effet l'octroi préalable d'un permis. Outre une indication approchée de la date de construction, ces dossiers fournissent des informations sommaires sur les constructions prévues (localisation, emprise au sol, nombre et taille des logements) et la nature du demandeur, c'est-à-dire la filière de production à laquelle appartient l'opération.

Une fois identifiés les sites potentiels à considérer sur base des informations relevées dans ces banques de données, une sélection finale a été effectuée moyennant une analyse de photos aériennes, des visites sur le terrain (effectuées en 2009 en 2011) et des informations fournies par les sociétés de promotion ou les bureaux d'architecture. Le nombre de logements par opération ainsi que les formes d'habitat (maison unifamiliale, immeuble à appartements) et les infrastructures collectives présentes ont été répertoriés systématiquement pour chaque ensemble.

Précisons d'entrée de jeu que toutes les formes d'enclavement sont prises en compte, y compris les impasses et les clos résidentiels relevant du domaine public. Seul leur caractère enclavé (présence d'un porche, voie d'accès unique, voirie rétrécie au niveau de l'entrée) et l'existence d'espaces extérieurs d'allure ou de nature publique leur valent d'être pris en compte[6].

5 Plus précisément la Direction de l'Urbanisme au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

6 Les immeubles à appartements disposant de vastes espaces privatifs situés à l'intérieur des bâtiments (hall d'entrée, couloirs, cages d'escalier) n'ont dès lors pas été retenus dans l'inventaire.

6_Dessouroux_v2.indd 54 27.06.12 13:08

Les ensembles enclavés créés à Bruxelles depuis 1990

La figure 1 donne une première vue d'ensemble des opérations résidentielles répertoriées. Au total, la Région bruxelloise compte 54 ensembles enclavés rassemblant quelque 510 maisons unifamiliales et 1'650 appartements. La plupart des sites sont relativement petits et ne comptent qu'entre 10 et 50 logements. Les ensembles de maisons unifamiliales ne regroupent, quant à eux, qu'une vingtaine de logements tout au plus. La prépondérance des immeubles à appartements (76 %) est à mettre en rapport avec la taille relativement petite des ménages en milieu urbain (part élevée d'isolés, de couples sans enfants, de retraités).

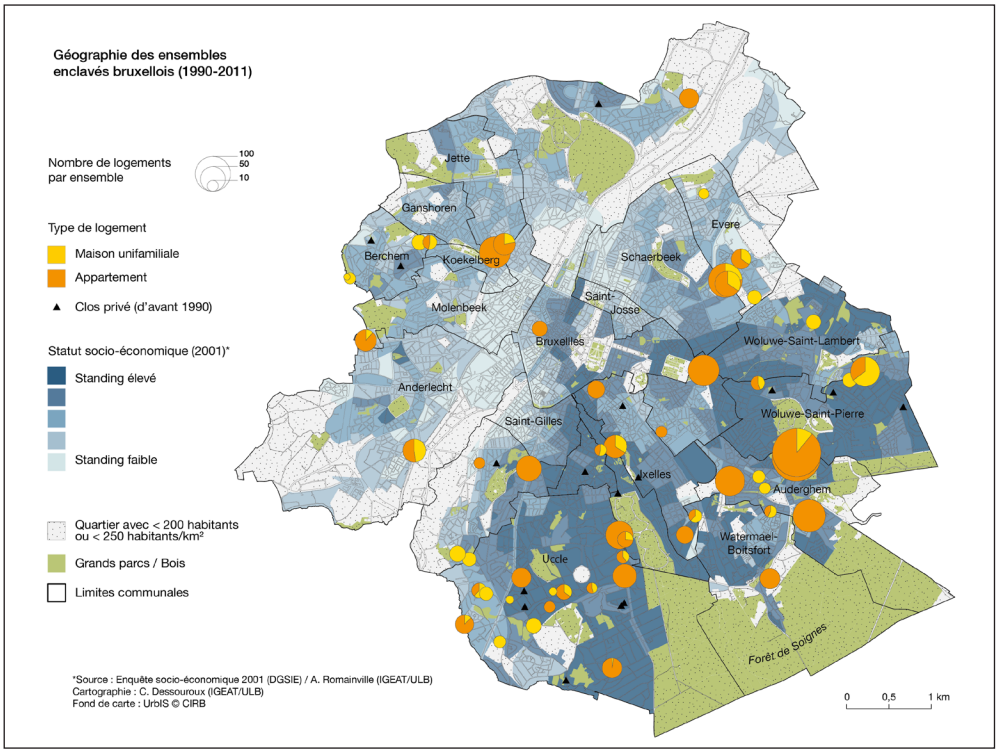

Figure 1 : Géographie des ensembles enclavés bruxellois (1990-2011)

6_Dessouroux_v2.indd 55 27.06.12 13:08

La localisation des ensembles résidentiels est fortement corrélée au statut socioéconomique de la population résidente. La grande majorité d'eux se situe dans les zones excentrées de Bruxelles et plus précisément dans les quartiers les plus aisés situés dans le sud et l'est de la ville. En étudiant la localisation des « clos privés » datant d'avant 1990[7], on constate d'ailleurs une certaine continuité dans la géographie du phénomène d'enclavement qui épouse celle de la structuration sociale de Bruxelles[8].

Si la présence d'une clientèle aisée et d'un environnement urbain attrayant a joué et joue sans doute encore en faveur du succès de ces opérations, l'existence d'une série de parcelles non bâties d'assez grande taille au pourtour de la ville constitue, du moins de nos jours, un autre paramètre favorable à leur développement.

Formes de l'enclavement

Pour différencier les formes sous lesquelles se décline l'enclavement résidentiel, nous distinguons quatre types définis sur base de critères morphologiques. Le point commun à tous les ensembles résidentiels est d'être formés d'un groupe de bâtiments d'un seul tenant disposés le long d'une voirie unique en impasse[9], privée ou publique, servant à la seule desserte des habitations. À partir de cette configuration de base se distinguent des ensembles variables en taille, équipement et physionomie, classés ici par ordre décroissant de l'importance des mesures physiques et symboliques d'enclavement :

7 Un recensement de ces « clos privés » (espaces résidentiels privés organisés autour d'une voirie unique dont l'accès est limité) a été effectué en 1997 (Rouyet 1997). Nous reproduisons ici leur localisation après avoir effectué une vérification récente (2009) sur le terrain.

8 L'inventaire des « clos privés » révèle par ailleurs que l'enclavement n'est pas un fait récent. Les ensembles les plus anciens et parmi les plus prestigieux remontent aux années 1910 et 1920 : le square du Bois (appelé également square des Milliardaires), le Val de la Cambre, la Galerie de Waterloo.

9 D'autres configurations sont évidemment possibles tout en préservant le caractère retranché de l'ensemble: rue disposée en fer à cheval, plusieurs accès sans rue traversante. Les ensembles bruxellois récents disposent toutefois tous d'un accès unique.

6_Dessouroux_v2.indd 56 27.06.12 13:08

- *les enclaves fermées* : grande propriété privée d'un seul tenant entièrement clôturée formant un isolat au sein de son environnement urbain immédiat. Les accès sont pourvus d'un portail et généralement placés sous télésurveillance. La sécurité est de fait un élément constituant de ces ensembles, tout comme la présence d'équipements ou d'espaces extérieurs réservés aux résidents et gérés par la copropriété. Ce sont d'ailleurs les seuls ensembles à disposer de telles infrastructures et à pouvoir être rapprochés des *gated communities* ;
- *les enclaves privées :* espaces privés organisés autour d'une voie de desserte unique donnant sur la voie publique et dotée d'une barrière ou d'une grille. Ces ensembles sont le plus souvent situés à l'intérieur d'un pâté de maisons ou sur des parcelles relativement profondes ;
- *les lotissements privés enclavés* : similaires à la catégorie précédente hormis les mesures de fermeture physique. Ils sont plutôt aménagés ou signalisés de manière à signifier au passant qu'il pénètre dans un espace résidentiel privé. Aucun dispositif particulier de sécurité n'est présent. Seule la configuration des lieux marque ici l'enclavement[10];
- *les lotissements publics enclavés* : similaire à la catégorie précédente à la différence près que la voie de desserte relève du domaine public. Il s'agit de la forme la plus atténuée de l'enclavement.

10 Les ensembles d'immeubles à appartements de type tour et barre organisés autour d'un jardin privé commun pourraient figurer dans cette catégorie, à la différence près qu'il s'agit généralement d'espaces paysagers ouverts. Les récentes mesures de « résidentialisation » pratiquées en France et dans certains ensembles de logements sociaux bruxellois entraînent, en revanche, une certaine forme d'enclavement et de privatisation d'espaces relevant du domaine privé mais restés ouverts au public.

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 57 27.06.12 13:08

	Mesures dissuasives mineures	Voies d'accès et de desserte privées	Espace entièrement clos	Mesures de sécurité (vigils, télésur-veillance)	Espaces extérieurs et équipements privatifs
Enclave fermée	●	●	●	●	●
Enclave privée	●	●	●		
Lotissement privé enclavé	●	●			
Lotissement public enclavé	●				

Figure 2 : Caractéristiques des différents types d'ensembles enclavés

La différenciation des formes d'enclavement permet de se rendre compte de leur répartition géographique distincte : plutôt dans ou à la périphérie des quartiers aisés pour les plus fermées, plus excentrée et dans les quartiers de standing moyen pour les plus ouvertes (figure 3). Les mesures de retranchement sont donc davantage présentes dans les quartiers aisés, là où on peut toutefois s'attendre à une certaine similarité du profil social des habitants à l'intérieur même et dans le voisinage immédiat des ensembles. Le seul besoin de sécurité ne semble donc pas déterminer le choix des résidents. La plus-value liée à la situation des biens, à l'écart des flux de circulation et des nuisances de la ville, est un autre attribut influent à prendre en considération.

Globalement, on constate une faible présence de dispositifs de restriction d'accès parmi les ensembles résidentiels recensés, mis à part les enclaves fermées. La présence d'équipements ou d'espaces ouverts privatifs, limitée d'ailleurs aux quelques enclaves fermées, semble davantage décorative et fonctionnelle que réellement destinée à des fins de sociabilité locale, de surcroît communautaire. Mis à part la disponibilité de places de parking au sein du complexe résidentiel, la population doit se rabattre sur les infrastructures publiques existantes dans leur entourage. Les annonces publicitaires consultées insistent d'ailleurs bien davantage sur les qualités de l'environnement immédiat (parc public,

école, transports en commun, commerces...) ou sur la proximité du centre-ville que sur l'équipement sécuritaire ou communautaire des ensembles résidentiels, révélant ainsi l'importance du milieu environnant pour les promoteurs et les acheteurs convoités.

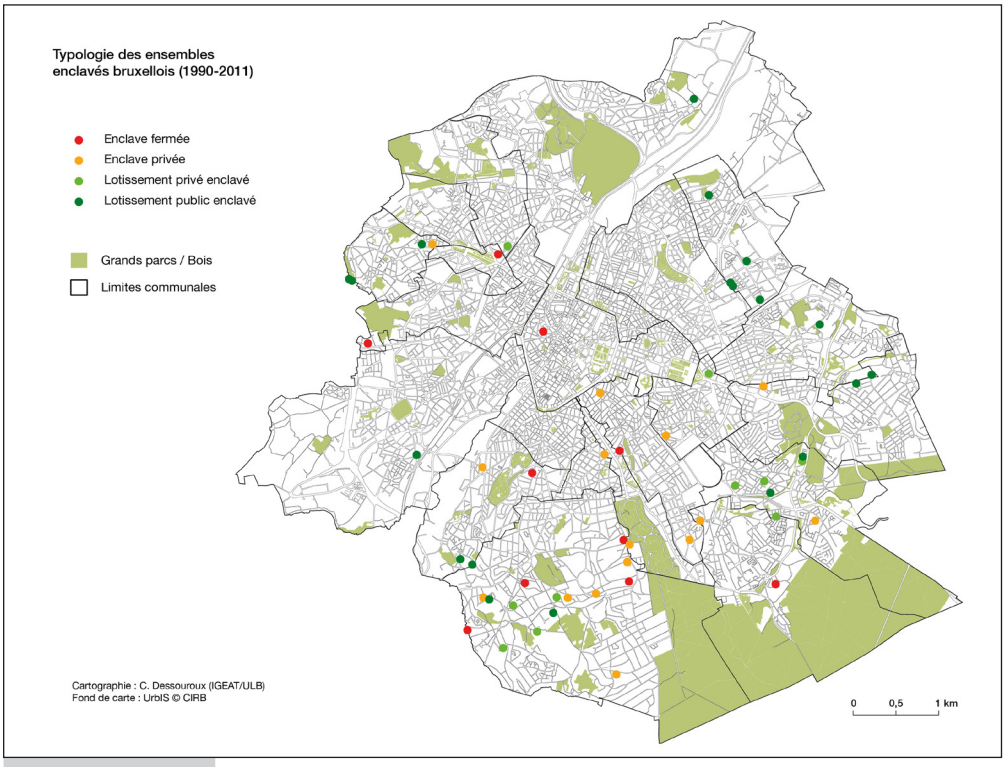

Figure 3 : Typologie des ensembles enclavés bruxellois (1990-2011)

Inscription dans le tissu urbain

En analysant la morphologie des ensembles de manière plus fine, on constate qu'une part non négligeable d'entre eux s'inscrit dans un processus de densification des îlots construits existants. La figure 4 rend compte de ce phénomène en distinguant trois configurations spatiales : des groupes de bâtiments agencés le long d'une voie de desserte donnant directement sur la voie publique, des ensembles entièrement enclavés en intérieur d'îlot et accessibles

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 59 27.06.12 13:08

via un passage couvert, des immeubles implantés librement dans un espace paysager entièrement clôturé.

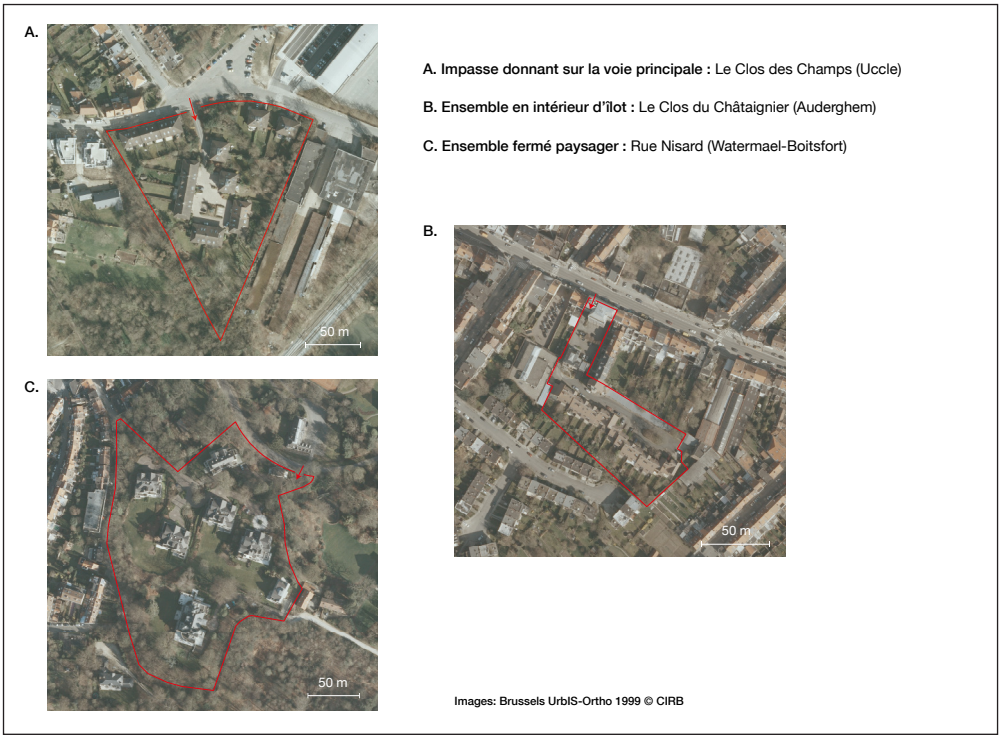

Figure 4 : Types d'insertion des ensembles enclavés dans le tissu urbain

Les deux premiers types de construction permettent de valoriser au mieux des terrains de taille intermédiaire (trop petits pour un lotissement traditionnel et trop grands pour un seul immeuble) ou de forme irrégulière subsistant dans le tissu parcellaire. La Région bruxelloise étant largement urbanisée et les réserves foncières peu nombreuses, il n'est pas rare que les nouvelles opérations fassent justement le choix d'une urbanisation quelque peu enclavée. L'enclavement ne résulte dès lors pas nécessairement d'un choix préconçu mais aussi de la configuration des terrains constructibles disponibles. Le nombre non négligeable d'enclaves résidentielles dans le contexte urbain bruxellois est donc à mettre en rapport direct avec les possibilités qu'offrent des zones déjà assez densément bâties.

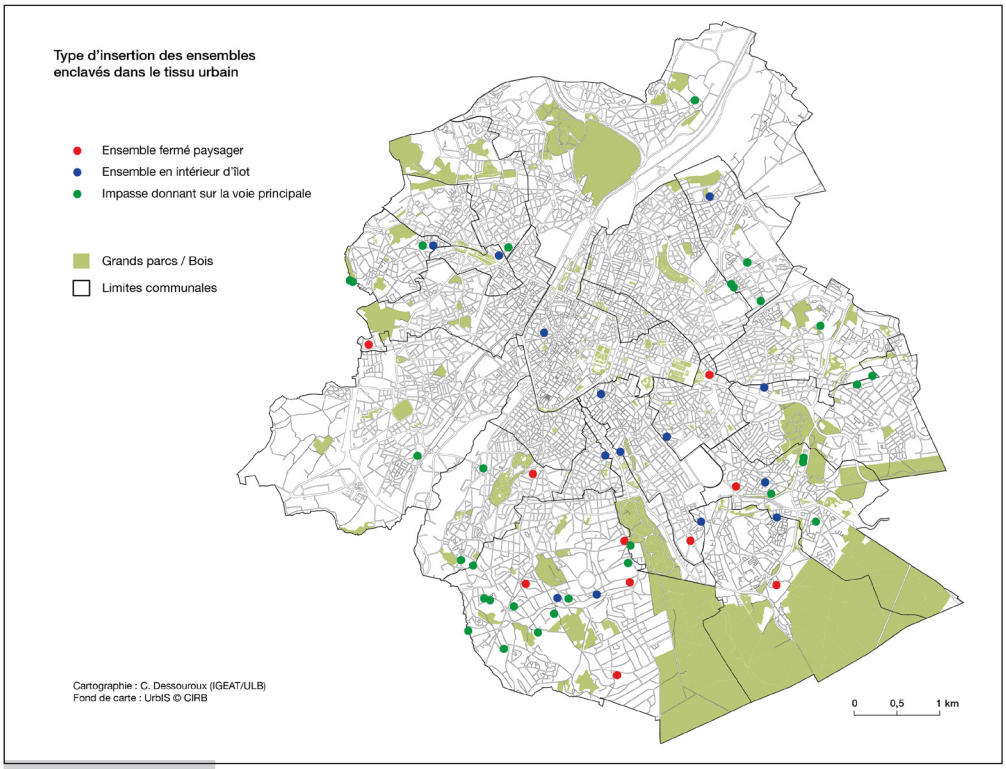

Figure 5 : Géographie des types d'insertion des ensembles enclavés dans le tissu urbain

Bilan

Si, dans l'ensemble, les sites repérés sont nombreux et ne comptent pas moins de 2.160 logements (dont 874 en enclave fermée ou privée) initiés depuis 1990, leur nombre reste relativement marginal comparé aux 77.500 nouveaux logements, tous types confondus, produits sur la même période (Ananian, 2010). Seule une comparaison dans le temps laisse entrevoir un renforcement modeste, mais non négligeable, du phénomène d'enclosure. En se référant à l'inventaire des clos privés réalisé en 1997 en Région bruxelloise (Rouyet, 1997), on constate une progression constante de leur nombre. À un total de 8 clos privés existant en 1970 et de 16 en 1990, ce sont rajoutés entre temps 25 nouveaux clos privés (en

UNIL | Université de Lausanne
6_Dessouroux_v2.indd 61 27.06.12 13:08

tenant compte des seules enclaves fermées et privées de notre inventaire, correspondant au mieux à la définition des « clos privés » utilisée par l'auteur).

Mise en perspective critique

À la suite de cette analyse géographique et typologique des ensembles résidentiels enclos ou enclavés, il est utile de mettre les observations en rapport avec les constats communément faits dans la littérature scientifique. Il s'agit de voir dans quelle mesure les discours sur la sécurité déterminent la formation de ces ensembles, de les comparer aux formes les plus avancées de l'auto-enfermement résidentiel pratiqué dans nombre de pays sous le label des *«gated communities»*, et d'examiner si leur formation mène à une privatisation de l'espace public et à une fragmentation croissante de l'espace urbain.

De l'importance à accorder au déterminant sécuritaire

Les médias tout comme une partie de la littérature scientifique associent le succès des enclaves résidentielles à la montée de l'insécurité (réelle ou perçue) et à la valorisation de l'entre-soi comme mode de protection contre l'extérieur. L'hypothèse ne peut pas être validée dans le cas de Bruxelles. Si les promoteurs de certains des ensembles résidentiels, nommément les rares enclaves fermées, insistent explicitement sur les dispositifs de sécurité et les infrastructures réservées à la copropriété, on ne constate pas (encore) de structuration des projets résidentiels autour des seules questions de sécurité et d'entre-soi. D'autres préoccupations semblent plus, ou du moins tout aussi, importantes : la protection du bien contre divers désagréments et nuisances liés à la vie urbaine, comme le vandalisme et le trafic automobile, mais aussi, tout simplement, la garantie d'une place de parking.

Plutôt que de vouloir s'encapsuler dans un milieu sécurisé, les habitants des ensembles enclavés chercheraient à se mettre un peu à l'écart des agitations de la ville. Cette attitude traduirait plus la protection d'un espace proche qu'un sentiment anti-urbain. L'en-

clavement et l'éventuelle gestion interne de l'entretien des biens partagés en copropriété ont par ailleurs un avantage comparatif important en termes économiques : ils permettent de mieux préserver la valeur d'usage et marchande de l'investissement immobilier réalisé, quitte à devoir subvenir aux charges et obligations communes des espaces gérés en copropriété.

De la sociabilité communautaire dans les résidences enclavées

Les ensembles résidentiels enclavés dénombrés à Bruxelles se distinguent à la fois par leur taille modeste et un nombre restreint d'espaces extérieurs et d'équipements collectifs. Globalement, la faible présence de ces aménités limite la formation, par ailleurs jamais revendiquée, de rapports sociaux étroits à l'échelle de l'unité résidentielle. L'attachement à une vie communautaire est d'évidence moins appuyé que dans les *«gated communities»* étatsuniennes. Si le souhait de vivre dans un cadre garantissant un certain niveau de sécurité et/ou une qualité environnementale importante est revendiqué, le désir de rompre avec la société ou avec la ville ne semble pas être recherché pour autant. Les enclaves forment dès lors des unités de voisinage spatiales plutôt que sociales ou affinitaires.

De la privatisation de l'espace public

La démarcation physique entre le domaine privé et public, à l'aide de barrières, d'une grille ou d'une signalisation ad hoc, qui accompagne généralement la création des ensembles résidentiels enclavés, donne lieu à diverses lectures critiques en raison de la privatisation de la ville qui s'ensuivrait.

La pose d'une limite physique autour d'un domaine privé ne constitue toutefois pas un acte de privatisation au sens juridique du terme. Elle matérialise uniquement la différence de statut propre à ces espaces distincts, une pratique inhérente au développement des villes. On observe néanmoins qu'une évolution dans les pratiques est en cours dans la mesure où le contrôle des accès aux espaces privatifs des ensembles résidentiels, avant tout collectifs,

UNIL | Université de Lausanne

6_Dessouroux_v2.indd 63 27.06.12 13:08

se renforce. La pose d'une grille, d'un portique se généralise.

Dans le cas de Bruxelles, la pratique de démarcation physique claire entre domaines privé et public s'observe avant tout dans le cas du réaménagement d'espaces situés au pied d'ensembles de logements sociaux[11]. On assiste, par contre, très rarement au transfert de l'assiette d'une voie publique vers le domaine privé, ce qui correspondrait à proprement parler à une privatisation juridique[12]. Au contraire, la plupart des nouvelles rues tracées dans les clos, les impasses et les lotissements par les promoteurs privés sont rétrocédées à la commune. C'est un choix assumé dans la mesure où la gestion des espaces privatifs collectifs devient coûteuse à long terme et difficile à négocier vu le nombre de propriétaires.

De la fragmentation socio-spatiale

La multiplication des enclaves résidentielles accentuerait à terme la fragmentation socio-spatiale puisqu'elle créerait un tissu éclaté d'unités socialement différenciées et repliées sur elles-mêmes. En analysant la répartition des enclaves à l'échelle de la Région bruxelloise, on constate que celles-ci sont concentrées avant tout dans les quartiers aisés, dans un environnement urbain dont le profil socioéconomique est, selon une série d'indices[13], comparable à celui des ensembles enclavés. Plutôt que de voir se former une mosaïque d'ensembles socialement contrastés sur l'ensemble de l'agglomération urbaine, on assisterait davantage à un renforcement du clivage social historique entre quartiers populaires et quartiers aisés.

11 Citons à titre d'exemple les squares Gérard Van Caulaert et Charles Jordens dans la commune de Saint-Gilles.

12 Évoquons néanmoins la privatisation de fait de toute une série d'impasses résidentielles du 19e siècle équipées, souvent sans autorisation préalable, d'un portail ou de grilles par leurs habitants. Dotées d'un statut juridique équivoque, leur fermeture prolongée a souvent résulté en l'entérinement de la situation de fait, d'autant plus que ces espaces exigus sans issue n'étaient pas considérés comme un espace public à part entière.

13 Il n'existe aucune source statistique permettant de connaître le statut socioéconomique des résidents de ces ensembles. L'analyse, nécessairement partielle, faite sur base des prix de vente et de location pratiqués sur le marché et des indications sur le profil socioprofessionnel des résidents à l'aide des adresses postales, montre toutefois qu'il s'agit de personnes au profil comparable à celui de leur voisinage.

6_Dessouroux_v2.indd 64 27.06.12 13:08

Ceci étant, il est important de noter que des mouvements de fragmentation sont constatés dans les quartiers centraux en voie de gentrification. Dans ces quartiers, embellissement, revalorisation immobilière et sécurisation vont de pair (Dessouroux et al., 2009). Dans le contexte de ce « renouveau » urbain soutenu par les pouvoirs publics, la règlementation des usages dans l'espace public et sa séparation nette vis-à-vis de l'espace privé et commun se manifeste de manière particulièrement vive. Les premiers projets résidentiels enclos ou enclavés apparaissent d'ailleurs dans ces quartiers populaires, empruntant la forme d'une densification du bâti en intérieur d'îlot et veillant à sécuriser considérablement les accès.

Conclusion

La littérature scientifique et les médias se sont abondamment intéressés aux défis urbains et sociaux soulevés par la multiplication des résidences privées et sécurisées. Particulièrement présent aux Amériques et dans certains pays asiatiques, africains et moyen-orientaux, le phénomène se développe également en Europe. Peut-on toutefois transposer des critères étrangers d'évaluation à des enclaves résidentielles européennes alors que les contextes sont sensiblement différents ?

Diverses craintes à l'égard des ensembles résidentiels enclavés doivent en tout cas être relativisées à l'aune des observations faites à Bruxelles. L'hypertrophie sécuritaire et communautaire des *«gated communities»*, érigées en modèle stéréotypé de l'auto-enfermement résidentiel, ne trouve pas d'équivalent local. Si l'appui de la sécurité et la présence d'infrastructures réservées aux seuls habitants ne sont pas étrangers à une série d'ensembles résidentiels enclavés bruxellois, ils n'ont pas de degré d'importance très significatif comparé à d'autres préoccupations, comme la proximité du centre-ville et l'existence d'équipements collectifs, d'un parc ou de lignes de transports en commun dans le voisinage immédiat (voir à ce sujet Séguin, 2011).

L'existence, rare, d'une gamme de biens et de services collectifs intégrés à un ensemble résidentiel enclos, n'est pas ressentie comme

6_Dessouroux_v2.indd 65 27.06.12 13:08

une violation du contrat social de solidarité. A ce stade, ces services et infrastructures (crèche, parc, terrains de sport) n'entrent pas encore en concurrence avec ceux mis à disposition par les collectivités locales. L'enclavement ou la fermeture d'espaces ayant les apparences ou les fonctionnalités d'un espace public (rue desservant les habitations, espace vert, parkings) signale néanmoins une appropriation tendancielle d'un espace d'habitat élargi qui avait largement tendance à se limiter au seul logement.

La production d'ensembles enclavés reste marginale comparée à la production résidentielle globale à Bruxelles. Si la taille des ensembles créés depuis 1990 est modeste, leur nombre n'est pas négligeable pour autant et annonce un certain engouement pour ce produit immobilier.

A première vue, la fragmentation de l'espace urbain ne se fait pas à travers la création de ces ensembles résidentiels. Les couches aisées ont réussi de longue date à s'approprier, à leur seul bénéfice souvent, toute une série de quartiers. Ces quartiers se différencient nettement des quartiers populaires, tant dans leur géographie que dans leur aspect urbanistique. La concentration de la plupart des ensembles fermés dans les quartiers au standing élevé ne fait qu'accentuer les dynamiques de ségrégation socio-spatiale existantes.

Bibliographie

Ananian, P. (2010). *La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles*. Louvain-la-Neuve : Presses universitaires de Louvain.

Billard, G., Chevalier, J. et Madoré F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.

Blakely, E. J. et Snyder, M.G. (1997). *Fortress America. Gated communities in the United States*. Washington & Mabridge : Brookings Institution Press.

Blandy, S. et Parsons, D. (2003). Gated communities in England,

and the rules and rhetoric of urban planning, *Geographica Helvetica*, n°*58*, 314-324.

Deboosere, P., Eggerickx, T., Van Hecke, E. et Wayens, B. (2009). La population bruxelloise: un éclairage démographique. Note de synthèse n°3 des Etats Généraux de Bruxelles. *Brussels Studies*. http:// www.brusselsstudies.be

Dessouroux, C., Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2009). Embellissement sous surveillance: une géographie des politiques de réaménagement des espaces publics au centre de Bruxelles, *Belgeo*, *n°2,* 167-184.

Dorier-Apprill, E., Audren, G., Garniaux, J., Stoupy, A. et Oz, R. (2008). Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille. *Sécurités : Les espaces visibles et les réalités invisibles*, *Numéro spécial, Pouvoirs Locaux, Institut de la décentralisation, n° 78 III/septembre*, 92-98.

Glasze, G. (2003). Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies. *Belgeo*, *n°1*, 87-98.

Glasze, G., Webster, C. et Frantz, K. (Eds) (2006). *Private cities: Global and local perspectives*. London : Routledge.

Jaillet, M.-C. (1999). Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes?, *Esprit*, *n°11*, 145-167.

Madoré, F. (2010). Enclaves résidentielles fermées et fragmentation urbaine (pp. 231-234). In L. BAILLY et M. VANIER (Dirs). *La France, une géographie urbaine*. Paris : Armand Colin.

McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven : Yale University Press.

Rouyet, Y. (1997). *La privatisation de l'espace public. Des* gated communities *américaines aux clos privés bruxellois*. Mémoire de licence en sciences géographiques, Université libre de Bruxelles.

Séguin, A.-M. (2011). L'attrait pour le modèle de l'enclave résidentielle sécurisée dans la région montréalaise. Que nous révèle le discours publicitaire

6_Dessouroux_v2.indd 67 27.06.12 13:08

sur le logement neuf ? *Cahiers de géographie du Québec, vol. 55, n°154,* 109-129.

Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2003). Revisiting the diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies, vol. 40, n°12,* 2451-2468.

Van Criekingen, M. (2008). Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles. *Espaces et sociétés, vol. 134, n°3,* 149-166.

6_Dessouroux_v2.indd 68 27.06.12 13:08