

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

المدرسة العليا للهندسة المعمارية والعمران

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME



**Laboratoire : Ville, Urbanisme, et Développement Durable (VUDD)**

**Spécialité : Architecture, Ville et Urbanisme**

## **Mémoire de Master**

**Les résidences clôturées à Alger : quelles significations ?**

**Et quels impacts ?**

**Cas des résidences : Radhi H'mida, Cherradi et la Cité Nouvelle de Bordj  
El Bahri**

Encadré par :

**Dr. MESSAOUDENE Maha**

Présenté par :

**SLIMANI Houda**

Devant le jury :

Présidente de jury : **BAKOUR** Mohamed Maitre-conférencier B, (VUDD)

Membres du jury : **HIMEUR** Dalila Maitre-assistant A, (LVAP)

**BENAMEUR** Amina Maitre-assistant A, (Université de  
Constantine)

**Soutenu le : 07/11/2018**

## Remerciement

❖ Je remercie Dieu, le Tout Puissant, de m'avoir donné le courage pour mener à bien ce travail.

❖ Je remercie ma mère pour tous ses sacrifices.

❖ Je remercie mon mari, mes sœurs et leurs maris pour leur présence permanente.

❖ Je remercie le Docteur MESSAOUDENE Maha, pour avoir cru en moi, m'avoir orienté, encouragé et encadré tout au long de ce travail.

❖ Je remercie les honorables membres de Jury pour avoir accepté d'évaluer ce travail.

❖ Je remercie toute personne ayant aidé, de près ou de loin, à l'élaboration de ce travail.

A tous ces intervenants, je présente mes remerciements et mon profond respect.

## Résumé :

La dynamique urbaine caractérisant les villes d'aujourd'hui a suscité l'émergence de nouvelles formes d'organisation spatiale, telle les « *résidences fermées* » ou les « Gated communities ». Ce phénomène de l'auto-enfermement résidentiel ne semble pas si nouveau, il s'agit en effet d'une forme d'habitat résidentiel sécurisé née aux États-Unis dans les années 1990.

En Amérique, le débat porte sur l'ampleur du phénomène. Dans la presse comme dans les articles scientifiques, on dénonce à travers cette forme d'habitat l'urbanisme sécuritaire privé, menant à la fragmentation sociale de la ville, et à l'aggravation des ségrégations urbaines.

En revanche, la diffusion planétaire de cette forme d'habitat originaire de l'Amérique (appelé Gated communities) et sa manifestation aussi bien en Europe que dans d'autres pays non européens sont plus ou moins récentes.

Nombreux sont les quartiers en Algérie qui sont sujets à l'adoption de cette forme d'habitat. C'est pourquoi nous cherchons à travers cette étude à comprendre le phénomène, sa prolifération, et son impact sur la ville.

A partir d'une recherche bibliographique et d'une enquête de terrain, nous montrerons que les raisons du recours à l'enclosure sont nombreuses :

- Le sentiment d'insécurité vécu durant la décennie noire.
- La loi de l'orientation foncière, qui a fait introduire le promoteur immobilier en tant qu'acteur dans l'urbanisation de la ville.
- L'accroissement du taux de chômage.

Aujourd'hui ce phénomène de l'auto-enfermement résidentiel semble s'installer dans la durée et devient un produit prisé par la classe moyenne. Le promoteur immobilier est l'acteur principal de leur propagation rapide par la réalisation de nouvelles résidences, mettant en avant un système de sécurisation marqué par la clôture.

Il est à noter que les résidences fermées à Alger, n'ont pas atteint l'ampleur des Gated communities d'Amérique ou d'Europe. Étant donné la surface sur laquelle elles s'étendent, les avantages qu'elles offrent et même leur impact sur la vie social qui n'est pas aussi important que dans les pays occidentaux.

**Mots clefs : Résidence fermée, Auto-enfermement résidentiel, Insécurité.**

## خلاصة القول

أدت الديناميكيات الحضرية التي تميز مدن اليوم إلى ظهور أشكال جديدة من التنظيم المكاني، مثل "المساكن المغلقة" أو "المجتمعات المغلقة". لا تبدو ظاهرة العزل الذاتي للوحدات السكنية هذه جديدة، بل هي في الواقع شكل من أشكال المأوى السكني الآمن الذي ولد في الولايات المتحدة في التسعينيات.

في أمريكا، يدور الجدل حول حجم الظاهرة. في كل من الصحافة والمنشورات العلمية، فإن هذا الشكل من المساكن يستنكر التمدن الآمن الخاص، مما يؤدي إلى التشتت الاجتماعي للمدينة وتفاقم الفصل الحضري.

من ناحية أخرى، فإن انتشار الكواكب لهذا الشكل من الموائل الناشئة من أمريكا (تسمى مجتمعات ذات بوابات) وتجلياتها في أوروبا كما هو الحال في بلدان أخرى غير أوروبية هي حديثة إلى حد ما.

العديد من الأحياء في الجزائر تخضع لاعتماد هذا النوع من الموائل. ولهذا السبب نسعى من خلال هذه الدراسة إلى فهم الظاهرة وانتشارها وتأثيرها على المدينة.

من خلال البحث البيليوغرافي والتحقيق الميداني، سنوضح أن أسباب استخدام العلبه متعددة:

-الشعور بانعدام الأمن خلال العقد الأسود.

-قانون الارشاد الارضي ، الذي قدم المطور العقاري كعنصر فاعل في التحضر للمدينة.

-الزيادة في معدل البطالة

واليوم، يبدو أن هذه الظاهرة المتمثلة في حبس النفس السكنية أخذت تترسخ على مر الزمن وأصبحت منتجًا شائعًا للطبقة الوسطى. المطور العقاري هو الفاعل الرئيسي لانتشارها السريع من خلال تحقيق المساكن الجديدة، ووضع نظام أمني ملحوظ بالإغلاق.

تجدر الإشارة إلى أن المساكن مغلقة في الجزائر العاصمة، لم تصل إلى حجم المجتمعات بوابات من أمريكا أو أوروبا. بالنظر إلى السطح الذي يمدونه، فإن الفوائد التي يقدمونها وحتى تأثيرها على الحياة الاجتماعية ليست مهمة بقدر أهمية الدول الغربية.

الكلمات الرئيسية:

إقامة مغلقة ,حجز ذاتي سكني, عدم الأمان

## Abstract

The urban dynamics that characterize today's cities have led to the emergence of new forms of spatial organization, such as "closed residences" or "*Gated communities*". This phenomenon of residential self-confinement does not seem so new, it is indeed a form of secure residential habitat born in the United States in the 1990s.

In America, the debate is about the extent of the phenomenon. Both in the press and in the scientific literature. We denounce, through this form of housing, private urban planning leading to the social fragmentation of the city and the aggravation of urban segregation.

On the other hand, the planetary diffusion of this form of habitat originating from America (called *Gated communities*) and its manifestation as well in Europe as in other non-European countries are more or less recent.

Many neighborhoods in Algeria are subject to the adoption of this form of habitat. This is why we seek through this study to understand the phenomenon, its proliferation, and its impact on the city.

From a bibliographic search and a field investigation, we will demonstrate that the reasons behind the use of the enclosure are numerous:

- The insecurity feeling experienced during the black decade.
- The Law of Land Guidance, which introduced the real estate developer as an actor in the urbanization of the city.
- The increase in the unemployment rate

Today, this phenomenon of residential self-confinement seems to be taking hold over time and is becoming a popular product of the middle class. The real estate developer is the main actor of their rapid spread by the realization of new residences, putting forward a security system marked by the closing.

It should be noted that the closed residences in Algiers, did not reach the extent of America's nor Europe's gated communities given the surface on which they extend, the benefits they offer and even their impact on social life that is not as important as in Western countries.

**Keywords: Gated Communities, Residential self-confinement, Insecurity.**

# Table des matières

Remerciement.....	I
Résumé :.....	II
خلاصة القول.....	III
Abstract .....	IV
Table des matières .....	V
Table des figures.....	VIII
Tableau des schémas et graphes.....	X
Tableau des tableaux.....	XI
Liste des abréviations :.....	XI
<b>1. Introduction :</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Problématique :</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Hypothèses :</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Objectifs :</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Choix des cas d'étude :</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Approche méthodologique :</b> .....	<b>9</b>
6.1 La collecte des données secondaires : .....	9
6.2. Démarche de recherche et méthodes de collecte de données : .....	10
6.3. Structure du mémoire : .....	11
<b>CHAPITRE I : Les Gated communities, comprendre le phénomène aux USA et en Amérique latine. 13</b>	
<b>Introduction :</b> .....	<b>13</b>
<b>I.1 De la clôture, à la naissance des Gated communities d'Amérique.....</b>	<b>14</b>
<b>I.2 Définitions du concept des Gated communities .....</b>	<b>16</b>
<b>I.3 Les Gated communities d'Amérique .....</b>	<b>18</b>
I.3.1 Les différents types des Gated communities d'Amérique : .....	19
I.3.2 Les caractéristiques des Gated communities d'Amérique : .....	20
I.3.3 Les raisons du choix des Gated communities comme type d'habitat américain : .....	22
<b>I.4. Les Gated communities, comprendre le phénomène aux USA .....</b>	<b>22</b>
I.4.1 Les Gated communities dans le cœur des agglomérations des Etats-Unis : .....	24
I.4.1.a Les ensembles résidentiels de Fort Lauderdale en Floride .....	25
I.4.2 Les Gated communities dans les territoires suburbains des Etats-Unis .....	27
I.4.2.a Disney urbaniste : la ville de Celebration en Floride .....	27
<b>I.5 Le développement des Gated communities, en dehors des USA :</b> .....	<b>31</b>
I.5.1 Les Gated communities en Amérique latine : .....	32

I.5.1.a Le cas de Buenos Aires .....	34
<b>Conclusion .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE II : Les Gated communities en Europe et au Maghreb .....</b>	<b>40</b>
<b>Introduction : .....</b>	<b>40</b>
<b>II.1 Les ensembles résidentiels fermés en Europe .....</b>	<b>41</b>
<b>II.2 Les ensembles résidentiels fermés en France.....</b>	<b>42</b>
II.2.1 La naissance et le développement des résidences fermées en France : .....	42
II.2.2 Les problèmes liés à l'enclosure des résidences en France : .....	43
II.2.3 Des gated communities en France, ce modèle existe-il réellement ? .....	44
II.2.4 La ville de Marseille.....	45
II.2.4.a Aperçu historique sur le développement de l'enclosure à Marseille :.....	46
II.2.4.b Processus de fermeture à Marseille :.....	46
<b>II.3 Les résidences fermées au Maghreb .....</b>	<b>49</b>
II.3.1 Les résidences fermées au MAROC.....	49
II.3.1.a Les résidences fermées à Casablanca.....	50
<b>Conclusion : .....</b>	<b>52</b>
<b>CHAPITRE III : La naissance et le développement des résidences fermées en Algérie .....</b>	<b>55</b>
<b>Introduction : .....</b>	<b>55</b>
<b>I.1 Le contexte d'émergence de la clôture en Algérie (Aperçu historique) .....</b>	<b>56</b>
I.1.1 L'Algérie post-indépendante : La crise du logement en Algérie (1970-1980).....	56
I.1.2. La décennie noire, l'insécurité permanente .....	58
I.1.3 Le chômage source d'insécurité.....	60
I.1.4 La loi de l'orientation foncière .....	63
<b>I.2 Les résidences fermées en Algérie, un phénomène en accroissement.....</b>	<b>64</b>
I.2.1 La naissance de la clôture en Algérie .....	64
I.2.2 La résidence fermée, un modèle contextualisé de la <i>Gated community</i> .....	66
I.2.3 Les catégories des résidences fermées en Algérie .....	68
<b>I.3 Exemples de résidences fermées en Algérie.....</b>	<b>69</b>
I.3.1 Les résidences fermées à Annaba .....	69
I.3.2.a La Résidence Mimosa, premier projet pilote dans la ville de Annaba .....	70
I.3.2 Les résidences fermées à Oran.....	71
I.3.2.a La résidence El Ryad, une reproduction du modèle américain de la « <i>gated community</i> » en Algérie :.....	71
<b>I.4 Le développement des résidences fermées à Alger : .....</b>	<b>74</b>
<b>Conclusion : .....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE IV : Etude analytique des exemples de résidences fermées à Alger .....</b>	<b>78</b>

<b>Introduction :</b>	<b>78</b>
<b>II.1 Choix et présentation des cas d'études</b>	<b>79</b>
II.1.1 La résidence Radhi H'mida, Cheraga Alger	79
II.1.2 La résidence CHERRADI, Cheraga, Alger	80
II.1.3 La cité nouvelle, Bordj El Bahri, Alger	80
<b>II.2 Démarche méthodologique :</b>	<b>81</b>
II.2.1 Le questionnaire	81
II.2.2 L'entretien	82
<b>II.3 L'analyse des trois cas d'étude</b>	<b>82</b>
II.3.1 Typologie d'habitat et motifs d'installation des résidents	82
II.3.1.a La résidence Radhi H'mida, Cheraga	82
II.3.1.b La résidence Cherradi, Cheraga	85
II.3.1.c La cité nouvelle, Bordj El Bahri, Alger	87
II.3.2 Etude Socioéconomique	89
II.3.2.a Statut juridique des résidences de la population enquêtée	89
II.3.2.b Fonctions des résidents et valeur des logements attribués	89
II.3.3 Les raisons de la mise en installation de la clôture	90
II.3.3.a La résidence Radhi H'mida, Cheraga	90
II.3.3.b La résidence Cherradi, Cheraga	92
II.3.3.c La cité nouvelle, Bordj El Bahri	93
II.3.4 Les pratiques des habitants des résidences fermées	95
II.3.4.a Gestion et entretien de la résidence	95
II.3.4.b La présence d'activités commerciales et leurs statuts juridiques	96
II.3.4.c Les pratiques des habitants à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence	97
Synthèse :	100
<b>Conclusion :</b>	<b>103</b>
<b>Conclusion générale :</b>	<b>105</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>i</b>
<b>Annexes :</b>	<b>vi</b>
ANNEXE N° 01 : Les outils d'analyse et d'évaluation – le questionnaire	vi
ANNEXE N° 02 : Les outils d'analyse et d'évaluation – les entretiens Semi-directifs	x
ANNEXE N° 03 : La loi de l'orientation foncière	xiv
ANNEXE N° 04 : Exemple d'un règlement de copropriété au sein d'une résidence clôturée à Alger	xv

## Table des figures

<b>Figure</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Fig.01</b>	Le mur de Berlin	2
<b>Fig.02</b>	Le mur Israëlin de séparation	2
<b>Fig.03</b>	La gated community de Newport Beach, California	3
<b>Fig.04</b>	Clôture de la résidence La bonne fontaine, Cheraga, Alger	4
<b>Fig.05</b>	Clôture de la résidence les Mimosas, Staouali, Alger	4
<b>Fig.06+07</b>	Cités Murées a Chang'an Chine	14
<b>Fig.08</b>	Vieille porte du quartier Jérusalem	15
<b>Fig.09</b>	Acces a une Gated community, Chicago	15
<b>Fig.10</b>	Pancarte à l'entrée d'une Gated community , Etats-Unis	21
<b>Fig.11</b>	Interphone, à l'entrée d'une Gated Community d'Amérique	21
<b>Fig.12</b>	Gated community, dans le sud de la Floride Etats-unis	21
<b>Fig.13</b>	Les tours résidentielles du downtown en Floride	25
<b>Fig.14</b>	Localisation de celebration en Floride	27
<b>Fig.15</b>	Vue aérienne sur la cité celebration	28
<b>Fig.16</b>	Image d'un produit : Celebration (Floride).	28
<b>Fig.17</b>	Vue sur l'intérieur de la cité	29
<b>Fig.18</b>	Le plan d'une maison "typique" de Celebration	29
<b>Fig.19</b>	Exemple de Gated community de Californie	32
<b>Fig.20</b>	Exemple de compounds en Afrique	32
<b>Fig.21</b>	Exemple de Condominios fechados d'Amérique latine (Brésil)	32
<b>Fig.22</b>	Un mur sépare une communauté fermée d'un bidonville à l'extérieur de Buenos Aires.Source : Marcos Brindicci	35
<b>Fig.23</b>	Les facteurs contribuant aux problèmes quotidiens. Comparaison entre les gated communities et les lotissements ouverts	36
<b>Fig.24</b>	Exemple d'une Gated community au Portugal	41
<b>Fig.25</b>	Vue sur l'intérieur d'une Gated community au Portugal	41
<b>Fig.26</b>	Citée privée, Bosphorus Istanbul	42
<b>Fig.27</b>	Parc de Montretout, Saint Cloud	44
<b>Fig.28</b>	Pancarte interdisant l'accès au Parc de Montretout	44
<b>Fig.29</b>	Proportion de logements fermés par quartier en 2012	45
<b>Fig.30</b>	La diffusion rapide de la fermeture résidentielle à Marseille	48
<b>Fig.31</b>	Poste de garde + vigile, Résidence El Firdaous,Casablanca Maroc	49
<b>Fig.32</b>	Accès principal à la Résidence El Firdaous, Casablanca, Maroc	49
<b>Fig.33</b>	Accès contrôlé à la Résidence El Yasmine, Casablanca, Maroc	51
<b>Fig.34</b>	Barriere d'accès des véhicules à Résidence les jardins de la corniche, Casalanca, Maroc	51
<b>Fig.35</b>	Portail d'entrée à la résidence Triangle, Staouali	60
<b>Fig.36</b>	Grille dissuasive, Résidence les Mimosas, Staouali	60
<b>Fig.37</b>	Mur de clôture se terminant par des morceaux de verres cassés	60

<b>Fig.38</b>	Immeuble d'Alger, ou toutes les fenêtres ou presque sont barreaudées	60
<b>Fig.39</b>	Entrée de la résidence Urba 2000, Al Achour	64
<b>Fig.40</b>	Grille dissuasive constitue la clôture de la résidence Urba2000	64
<b>Fig.41</b>	Vue sur les espaces récréatifs de la résidence Urba 2000	64
<b>Fig.42</b>	Accès surveillé avec poste de garde et vigile, résidence Les Mimosas, Staouali	66
<b>Fig.43</b>	Pancarte interdisant l'accès à la résidence Les Mimosas	66
<b>Fig.44</b>	Exemple d'une association de résidents, la résidence Radhi H'mida	67
<b>Fig.45+46</b>	Nettoyage de la Cité Nouvelle, initiative des résidents avec l'aide de Net.com	67
<b>Fig.47</b>	Vue aérienne sur la résidence Mimosa, Annaba	70
<b>Fig.48</b>	Pancarte annonçant l'accès à la résidence Mimosa, Annaba	71
<b>Fig.49</b>	Vue sur l'espace central de la résidence Mimosa, Annaba	71
<b>Fig.50</b>	Résidence El Ryad, Oran	71
<b>Fig.51</b>	Vue sur les aires de jeux de la résidence El Ryad, Oran	72
<b>Fig.52</b>	Vue sur l'intérieur de la résidence El Ryad, Oran	72
<b>Fig.53</b>	Aperçu sur la clôture des maisons individuelles, R El Ryad, Oran	73
<b>Fig.54</b>	Portail d'entrée à la résidence Radhi H'mida, Cheraga	74
<b>Fig.55</b>	Pancarte d'interdiction d'accès à la résidence Radhi H'mida	74
<b>Fig.56</b>	Poste de garde et caméra de surveillance à l'entrée de la résidence	75
<b>Fig.57</b>	Portail d'accès à la résidence Cherradi, Cheraga	75
<b>Fig.58</b>	Accès à la cité nouvelle de Bordj El Bahri	75
<b>Fig.59</b>	Vue aérienne sur la résidence Radhi H'mida et sa position dans la commune de cheraga	82
<b>Fig.60</b>	Zoom sur la résidence Radhi H'mida, vue du ciel	83
<b>Fig.61</b>	Vue sur le jardin I de la résidence Radhi H'mida (en état d'abondant)	83
<b>Fig.62</b>	Vue sur le jardin II de la résidence Radhi H'mida ( en état d'abondant)	83
<b>Fig.63</b>	Villa type 01, résidence Radhi H'mida	84
<b>Fig.64</b>	Vue sur le jardin derrière la villa type 01, de la résidence Radhi H'mida	84
<b>Fig.65</b>	Villa type 02, résidence Radhi H'mida	84
<b>Fig.66</b>	Villa type 03, résidence Radhi H'mida	84
<b>Fig.67</b>	Vue aérienne sur la résidence Cherradi	85
<b>Fig.68+69</b>	Vue sur l'espace commun de la résidence Cherradi	86
<b>Fig.70</b>	Vue sur l'un des deux immeubles de la résidence Cherradi	86
<b>Fig.71</b>	Vue aérienne sur la cité nouvelle de Bordj El Bahri	87

<b>Fig.72</b>	Vue sur l'espace de stationnement de la Cité Nouvelle	88
<b>Fig.73</b>	Vue sur l'espace commun de la cité Nouvelle, dédié aux plus jeunes, comme espace de jeux	88
<b>Fig.74</b>	Poste de garde avec vigile à l'entrée de la résidence Radhi H'mida	91
<b>Fig.75</b>	Vue de l'intérieur sur le Poste de garde avec une barrière de type passage à niveau	91
<b>Fig.76</b>	Vue sur le portail d'entrée à la résidence Radhi H'mida (Accès piéton)	91
<b>Fig.77</b>	Pancarte interdisant l'accès à la résidence Radhi H'mida	91
<b>Fig.78</b>	Mur de clôture de la résidence Cherradi	92
<b>Fig.79</b>	Portail d'entrée à la résidence Cherradi	92
<b>Fig.80</b>	Clôture Nord, par l'établissement de garages, la Cité Nouvelle	93
<b>Fig.81</b>	Clôture Ouest, la forme originelle de la cloture (grillage)	93
<b>Fig.82</b>	Clôture Ouest, le mur en béton qui a surgie par la suite	93
<b>Fig.83</b>	Clôture Est Accès à la cité Nouvelle, mise en place d'un poste de garde et portail d'entrée	94
<b>Fig.84</b>	Clôture Sud, la limite avec les villas avoisinantes	94
<b>Fig.85</b>	Existence d'une association des résidents dans la résidence Radhi H'mida	95
<b>Fig.86+87</b>	Nettoyage de la cité Nouvelle, initiative des résidents avec l'aide des fonctionnaires de NET.Com	96
<b>Fig.88</b>	Pancarte interdisant toute activité commerciale ou libérale au sein de la résidence Radhi H'mida	96
<b>Fig.89</b>	Exemple d'activité commercial (Pâtisserie)	97
<b>Fig.90</b>	Exemple d'activité libérale (cabinet médicale)	97
<b>Fig.91</b>	Nom du propriétaire affiché à l'entrée de la maison. Résidence Radhi H'mida	X

## Tableau des schémas et graphes

<b>Sch/Grph</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Schéma 01</b>	Structure du mémoire	11
<b>Graphe 01</b>	Evolution du taux de chômage entre 1966 et 1993	61
<b>Graphe 02</b>	Les principales raisons de fermeture de la résidence Radhi H'mida	98
<b>Graphe 03</b>	Les principales raisons de fermeture de la résidence Cherradi	99
<b>Graphe 04</b>	Les principales raisons de fermeture de la cite nouvelle	99

## Tableau des tableaux

<b>Tableau</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
<b>Tableau 01</b>	Synthèse des exemples étrangers étudiés	52
<b>Tableau 02</b>	Nombre de questionnaires distribués, récupérés et exploités	82
<b>Tableau 03</b>	Statut juridique des résidences de la population enquêtée	89
<b>Tableau 04</b>	Lieu de détention des résidents et degrés de fréquentation entre habitants à l'intérieur des 03 résidences	97
<b>Tableau 05</b>	Synthèse des trois exemples de résidences fermées étudiées à Alger	100
<b>Tableau 06</b>	Tableau Récapitulatif	103

### Liste des abréviations :

**ANP** : Armée Nationale populaire

**DNC** : Distribution Nouvelle pour Construction d'Alger (DNC)

**APC** : Assemblée Populaire Communale

# **INTRODUCTION GENERALE**

## 1. Introduction :

Dans toutes les civilisations, la ville a toujours été considérée comme le siège privilégié des innovations techniques et scientifiques, l'espace de l'intégration sociale et culturelle<sup>1</sup>, de distinction et de séparation, de marginalisation et d'exclusion. La ville a aussi toujours existé par ses frontières, qu'elles soient physiques ou naturelles.

A l'heure actuelle de la mondialisation, les discours dominants évoquent très souvent la fin des frontières, la libre circulation des hommes et surtout des capitaux. On parle de tolérance, de dialogue interculturel, ainsi que des échanges entre les peuples. Pourtant, il semble que jamais cette mondialisation ne s'est autant accompagnée d'un retour des murs et des frontières dans un monde qui se dit de plus en plus globalisé<sup>2</sup>.

Ce retour des murs est évoqué à plusieurs échelles.

En premier lieu, on parle des murs établis entre les Etats. Dans ce registre, on remarque que la chute du mur de Berlin (fig.01) n'a pas empêché pour autant d'autres murs de se dresser ailleurs. Au moins de deux décennies, plusieurs milliers de kilomètres de nouvelles frontières politiques ont été tracées. On compte un total de plus de 26 651 kilomètres de frontières étatiques<sup>3</sup>.

Malgré le développement des technologies de surveillance élaborées, les murs en béton continuent de marquer les frontières : on peut citer l'exemple du mur israélien de séparation, appelé « clôture de



**Figure 1 : Le Mur de Berlin**  
(Source : Marilyne Clarac, 4 novembre 2009)



**Figure 2 : Le mur Israélien de séparation**  
(Source : Jérusalem entre les murs, juin 2014)

<sup>1</sup> Bernardo SECCHI, Urbanisme et intégralité, La ville des riches et la ville des pauvres, Edition Metis press, Décembre 2014, p 17

<sup>2</sup> Zohra HATHOUT, Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

<sup>3</sup> Idem

sécurité » (fig.02), des barbelés de l'apartheid en Afrique du Sud, ou encore de la fortification de la frontière commune entre les Etats-Unis et le Mexique...etc.

Les discours de certaines sphères politiques espagnoles<sup>4</sup> parlent d'une éventuelle clôture des frontières de la ville de Ceuta et Melilla, deux villes enclavées, pour empêcher le passage des Africains et des marocains qui cherchent à rejoindre le Continent européen.

La Chine envisage, elle aussi, de bâtir une barrière avec la Corée du Nord pour éviter l'afflux des réfugiés qui fuient le souverain Pyongyang<sup>5</sup>.

Au sein d'un même pays, d'autres murs se sont érigés. On peut citer l'exemple de Bagdad, où les américains qui occupent le pays montent des murs entre les quartiers à majorité chiite et les quartiers peuplés principalement de sunnites. Les murailles de Padoue, en Italie, sont par ailleurs dressées sur une longueur de 80 mètres et servent à isoler un « ghetto » de Tunisiens et de Nigériens, soupçonnés de se partager le marché local de la drogue<sup>6</sup>.

A une échelle plus réduite, certaines classes sociales reproduisent le même principe de clôture en instaurant des barrières au sein de leurs quartiers. Il en résulte de leurs actions des quartiers isolés, en retrait par rapport à la ville. Ces quartiers sont connus sous le nom des « **Gated communities** »<sup>7</sup>, un terme tant utilisé en Amérique, pour désigner les quartiers résidentiels fermés, clos et gardés par un personnel privé, généralement habités par des populations aisées.

Aux Etats-Unis, plusieurs millions d'habitants ont choisi de vivre dans ces communautés cloisonnées (fig.03) et ont payé très cher pour être protégés du reste de leurs concitoyens<sup>8</sup>. Selon les dernières



*Figure 3 : la Gated community de Newport Beach, Californie, USA  
(Source : James Knocka)*

<sup>4</sup> Lorenzo GABRIELLI, Effets frontières en méditerranée : contrôle et violence, Edition L'Harmattan, 2015, p 75

<sup>5</sup> Marianne PERON-DOISE, Corée du nord : l'impasse stratégique, pi Politique Internationale, article N : 157, 2016.

<sup>6</sup> Bernardo SECCHI, Urbanisme et intégralité, La ville des riches et la ville des pauvres, Edition Metis press, Décembre 2014, p 21

<sup>7</sup> Eric CHARMES, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Préface de Jean Remy, Collection ville et entreprise.

<sup>8</sup> E McKENZIE, Compte-rendu de lecture de « Fortress America: Gated Communities in the United States », in Political Science Quarterly, automne, 1998 p. 215-236.

statistiques<sup>9</sup>, ce type d'habitat représente aujourd'hui 11% des nouveaux logements qui abritent environ 8 millions de personnes contre 4 millions en 1995. Cependant, ce mode d'habiter emmuré et sécurisé n'est pas simplement un phénomène américain ; il a également connu une diffusion planétaire.

En Algérie, le recours à la clôture s'observe dans plusieurs villes. Au niveau de la capitale «Alger », plusieurs quartiers ont été clôturés, à l'instar de la résidence d'état « club des pins », située dans la localité de Staouali, de la résidence « La bonne fontaine » située dans la commune de Cheraga (fig.04), de la résidence« Les Mimosas » dans la commune de Staouali (fig. 05) ...etc. Dans les autres villes Algériennes on peut donner l'exemple de la cité « El-Qods » dans la wilaya de Blida, de la résidence familiale « l'Oliveraie » à Souk El Tenine, wilaya de Bejaia, et jusqu'à la résidence « El Ryad » à Bir El Djir, dans la wilaya d'Oran.

Ces « **Résidences fermées** », sont caractérisées principalement par la clôture et possèdent dès leur création toutes les caractéristiques des enclos résidentiels universels <sup>10</sup> :

- Quartiers socialement homogènes.
- Quartiers clos.
- Quartiers accessibles par un nombre limité.
- Quartiers gardés par un personnel privé.
- Quartiers caractérisés par la clôture, qui peut être matérialisée par un élément physique : un mur, un grillage, une rangé d'arbres, ou encore un plan d'eau.



*Figure 4 : Clôture de la résidence La bonne fontaine, Cheraga, Alger  
(Source : Auteur)*



*Figure 5 : la Clôture de la résidence les Mimosas ( poste de garde avec portail à l'entrée), Staouali, Alger  
(Source : Auteur)*

<sup>9</sup> Renaud Le Goix, Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, 12 janvier 2014

<sup>10</sup> Bernardo SECCHI, Urbanisme et intégralité, La ville des riches et la ville des pauvres, Edition MetisPress, Décembre 2014

L'objectif de notre recherche consiste à cerner les facteurs ayant induit à la prolifération de ce nouveau type d'habitat à Alger, ceci afin de mieux comprendre le phénomène et d'essayer de trouver les défaillances aux quelles essayent d'y remédier les habitants en barricadant leur quartiers.

## 2. Problématique :

La multiplication des murs, grilles et portails autour et à l'entrée des résidences, des complexes, et des cités, suscite un intérêt certain, dans les sphères tant médiatiques que scientifique<sup>11</sup>.

Comme nous l'avons souligné plus haut, l'Algérie n'est pas en reste dans cette nouvelle tentation du mur. Le développement des résidences fermées semblent gagner le pays, au point où on s'interroge sur l'émergence d'une éventuelle nouvelle forme d'habiter.

En effet, dès les premières années noires du terrorisme auquel s'ajoute les problèmes de violences urbaines et de délinquance, les effets sur les pratiques territoriales en matière d'aménagement urbain ont connu de nouveaux changements, les initiatives révèlent un souci relatif à la volonté de maîtriser le territoire en voulant le sécuriser d'avantage<sup>12</sup>. Des quartiers clôturés émergent, marquant ainsi des changements dans l'espace urbain et architectural.

Par conséquent, une architecture de barreaudage et une appropriation systématique de tous les espaces urbains, bâtis ou non bâtis, publics ou privés caractérisent aujourd'hui l'image de nos villes. Les murs de clôture envahissent ainsi nos villes qui deviennent un archipel de boîtes pour des prisonniers volontaires<sup>13</sup>.

En effet dans le périurbain algérois, plusieurs cités fermées s'observent dans certaines communes de la capitale, on cite l'exemple de la CITE NOUVELLE (logement collectif), dans la commune de Bordj El Bahri, La résidence CHERRADI (logement semi-collectif), ainsi que la résidence Radhi H'mida (logement individuel), à Cheraga. De ce fait on se demande alors à **quoi servent ces murs de clôture ? Quels sont les facteurs et les acteurs à l'origine de ce recours à la fermeture des cités ? Quels avantages et /ou inconvénients induit ce recours**

---

<sup>11</sup> Zohra HATHOUT, Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

<sup>12</sup> Elyamine SETTOUL, Algérie : les leçons de la « décennie noire », Le point Afrique, Avril 2018

<sup>13</sup> Eric CHARMES, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Préface de Jean Remy, Collection ville et entreprise.

**à la clôture ? Et quels sont les impacts que peut avoir ce phénomène d'enfermement résidentiel, sur la vie sociale et urbaine des habitants ?**

- Quelles sont les caractéristiques de ces Résidences fermées ?
- La clôture des cités et des quartiers répond t-elle aux exigences urbaines liées partiellement à la sécurité ?
- En plus des raisons de sécurité, la clôture fait elle l'objet d'un enfermement volontaire pour pallier aux défaillances de la gestion, de l'entretien, et de l'hygiène des cités ?
- La clôture en tant qu'élément physique est-elle révélatrice d'une nouvelle forme d'habiter ?
- Existe-il un encadrement règlementaire de l'état de cette action sur l'espace urbain ?

### **3. Hypothèses :**

Les barrières et les clôtures qui apparaissent dans nos villes, ont une charge symbolique très forte, elles renvoient à des périodes noires du passé des villes et semblent hypothéquer leur avenir.

Les **Résidences fermées** se trouvent ainsi mobilisées dans trois débats. A cet effet trois hypothèses pourront être posées :

#### **Première hypothèse :**

- **Des raisons sécuritaires.**

Selon Eric CHARMES<sup>14</sup>, ces fermetures dévoilent en quelques sortes l'état de symptômes des habitants de ces résidences fermées, à travers l'expression de la peur de l'autre et du sentiment d'insécurité.

En effet, cette supposition pourrait constituer une bonne explication pour l'exemple algérien spécialement durant les années 90 « décennie noire », ou régnait dans tout le pays le sentiment de crainte, d'insécurité et de méfiance envers autrui.

---

<sup>14</sup> Eric CHARMES, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Préface de Jean Remy, Collection ville et entreprise.

Cette phase noire, coïncide avec la période où les résidences privatisées connaissent un véritable boom aux États-Unis<sup>15</sup>. Les résidences fermées semblent alors avoir la réponse aux soucis majeurs de l'époque, c'est en réalité une traduction spatiale du sentiment d'insécurité.

### **Deuxième hypothèse :**

- **Un enfermement volontaire comme objet de ségrégation sociale et spatiale.**

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

Dans notre culture, la clôture a toujours été liée à la propriété privée et servait à sa démarcation territoriale<sup>16</sup>. Elle est beaucoup plus un signe de représentation sociale que d'une protection.

Ainsi, ces Résidences fermées en (co)propriété privée, usent de ce principe de démarcation physique de la propriété pour s'envelopper dans de longs murs. Or, ces résidences fermées enserrant de plus en plus des espaces urbains censés être « publics »<sup>17</sup>, alors que leur utilisation est interdite aux « non-résidents ». Cette exclusivité d'usage des espaces publics par une certaine catégorie sociale est rendue ici alors possible par la clôture.

### **Troisième hypothèse :**

- **Une forme de réponse à une demande d'une catégorie sociale qui est à la recherche de l'entre-sois.**

L'enfermement résidentiel s'appuie fréquemment sur le sentiment de pouvoir vivre entre personnes de même catégorie sociale, partageant un ensemble de goûts communs, disposant des mêmes droits et soumis aux mêmes devoirs.

---

<sup>15</sup> Nabila MAHFOUF, Du lotissement à la « résidence fermée » : une nouvelle forme d'habitat dans le périurbain algérois, cas de la commune de Birkhadem, EPAU, avril 2014

<sup>16</sup> Zohra HATHOUT, Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

<sup>17</sup> F. DANSEREAU, « ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques », Texte d'une communication présentée lors de la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat « À la croisée des chemins », Montréal, 1992.

#### **Quatrième hypothèse :**

**- Une forme d'auto gestion pour pallier aux défaillances de la commune en termes d'entretien et d'hygiène des cités.**

Ainsi les habitants pourront entretenir leur quartier en faisant abstraction de toute aide de la commune, d'où le besoin de clôturer leur cité dans le but de gérer le flux, et de maintenir l'organisation et la propreté des lieux.

#### **4. Objectifs :**

A travers cette recherche, il s'agit plus précisément d'étudier de façon détaillée toutes les formes prises par cet enfermement, de décrypter les mécanismes mis à l'œuvre et qui sous-tendent aujourd'hui le développement de ces Résidences fermées.

Ainsi le présent mémoire a pour principal objectif **l'identification des raisons pour lesquelles les habitants algérois optent pour cette forme particulière de l'habiter** ayant comme élément principal la **clôture**. Un modèle qui se propage en grande vitesse à Alger, suite à une demande importante. Mais aussi le travail consiste à **comprendre cette demande** en tirant profit des **causes et conditions d'émergence de ce modèle** américain importé<sup>18</sup> dès le début du 21ème siècle en Algérie.

Pour ce faire, la recherche se focalise principalement sur les objectifs suivants :

- ✓ Définir les conditions d'apparition de ce modèle à l'étranger.
- ✓ Situer l'émergence et le développement de ces quartiers dans le contexte local.
- ✓ Analyser cette forme d'habiter marquée principalement par la clôture, et faire ressortir les éléments la caractérisant.
- ✓ Elaborer une étude comparative avec les exemples étrangers importés, afin de mieux cerner la demande.
- ✓ Comprendre et cerner les raisons qui poussent les habitants à recourir à cet enfermement volontaire.
- ✓ Identifier le statut social des occupants de ces résidences clôturées à Alger.
- ✓ Analyser les impacts de ce nouveau mode d'habiter sur le mode de vie des habitants mais aussi sur la perception des quartiers, et de la ville.

---

<sup>18</sup> Zohra HATHOUT, Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

- ✓ Comprendre le but et rôle des différents acteurs urbains dans le développement du modèle, et pourquoi les autorités locales ne restreignent –elles pas leur développement si nous admettons que ces *Résidences fermées* sont construites en contradiction avec les objectifs d'une urbanité idéalisée.

## 5. Choix des cas d'étude :

Le choix porté sur les différents cas d'études dans le cadre de cette recherche, émane de trois raisons :

- 1- L'ampleur de la clôture dans le choix des cités.
- 2- La volonté de saisir plusieurs types d'habitats concernés par le phénomène de la clôture en Algérie (habitat collectif, habitat semi collectif, individuel groupé). Ou cette dernière devait être l'initiative des habitants de chaque cité, et non pas planifiée au départ par un promoteur immobilier.
- 3- Présence des caractéristiques similaires aux exemples étrangers (Gated communities).

## 6. Approche méthodologique :

La démarche méthodologique sur laquelle se base ce travail est de type mixte, basée sur un questionnaire et des entretiens semi-directifs

Nous avons également procédé à une observation des éléments architecturaux, urbanistiques et sociaux, caractérisant chacune des trois cités choisies comme cas d'études, on cite :

- La résidence Radhi H'mida dans la commune de Cheraga.
- La résidence Cherradi à Cheraga aussi.
- La Cité nouvelle de Bordj El Bahri.

### 6.1 La collecte des données secondaires :

Dans l'objectif de comprendre les notions et les concepts relatifs au thème de recherche. Nous avons effectué une recherche bibliographique et une consultation de documents en relation avec le sujet.

- ✓ **La recherche bibliographique** : à travers la consultation d'ouvrages, revues et articles relatifs au thème de recherche. Les principaux documents consultés sont les travaux de : Zohra HATHOUT, sur les résidences « fermées » à Annaba, publié en Mai 2009. Eric CHARMES, sur La vie périurbaine face à la menace des Gated communities, et en dernier

Bernardo SECCHI, sur Urbanisme et intégralité, la ville des riches et la ville des pauvres, publié en Décembre 2014.

✓ **Les données relatives aux cas d'études :**

Nous avons également procédé à une collecte des documents relatifs à nos sites d'études à travers la sollicitation des administrations et des résidents habitants les lieux.

- Association de la résidence RADHI H'MIDA (n : 04/2015)
- Les Résidents de la cité CHERRADI
- Les résidents de la cité Nouvelle de Bordj El Bahri.

**6.2. Démarche de recherche et méthodes de collecte de données :**

Afin de bien conduire notre recherche et répondre aux différents objectifs visés par ce travail, nous avons adopté une approche **hypothético-déductive** qui consiste à formuler plusieurs hypothèses (03 hypothèses citées auparavant) et à les confronter ensuite à la réalité pour les confirmer ou les infirmer.

Nous avons également fait recours, dans l'objectif d'approfondir la compréhension et l'interprétation des données, à une méthode **mixte** qui combine les méthodes de collecte et d'analyse quantitative et qualitative. À ce titre nous avons fait recours à :

✓ **Le questionnaire :**

Le questionnaire est une technique de collecte de données qui relève de la méthode quantitative. Cette technique nous a permis d'avoir des données chiffrées et d'en proposer une explication à travers la mise en relation de ces données (en se basant sur une analyse statistique) :

- Un total de 62 questionnaires ont été distribués, dont 49 seulement ont été récupérés et ont ainsi servi dans l'étude des trois cités choisies.

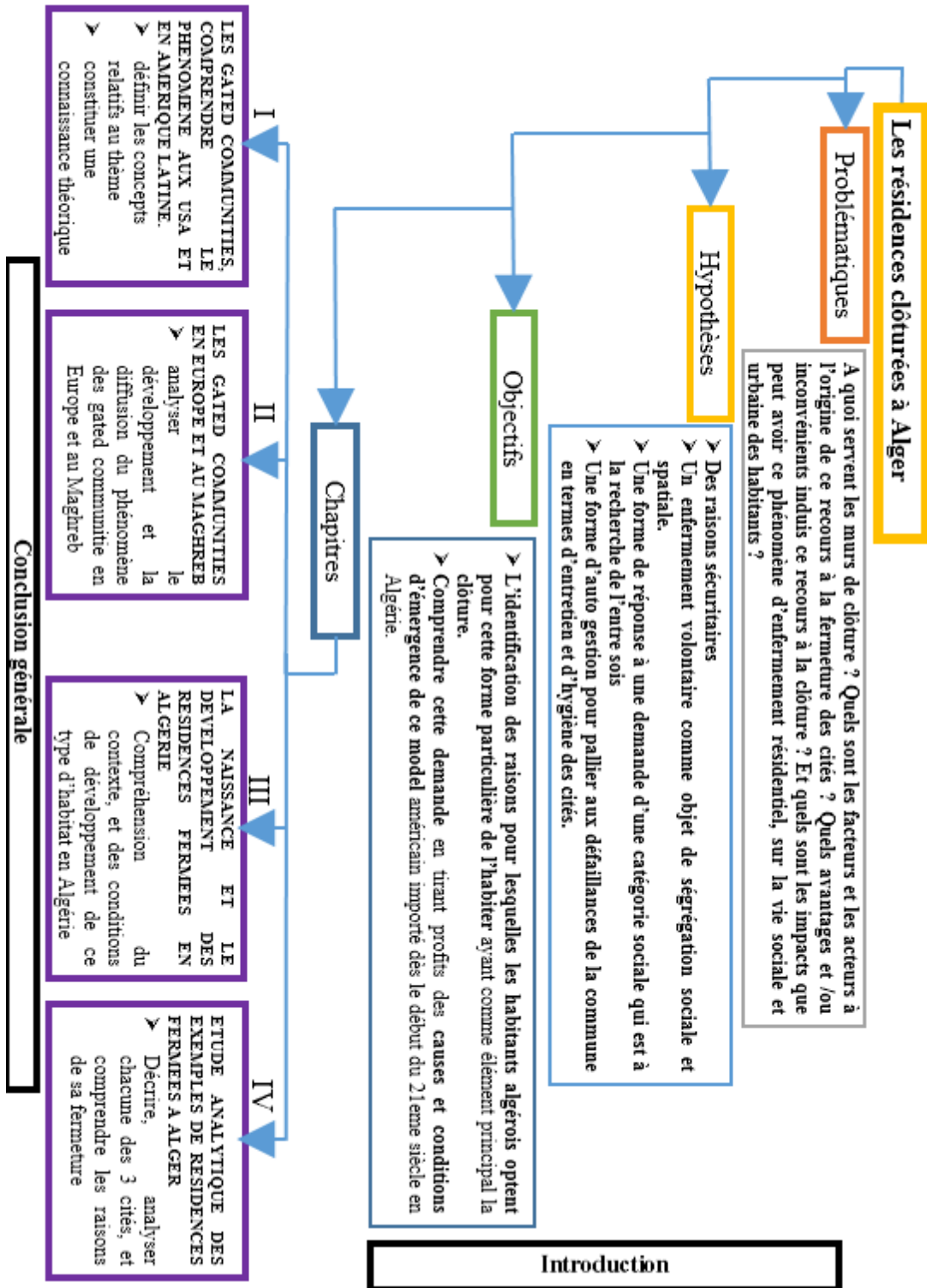
✓ **Les entretiens semi-directifs :**

L'entretien est une technique de collecte d'informations qualitatives.

- 5 entretiens ont été réalisés avec les résidents des différentes cités concernées par notre travail de recherche.
- ✓ **La prise de photo :** Nous avons essayé, dans la mesure du possible, de prendre des photos qui pourront nous servir dans notre travail.

### 6.3. Structure du mémoire :

Le présent mémoire est composé de quatre Chapitres, les deux premiers chapitres traitent le sujet dans sa phase théorique, et les deux derniers chapitres sont dédiés à la phase pratique :



Schema 01 : Structure du mémoire

(Source : Auteur)

# **CHAPITRE I :**

**Les Gated communities,  
comprendre le phénomène  
aux USA et en Amérique  
latine**

## **CHAPITRE I : Les Gated communities, comprendre le phénomène aux USA et en Amérique latine.**

### **Introduction :**

Dans les pratiques urbaines, une clôture est considérée comme objet de séparation<sup>19</sup>. Elle définit à la fois le territoire individuel du territoire collectif, l'espace public de la propriété privée, le partagé de l'intime...etc.

Le développement récent des dispositifs de restriction d'accès (la clôture en est le moyen principal), a engendré d'une certaine manière, des rapports à autrui qui sont de plus en plus pensés sous le signe de la barrière et de la fermeture<sup>20</sup>. C'est particulièrement le cas pour les villes américaines où la menace des **Gated communities** ne cesse d'accroître.

Aujourd'hui un nombre croissant d'articles de presse et de reportages télévisés sont consacrés aux ensembles d'habitations dits " sécurisés<sup>21</sup> " et posent la question de l'évolution du rapport à autrui dans les grandes villes.

Ce concept de **Gated communities** est lui-même devenu, depuis quelques années, omniprésent dans les discours politiques, le plus souvent sans que l'on sache avec exactitude ce dont il est question. On se demande alors, **qu'est-ce que La Gated community ? Quelles sont ses caractéristiques ? Quelles sont les raisons de sa création ? Et quel est son champ de propagation à travers le monde ?**

Ce premier chapitre a pour objectif d'apporter des éléments de réponses à ces questionnements, et de lever le flou autour de cette notion. Il est en effet, primordial de veiller à bien définir les concepts relatifs au thème de recherche pour éviter d'éventuelles confusions et constituer une connaissance théorique qui servira de base pour le travail pratique.

---

<sup>19</sup> Renaud Le Goix, Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, 12 janvier 2014

<sup>20</sup> Zohra HATHOUT, Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

<sup>21</sup> E McKENZIE, Compte-rendu de lecture de « Fortress America: Gated Communities in the United States », in Political Science Quarterly, automne,1998 p. 215-236.

## I.1 De la clôture, à la naissance des Gated communities d'Amérique

L'histoire de l'humanité regorge d'exemples de fortifications par l'érection des murs. Lorsque nous considérons le passé, la diversité des formes et des significations des communautés fermées augmente encore plus.

Dans certaines villes anciennes, il existe des preuves évidentes de la planification étatique dans la construction de complexes résidentiels murés :

Au cours de la période Tang Chang'an, il y a plus de mille ans en Chine (618-907 Après J.C)<sup>22</sup>, plus d'un million d'habitants vivaient dans des quartiers fermés (fig.06/07). Ce phénomène d'enclosure s'explique dès lors par la révolte d'An Lushan (général de l'armée Tang) en 755, conséquence dramatique des évolutions politiques et militaires de l'empire à la période de son apogée. Ces événements ont fait que l'histoire de la dynastie bascule. Par conséquent les gens se sont retrouvés enfermés et des gardes ont veillé à ce qu'ils restent dans leurs enceintes et hors des rues.

Au cours de la période suivante, le pouvoir de l'État a diminué avec une augmentation spectaculaire du commerce. À la place de deux marchés fermés, des magasins et des étals ont proliféré le long des rues<sup>23</sup>, les portes n'étaient plus gardées et une véritable vie urbaine était générée (lorsque les politiques ont changé pour permettre plus de liberté et d'autodétermination, **les portes sont tombées**).

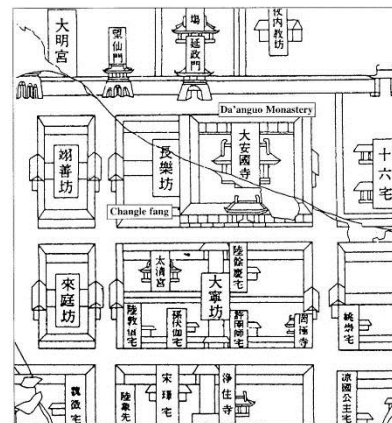
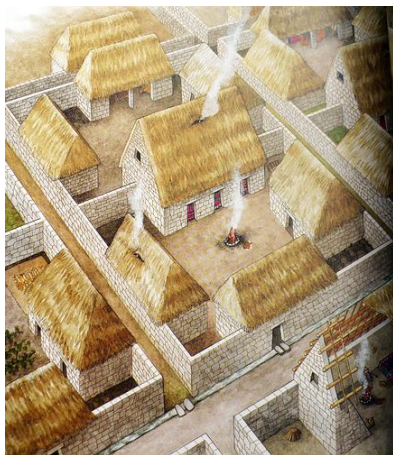


Figure 6 + 7 : Cités Murées a Chang'an Chine

(Source : Heng, Chye Kiang, 1999)

<sup>22</sup> The Ancient History of Gated Communities, Wide Urban World, Saturday, April 30, 2011

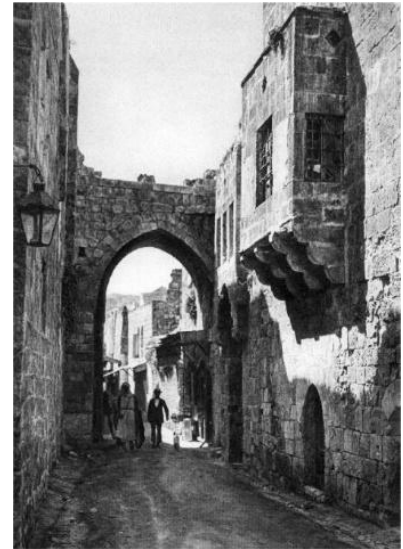
<sup>23</sup> Heng, Chye Kiang Cities of Aristocrats and Bureaucrats: The Development of Medieval Chinese Cityscapes. University of Hawai'i Press, 1999, Honolulu.

Le processus inverse s'est produit dans les **villes islamiques de la période ottomane au Proche-Orient**.

Dans la ville traditionnelle de Jérusalem, les murs du quartier ne sont pas issus d'un relâchement du contrôle de l'État, mais de l'imposition d'un contrôle fort<sup>24</sup>.

Les autorités municipales et étatiques ne se préoccupaient pas de réglementer la vie au niveau du quartier ou du ménage, pourtant des quartiers fermés existaient déjà, dont les murs et les portes avaient été construits par les résidents (fig.08) pour protéger leurs quartiers des étrangers.

Lorsque ces villes ont été conquises par d'autres empires (empire britannique puis l'empire israélien), l'une des premières tâches des souverains impériaux fut de démolir les portes du quartier, ces nouveaux dirigeants craignaient que les gens envisagent une résistance. Ainsi ces quartiers fermés et les rues ont été ouverts pour que les fonctionnaires puissent commencer à voir ce qui se passait dans ces zones<sup>25</sup>.



*Figure 8 : Vieille porte du quartier / Jérusalem*

(Source: The Ancient History of Gated Communities)

Aujourd'hui l'évolution de la ville actuelle, sous ses aspects apparents de densification, préserve largement les signes traditionnels qui délimitent le dedans et le dehors.

Aux USA les promoteurs construisent de gigantesques lotissements fermés, de plus de 1000 lots<sup>26</sup>, ainsi que les sites commerciaux, les équipements de loisirs, les zones de bureaux... Dans le but d'attirer dans des périphéries parfois lointaines de nouveaux habitants et des activités.



*Figure 9: Accès a une Gated community / Chicago*

(Source : McKENZIE E, 1998)

Ces lotissements font l'objet de prolifération d'un nouveau type d'habitat, connu sous le nom de « **Gated communities** ».

<sup>24</sup> ABU-LUGHOD, Janet L. The Islamic City: Historic Myth, Islamic Essence, and Contemporary Relevance. 1987 International Journal of Middle Eastern Studies 19:155-176

<sup>25</sup> The Ancient History of Gated Communities, Wide Urban World, Saturday, April 30, 2011

<sup>26</sup> E McKENZIE, Compte-rendu de lecture de « Fortress America: Gated Communities in the United States », in *Political Science Quarterly*, automne, 1998, p. 531-533.

## I.2 Définitions du concept des Gated communities

Plusieurs chercheurs se sont intéressés au concept des « Gated communities ». On trouve des lors plusieurs définitions qui expliquent le phénomène en Amérique, parmi lesquelles on cite :

### 1<sup>ère</sup> Définition :

On retiendra de la définition proposée par **Blakely E. et Snyder M.G** (auteurs de la première monographie d'importance consacrée aux *gated communities* ; « *Fortress America* » (1997))<sup>27</sup> que les gated communities sont caractérisées par :

- ✓ Des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé : Les infrastructures de sécurité (murs ou grilles) et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents.
- ✓ L'espace public est privatisé.
- ✓ Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées.
- ✓ Des quartiers localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres. »

### 2<sup>ème</sup> Définition :

La deuxième définition consiste à décrypter le concept de Gated communities en deux mots : Gated et Community

- ✓ **Gated** signifie l'enclosure (gate, mur en français), et fait directement référence aux registres de la sécurité et du contrôle sur la ville<sup>28</sup>.
- ✓ **Community** renvoie à une multitude de registres de la vie, de la politique et de la gouvernance locale<sup>29</sup>, elle signifie ainsi :

Une petite communauté d'habitants, un quartier ou un groupe fréquentant un même lieu de culte<sup>30</sup> (les communautés sont des formes variées d'enclosure résidentielle soumise à des règles contractuelles de gouvernance territoriale privée<sup>31</sup>).

---

<sup>27</sup>P ABBOT. Seeking many inventions: the idea of community in America. Knoxville : Université de Tennessee, 1987, Press, p.214

<sup>28</sup> Stéphane DEGOUTIN, a ville dans les Amériques : un regard de part et d'autre de la frontière. *Gated communities et condominios cerrados* : les métamorphoses d'un modèle, Cahier des Amériques Latine, 2008

<sup>29</sup> R LE GOIX, Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de Géographie, Paris, 2003 Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

<sup>30</sup> Idem

<sup>31</sup> R LE GOIX, Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de Géographie, Paris, 2003 Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

**3<sup>ème</sup> Définition :**

La 3<sup>ème</sup> définition est celle d'Eduscol ENS, qui considère la gated community comme un quartier homogène socialement, généralement habité par des populations aisées. Clos, ou l'entrée est gardée par un personnel privé, et accessible par un nombre minimal. La clôture peut être matérialisée par un mur, un grillage, un terrain de golf, ou encore un plan d'eau.<sup>32</sup>

Au-delà de la définition donnée, il faut noter que les complexes concernés sont extrêmement variables, cette diversité s'exprimant selon de nombreux registres :

- ✓ Type d'habitat (habitat individuel/collectif, résidence principales/secondaires, en propriété d'occupation qu'en locatif, y compris dans le secteur de l'habitat social.)
- ✓ Mode d'occupation (temporaire, saisonnière, permanente...).
- ✓ Standing et niveau sociodémographique des résidents.
- ✓ Présence ou non d'équipements collectifs de nature variée(les plus communs sont des terrains de jeux, des écoles et des commerces).
- ✓ Nature de la clôture, qui elle peut être naturelle ou artificielle...

**4<sup>ème</sup> Définition :**

Chez GHORRA-GOBIN.C 2003, le concept de « gated communities » dans le langage américain ou « résidence fermée » chez les francophones, est définie comme une enclave résidentielle regroupant des maisons individuelles et des maisons de ville ainsi que les équipements de loisir, dans un espace protégé et bien délimité, afin de renforcer la sécurité.<sup>33</sup>

En Français plusieurs termes sont utilisés pour définir les gated communities, on cite<sup>34</sup> :

- ✓ Résidences clôturées
- ✓ Résidences fermées
- ✓ Résidences privatisées
- ✓ Résidences sécurisées
- ✓ Quartiers résidentiels fermés
- ✓ Enclaves résidentielles fermées

---

<sup>32</sup> Eduscol ENS, GEO CONFLUENCES, Ressources géographie pour les enseignants, Lyon, Novembre 2016

<sup>33</sup> C GHORRA-GOBIN, Villes et sociétés urbaines aux Etats unis, Armond Colin, 2003,p.191

<sup>34</sup> Catalina SANTANA,Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

On pense souvent que ces lotissements privés, enclos, et sécurisés relèvent d'un phénomène nouveau, signes d'une **crise de l'urbanité et de la disparition des espaces publics**<sup>35</sup>.

Mais souvent le choix de **l'entre soi social** (qui justifie la référence à une « communauté » sociale idéalisée) repose sur la forme contractuelle d'adhésion volontaire à un mode de gouvernance territoriale privée : **la copropriété horizontale**<sup>36</sup>, où les règlements de copropriété sévères sont souvent mis en exergue, du fait des restrictions architecturales, des normes imposées (**entretien des jardins, réglementation sur la possession d'animaux domestiques...**), et d'une certaine sélection sociale<sup>37</sup> (**surface donc prix des constructions, âge minimum pour résider dans les résidences pour personnes âgées...**).

Dans la partie qui suit, nous allons essayer de découvrir plus en détails ce phénomène d'enclosure en Amérique, afin de mieux comprendre cette prolifération importante des Gated communities aux USA ainsi qu'en Amérique latine, et cerner les raisons qui poussent les citoyens à adopter ce mode de vie.

### I.3 Les Gated communities d'Amérique

Particulièrement popularisé aux Etats-Unis d'Amérique à partir des années 1980-1990<sup>38</sup>, dans les publicités d'abord, puis dans la presse et dans la littérature scientifique. Le terme de « **Gated communities** » connaît par la suite une diffusion planétaire sous différentes appellations locales.

On parle aux Etats-Unis de « **developments** ». Sur les fronts d'urbanisation, on assiste au développement planifié de grands ensembles de lotissements, dans des opérations d'urbanisme appelées « **Master Planned Communities** », qui se sont généralisées après les années **1960-70**.<sup>39</sup>Ces grandes opérations de villes nouvelles sont courantes dans les métropoles des Etats-

---

<sup>35</sup> R LE GOIX, 2003, *Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, Thèse de Géographie, Paris, Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

<sup>36</sup> Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, ville fermée, ville surveillée, Chapitre 1. Un phénomène universel p. 15-25

<sup>37</sup> Idem

<sup>38</sup> E. MCKENZIE, « Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation », Acte de Conférence *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18 et 19 September 2003

<sup>39</sup> Samuel RUFAT, Les « résidences fermées » à Bucarest : de « l'entre-soi » à la fragmentation?, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00370976>, 26 Mar 2009

Unis qui ont connu une forte croissance périurbaine, sous l'impulsion à la fois de **la promotion immobilière**, de **la mobilité individuelle favorisée par l'automobile** comme moyen de transport quotidien, et de **l'Etat fédéral**, qui a financé le développement autoroutier.

Les études de cas ont montré que ces configurations urbaines ont des ancêtres traditionnels locaux <sup>40</sup>:

- **Quartiers fermés dans les médinas.**
- **Enceintes médiévales européennes.**
- **Quelques villes coloniales ...etc.**

Cependant leur développement actuel est plutôt lié aux transformations socio-économiques mondiales<sup>41</sup> :

- ✓ **Libéralisme économique.**
- ✓ **Prédominance de l'urbanisme privé sur les opérations publiques.**
- ✓ **Ecart grandissant entre riches et pauvres.**

### **I.3.1 Les différents types des Gated communities d'Amérique :**

En 1997 Blakely et Snyder ont réussi à identifier trois types de *gated communities*<sup>42</sup>, en se basant sur un bon nombre d'études réalisées dans les villes canadiennes et étasuniennes :

- ***Les lifestyle communities***, caractérisées par l'offre d'activités sportives ou de services spécialisés. Les résidents se regroupent en fonction de leurs intérêts communs et se créent ainsi une identité (par exemple les clubs de golf ou le sport nautique).
- ***Les prestiges communities*** sont un symbole du statut social. Ces quartiers sont le lieu de résidence par excellence des entrepreneurs ou des célébrités. Les murs leur procureraient une grande intimité et les protégeraient du reste de la société. En général, ces quartiers de prestige n'offrent pas de services ou de biens spécialisés.
- ***Les security communities*** reflètent la peur du chaos des métropoles contemporaines. Elles doivent leur existence à un désir de sécurité, mais aussi à la recherche de contrôle du chaos urbain, notamment le trafic routier, la pollution, les drogues, etc. Leurs résidents appartiennent généralement à la classe moyenne supérieure.

---

<sup>40</sup> G . SACHA, Des murs modernes, les gated communities, 18 mai 2015

<sup>41</sup>Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, ville fermée, ville surveillée, Chapitre 1. Un phénomène universel p. 15-25

<sup>42</sup> Y BLAKEL, Edward J. et Mary Gail SNYDER. 1995. « Fortress Communities : The Walling and Gating of American Suburbs », Land Lines, [En ligne], Lincoln Institute, vol. 7, no 5, September 2003

D'une façon générale les **gated communities** peuvent se différencier par<sup>43</sup> :

✓ **Le type d'habitat**

Habitat individuel/collectif, en propriété d'occupation qu'en locatif, y compris dans le secteur de l'habitat social.

✓ **La fonction**

Résidences principales ou secondaires.

✓ **Les motivations liées aux choix de ce type d'habitat**

Confort, prestige, style de vie, sécurité...

Parmi ces processus d'isolement ségrégatif, se dessine une tendance plus inquiétante encore, celle des cités « **à thème** », comme Sun City<sup>44</sup>, ville des vieux où l'on ne peut habiter qu'une fois atteint l'âge de 55 ans, il est à craindre qu'un tel besoin d'homogénéisation identitaire ne gagne d'autres types de communautés noire, gay, écologiste...

### **I.3.2 Les caractéristiques des Gated communities d'Amérique :**

Physiquement, ces quartiers privatisés peuvent être délimités par<sup>45</sup> :

- ✓ **Des barrières.**
- ✓ **Des murets voire des barbelés.**
- ✓ **Simplement par des alignements d'arbres, des haies, etc....**

Leur accès est surveillé par<sup>46</sup>:

- ✓ **Des caméras.**
- ✓ **Des gardes ou vigiles.**
- ✓ **Des barrières, services de surveillance et de maintenance.**
- ✓ **Le contrôle peut également s'opérer par cartes magnétiques ou codes<sup>47</sup>.**

Parmi leurs autres caractéristiques, on cite :

- ✓ **Leurs architectures sont souvent orientées vers l'intérieur (introvertie)<sup>48</sup> :**

---

<sup>43</sup> DEFAUX F, FOURCAUT A, SKOUTELSKY R, Faire l'histoire des grands ensembles, ENS Edition, Lyon 1950-1980

<sup>44</sup> PIHET C. «Le développement d'une territorialisation par l'âge : les "retirement communities" aux Etats-Unis.». Annales de Géographie, n° 608, p420-435.

<sup>45</sup> LE GOIX R., *Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, Thèse de Géographie, Paris, 2003 Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

<sup>46</sup> LOPEZ R.. «Les nouvelles armes du contrôle social!: Délires d'autodéfense à Los Angeles.». Le Monde Diplomatique; Paris; mai 1994,p. 18.

<sup>47</sup>Idem

<sup>48</sup> Idem

Des lotissements clos, coupés du monde extérieur, délimités par des éléments naturels, ou physiques. Ces derniers prennent vie à l'intérieur de la résidence grâce à la présence de multiples équipements et services intégrés.

✓ **Présence d'équipements et services intégrés**

Des écoles, des stades, des piscines, des églises, des commerces et des fois même des terrains de golf.

Tout cela dans le but de permettre la constitution de territoires indépendants et exclusifs<sup>49</sup>, et d'un style de vie en grande partie déconnecté de la société environnante.



*Figure 10: Pancarte à l'entrée d'une Gated community , Etats-Unis  
(Source : Chris Michael et Jo Blason, 2014)*



*Figure 11: Interphone, à l'entrée d'une Gated Community d'Amérique  
(Source : Chris Michael et Jo Blason, 2014)*



*Figure 12: Gated community ,dans le sud de la Floride Etats-unis  
(Source : Site webPCR, Private Communities Registry )*

<sup>49</sup> Stéphane DEGOUTIN, a ville dans les Amériques : un regard de part et d'autre de la frontière. *Gated communities et condominios cerrados : les métamorphoses d'un modèle*, Cahier des Amériques Latine, 2008

### **I.3.3 Les raisons du choix des Gated communities comme type d'habitat américain :**

La conception et les stratégies de commercialisation de la plupart de ces quartiers fermés sont profondément anti-urbaines ; la publicité les concernant promet des « **havres de paix en dehors de la ville** »<sup>50</sup>, d'une ville décrite comme polluée et saturée.

Ainsi le succès des **gated communities** ou des **private cities** s'explique aisément<sup>51</sup> :

- ✓ **Accroissement de la xénophobie**, donc de la ségrégation.
- ✓ **Sentiment d'insécurité**, et **besoin de protection**.

La municipalité reconnaît souvent ne pas avoir les moyens d'assurer la sécurité de ses citoyens, et propose de les aider à condition qu'ils s'organisent un minimum d'entre eux et trouvent de nouvelles ressources financières.<sup>52</sup>

- ✓ **Une forme d'Auto-gestion**, pour pallier aux défaillances de la commune.
- ✓ **Les intérêts économiques** qu'elles offrent :

Les municipalités « publiques » ayant eu à faire face à une sérieuse limitation de la hausse de la taxe foncière, sans possibilité d'augmentation d'autres taxes locales, ne peuvent refuser la constitution de **gated communities**, qui prennent elles-mêmes en charge un certain nombre de leurs services publics. D'ailleurs, lorsque le permis de construire est accordé à ces lotissements « privés », leur promoteur se voit également contraint d'en financer la voirie.

Mais comme le fait remarquer Teresa P. R Caldeira dans son étude sur les enclaves fortifiées, *ce phénomène de privatisation de lotissements suscite une baisse d'intérêts et de participation citoyenne à la vie publique : abstention électorale croissante, crise de la participation aux programmes collectifs, et de la remise en cause du politique en général.*

## **I.4. Les Gated communities, comprendre le phénomène aux USA**

Depuis les années 1990, un discours social a progressivement pris corps à propos des Gated communities, en particulier aux États-Unis et en Amérique latine. Après de premiers

---

<sup>50</sup> LE GOIX R., Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de Géographie, Paris, 2003 Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

<sup>51</sup> Revue URBANISME, N 312, Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

<sup>52</sup> Idem

travaux essentiellement sociologiques, les *gated communities* sont perçues comme une manifestation physique, visible et patente.

Les *gated communities* questionnent le rapport entre public et privé. La nature juridique de la *gated community* est le statut de lotissement en copropriété, tels que ceux-ci se sont développés dans les années 1960 aux Etats-Unis à travers les associations de propriétaires (CID)

Quand l'universitaire D. Maharidge décrit son arrivée au bord de l'Océan Pacifique, et découvre pour la première fois une *gated community* du Sud de Los Angeles, il dit :

« ... je faisais face à un spectacle étranger à mes yeux du Midwest : un poste de garde, une porte, et un long mur. Derrière, on aperçoit les toits de grandes maisons perchées à la mer ... »<sup>53</sup> Telle est en effet l'image canonique de la *gated community*, celle d'un mur et d'équipements de sécurités, agissant comme une coupure radicale et brutale dans la ville<sup>54</sup>.

Pour décrire le phénomène aux USA, **Le Goix R. (2003)** et **Donzelot J. (1999)** parle de « **Communauté fermée** » faisant référence aux dispositifs sécuritaires et à la « *community* », une représentation symbolique très ancrée dans les mentalités étatsuniennes. Les médias et les reportages télévisés emploient le terme « **communauté privée** », utilisé initialement par Lopez.R (1996)<sup>55</sup> mettant en avant la fermeture sociale et l'aspect communautaire produit par l'enclosure résidentielle.

Lopez R. utilise aussi le terme « **communauté fortifiée** ou **communauté protégée par des barrières** »<sup>56</sup> pour mettre l'accent sur la fermeture physique.

Si ces « **résidences fermées** » se développent surtout depuis une vingtaine d'années, cette forme de regroupement, existait déjà au **XIX** siècle. Mais cette pratique ne concernait alors que les **populations très aisées**<sup>57</sup>.

De nos jours, les préoccupations sécuritaires incitent les familles de la classe moyenne<sup>58</sup>, qui ne bénéficient pas de revenus suffisants pour résider dans les villes et quartiers chics (et bien gardés), à habiter dans des *gated communities*.

---

<sup>53</sup> Renaud LE GOIX, Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, 12 janvier 2014

<sup>54</sup> Idem

<sup>55</sup> R Lopez, Planning à la Carte: The Location Patterns of Gated Communities around Buenos Aires in a Decentralized Planning Context, juin 2006 ,Pages 308–327

<sup>56</sup> Idem

<sup>57</sup> Revue URBANISME, N 312 , Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

<sup>58</sup> Jacque CHEVALIER, Christina GARBALLO, Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques,Belin, 2004, p96.

À Los Angeles, ces dernières peuvent aussi bien être localisées à proximité des ghettos, participant ainsi à la gentrification de zones délaissées du territoire urbain, que dans la périphérie<sup>59</sup>.

« ...*On compte actuellement, aux Etats-Unis plus de 20 000 gated communities, qui abritent environ 8 millions d'Américains, ce qui correspond à quelque 3 millions de logements. C'est encore très peu par rapport à l'ensemble de la population américaine, qui approche les 272 millions d'habitants* »<sup>60</sup>.

Mais dans certains états tels que la Californie, la Floride ou l'Arizona, le pourcentage des **gated communities** ne cesse de croître, représentant une grande part du marché immobilier<sup>61</sup> (en 1990, dans le comté d'Orange par exemple, à proximité de Los Angeles, un tiers des projets immobiliers consistait déjà en **gated communities**). Et, actuellement, huit projets sur dix peuvent relever de cette tendance dans ces quatre Etats<sup>62</sup>.

#### **I.4.1 Les Gated communities dans le cœur des agglomérations des Etats-Unis :**

La fermeture ne constitue pas seulement une des modalités des regroupements d'habitats individuels. Elle est devenue très présente également par ces ensembles résidentiels collectifs destinés à accueillir copropriétaires et locataires, désignés par le terme générique de *condominium*<sup>63</sup>.

Les ensembles résidentiels peuvent prendre des formes d'une très grande diversité, depuis les lotissements de maisons individuelles associés à des espaces naturels plus ou moins étendus jusqu'aux complexes d'habitats collectifs. Par ailleurs, ces ensembles peuvent répondre à des besoins résidentiels fort différents, entre séjours temporaire, saisonnier ou permanent. Tout ceci témoigne d'un marché déjà parvenu à maturité.

---

<sup>59</sup> LOPEZ R. «Les nouvelles armes du contrôle social!: Délires d'autodéfense à Los Angeles.». Le Monde Diplomatique; Paris; mai 1994, p. 18.

<sup>60</sup> Revue URBANISME, N 312, Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

<sup>61</sup> Idem

<sup>62</sup> Idem

<sup>63</sup> DEGOUTIN Stéphane, la ville dans les Amériques : un regard de part et d'autre de la frontière. *Gated communities et condomínios cerrados* : les métamorphoses d'un modèle, Cahier des Amériques Latine, 2008

### I.4.1.a Les ensembles résidentiels de Fort Lauderdale en Floride

En février 2002, dans l'aire métropolitaine de Fort Lauderdale, quelque 157 ensembles résidentiels<sup>64</sup> (fig.13) proposaient des logements en location sous des appellations diverses (condos, villas, townhouses).

La majorité d'entre eux étaient situés dans les municipalités secondaires dont le développement démographique a été spectaculaire au cours des décennies 1980 et 1990<sup>65</sup>.

#### Caractéristiques des ensembles résidentiels, de Fort Lauderdale en Floride :

Ces complexes résidentiels sont en grand nombre protégés des intrusions extérieures, même s'il est vrai que certains vastes domaines, occupés par des ensembles immobiliers collectifs, n'obéissent à aucun principe de fermeture : « il suffit alors d'un nombre de points d'accès limité et d'une voirie au dessin indéchiffrable pour dissuader la majeure partie des intrusions indésirables »<sup>66</sup>.

Les gestionnaires préfèrent insister sur les avantages et équipements proposés dans ces ensembles résidentiels. Les deux tiers de ces derniers, en effet, mettent à disposition entre trois et cinq équipements<sup>67</sup>, les plus répandus étant :

- **Piscine(s), Centre de fitness, Cours de tennis** auxquels s'ajoutent souvent d'autres **aires ou lieux de récréation.**

#### Les raisons de fermeture des ensembles résidentiels collectifs :

Dans leur grande majorité, ces ensembles résidentiels, par les tailles des appartements et l'éventail des prix proposés, apparaissent destinés à accueillir des clientèles variées, avec



*Figure 13 : Les tours résidentielles du downtown en Floride*  
(Source : Education and Exploration, 6 Mai 2012)

<sup>64</sup> Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, ville fermée, ville surveillée, Chapitre 3. Les États-Unis : entre large présence et sélection des espaces, 2002, p.46-61

<sup>65</sup> Idem

<sup>66</sup> C GHORRA-GOBIN . «Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». Les Annales de la recherche urbaine, n° 51, 1990

<sup>67</sup> Jacque CHEVALIER, Christina GARBALLO, Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques, Belin, 2004, p96

cependant, une préférence pour les petits ménages<sup>68</sup> (avec ou sans enfant) des classes moyennes.

Plusieurs raisons, souvent associées, concourent à justifier cette fermeture :

- ✓ En premier lieu, les clientèles des *condominiums*, largement formées ***de jeunes célibataires, de ménages avec très jeunes enfants ou de personnes âgées***, sont souvent à la recherche d'un habitat protégé<sup>69</sup>.
- ✓ En deuxième lieu, la fermeture, ou tout autre mode de protection, permet de ***réserver l'exclusivité de l'accès aux prestations aux seuls résidents***<sup>70</sup>, ***et sous certaines conditions à leurs hôtes***.
- ✓ La troisième raison réside dans le nombre et la qualité des équipements collectifs mis à disposition des résidents<sup>71</sup> : ***la fermeture constitue un moyen de réserver l'accès à ces derniers aux seuls résidents***.
- ✓ Une quatrième raison à la fermeture de *ces ensembles réside dans le fait qu'ils représentent souvent des instruments du développement ou de la reconquête de fonctions résidentielles en des lieux qui en étaient dépourvues ou là où elles s'étaient dégradées*<sup>72</sup>. Ceci apparaît vrai surtout pour des quartiers centraux ou péricentraux, donc dans les espaces les plus anciennement et densément occupés.
- ✓ En dernier lieu, il est à noter également que dans certains cas, la fermeture n'est pas considérée a priori comme indispensable<sup>73</sup> ; elle peut cependant être apportée comme prestation, ***soit parce que le développeur estime que c'est nécessaire pour valoriser son opération, soit en raison d'une diffusion de l'enclosure dans l'environnement de celle-ci, soit encore pour souligner aux yeux des futurs occupants le caractère exceptionnel et exclusif des aménités offertes dans les nouveaux ensembles résidentiels***.

---

<sup>68</sup> Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, ville fermée, ville surveillée, Chapitre 3. Les États-Unis : entre large présence et sélection des espaces, 2002, p.46-61

<sup>69</sup> Idem

<sup>70</sup> GHORRA-GOBIN C. «Planification urbaine et incorporation aux États-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». Les Annales de la recherche urbaine, n° 51, 1990

<sup>71</sup> Idem

<sup>72</sup> Gérald BILLARD Citoyenneté, planification et gouvernement urbains aux États-Unis. Des communautés dans la ville: Le Harmattan, coll. «Géographie Sociale», 2000, p.295.

<sup>73</sup> C GHORRA-GOBIN . «Etats-Unis: Gated Communities et Private Cities». Urbanisme, n° 312, 2000, p.76

## I.4.2 Les Gated communities dans les territoires suburbains des Etats-Unis

Dans ces territoires à l'écart des grandes agglomérations (dans lesquels l'urbanisation prend un caractère discontinu, moins dense), les complexes fermés sont bien présents soit en des lieux particulièrement retirés, soit par la formation d'ensembles remarquables constitutifs, dans certains cas, de véritables villes<sup>74</sup>.

La proximité vis-à-vis de la nature et le sentiment d'un isolement<sup>75</sup> (qui reste toujours relatif) représentent en effet une demande manifeste que des entreprises de l'immobilier savent développer et promouvoir pour des catégories d'occupants voulant s'installer ici de manière temporaire, saisonnière ou permanente.

### I.4.2.a Disney urbaniste : la ville de Celebration en Floride

#### Présentation de la ville de Celebration

Celebration se trouve en **Floride Centrale, au Sud-Ouest de l'agglomération d'Orlando** : la ville a été construite sur le territoire appartenant à la Compagnie Disney (fig.14) à la fois non loin de l'agglomération d'Orlando et des grands centres commerciaux périphériques et si près de la nature<sup>76</sup>. L'inauguration de la ville de Célébration par la compagnie Disney a marqué en 1996 la première véritable incursion du groupe dans la planification d'une ville tout entière connue pour accueillir **20.000 habitants permanents**<sup>77</sup>.

#### Historique sur la création de la ville :

Sur une portion de territoire d'environ **2000 ha**, la majeure partie de ce domaine est restée vierge de tout développement immobilier et joue jusqu'à présent le rôle de réserve naturelle.

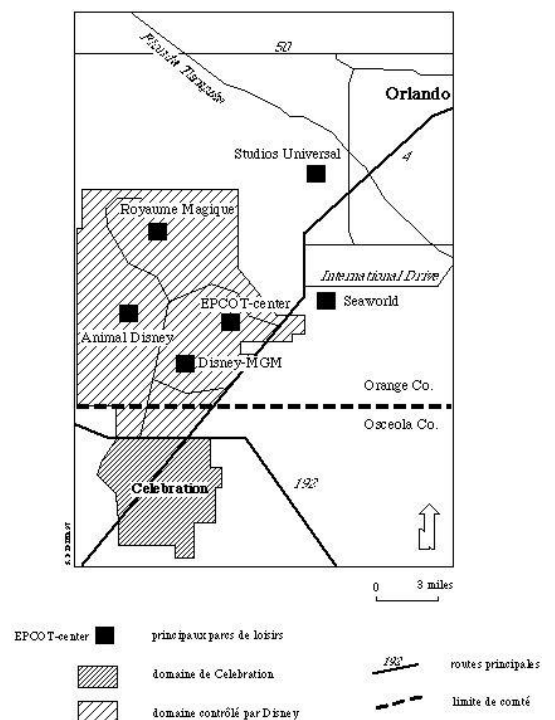


Figure 14: Localisation de celebration en Floride  
(Source :Sophie Dedier, 1997)

<sup>74</sup> GHORRA-GOBIN C. «Etats-Unis!: Gated Communities et Private Cities». Urbanisme, n° 312,2000, p76

<sup>75</sup> Idem

<sup>76</sup> ARCHER, K., 1997, "The limits to the imagined city :socio-spatial polarization in Orlando", Economic Geography, vol.73, n°3, juillet 1997, p. 322-336.

<sup>77</sup> DIDIER S. (1999). « Disney urbaniste!: la ville de Celebration en Floride ». Cybergeog (http://cybergeog.presse.fr), n° 96.

Dans la partie Sud du domaine de Walt Disney World.<sup>78</sup>, on trouve (fig.15) :

- L'ensemble du centre-ville est resté le domaine réservé de la compagnie, de même que certains équipements de loisirs.
- Les marchés de construction des logements ont été attribués sur concours à des entreprises immobilières travaillant en partenariat avec Disney sur la question du design des unités d'habitations.



Figure 15 : Vue aérienne sur la cité celebration

(Source : Sophie Dedier,2007)

- Certaines infrastructures semi-privées telles que **l'hôpital ou l'école** ont été construites en coopération avec les groupes chargés de les faire fonctionner.

La première tranche de travaux a abouti en août 1995 à une phase de prévente des **352 premiers logements construits sur un total futur de 8.000<sup>79</sup>** .

### **Description des lieux :**

Du point de vue de l'organisation générale, *l'ensemble de l'espace urbain est séparé de la réserve naturelle extérieure par une ceinture verte paysagée de 1900 ha* (soit les 9/10èmes environ du territoire couvert par le projet), *véritable zone-tampon destinée à assurer la transition entre la ville et son environnement immédiat.*<sup>80</sup>



Figure 16 : Le centre-ville de Celebration, ville-Disney, où magasins de proximité, appartements et cinéma à l'architecture « glamour! » des années 1950 sont disposés autour d'un petit port de plaisance sur un lac

(Source : R. Le Goix, 2000.)

<sup>78</sup>Cybergeog, Revue Européenne de la géographie, Article : Cultural problems of large cities.Paris, December,1997 , p8-11

<sup>79</sup>DIDIER S. (1999). « Disney urbaniste : la ville de Celebration en Floride ». Cybergeog (<http://cybergeog.presse.fr>), n° 96.

<sup>80</sup> Cybergeog, Revue Européenne de la géographie, Article : Cultural problems of large cities.Paris, December 8-11, 1997

Cantor, G., New Urbanism projects revive the past", Detroit News, 28 octobre 1995.

Pour son organisation interne, la ville se pose comme une application du principe de **mixité des usages du sol**<sup>81</sup>, à l'opposé du principe de zoning des activités et des types de résidences utilisées d'habitude dans ce genre de projet de communauté planifiée. Ainsi au centre-ville par exemple, les immeubles abritent boutiques et restaurants au rez-de-chaussée et des appartements à l'étage (fig.17).



Figure 17: Vue sur l'intérieur de la cité

(Source :Sophie Dedier, 2007)

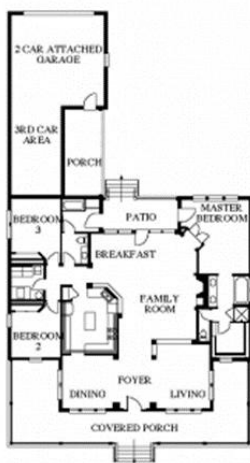


Figure 18 : le plan d'une maison "typique" de Celebration

(Source : Sophie Dedier, 2007)

**les maisons s'ouvrant largement sur la rue grâce à des porches surdimensionnés (fig.18), la place de la voiture est minimisée, et la marche à pied est élevée** (ce qui est favorisé par les densités plus élevées que dans les banlieues des années cinquante).

Le mélange est par ailleurs prôné en matière de : **logements, appartements et maisons**, de plus ou moins **grand prix** se trouvant représentés au sein de Celebration. Ce retour à des densités plus élevées constitue la marque essentielle d'appartenance du projet au mouvement du Nouvel Urbanisme.

La ville de Celebration, se pose dès lors comme un antidote au mal urbain moderne en promettant aux résidents une communauté où l'on peut renouer le contact avec ses voisins<sup>82</sup> (ce qui sous-entend bien sûr une ville sans crime).

L'organisation même de la ville est faite pour ressusciter ce principe de bon voisinage<sup>83</sup>,

<sup>81</sup> DIDIER S. « Disney urbaniste: la ville de Celebration en Floride », 1999. Cybergeog (<http://cybergeog.presse.fr>), n° 96.

<sup>82</sup> Idem

<sup>83</sup> Idem

## **La ville de Celebration représentée comme une forme de « Gated community »**

*« Nous avons la volonté bien consciente de ne pas faire une "gated-community". Allez donc dans une petite ville du Sud, vous ne verrez pas de grille à l'entrée. »<sup>84</sup>.*

Les réactions dans la presse américaine, opposent essentiellement deux critiques à Celebration :

- ✓ La première consiste à lui reprocher son parfum de **"gated-community" déguisée.**
- ✓ La seconde montre les **dangers d'une ville gouvernée par la Walt Disney Company..**

Après plusieurs changements, il semblerait que les prix des logements individuels varient de **127.000 à 1 million de dollars<sup>85</sup>, selon leur standing, soit des prix très largement supérieurs à ceux pratiqués dans la région** (les estimations varient à ce titre : les prix des logements à Celebration les surpasseraient de 20 à 30% ; K. Archer avance une valeur médiane de 75.700 dollars pour le comté d'Osceola -1997).<sup>86</sup>

Malgré les efforts employés par Disney pour attirer des résidents appartenant à différentes communautés (et notamment à travers une campagne de publicité lancée dans des magazines s'adressant à la communauté Noire), il semble que les acheteurs soient essentiellement des familles de l'upper-middle class blanche aux dires des journalistes ayant assisté au tirage au sort : *"Le jour de la loterie étaient présents des célibataires, des familles et des couples, des jeunes et des vieux, quelques Asiatiques, un homme portant un turban; tout de même, c'étaient surtout des Blancs qui avaient fait le déplacement"*.

De fait, la structure même du plan révèle le caractère isolationniste de la communauté, *il n'existe pas de véritable barrière physique, mais la zone-tampon arborée de 1900 ha la remplace de fait, en assurant la transition avec les espaces naturels de l'extérieur, voire avec l'agglomération d'Orlando et ses dangers potentiels.*

---

<sup>84</sup> Robert Stern , architecte concepteur, Revue URBANISME, N 312 , Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

<sup>85</sup> S. DIDIER. « Disney urbaniste: la ville de Celebration en Floride ».1999 , Cybergeog (<http://cybergeog.presse.fr>), n° 96.

<sup>86</sup> Cybergeog, Revue Européenne de la géographie, Article : Cultural problems of large cities.Paris, December,1997,p 8-11  
Revue URBANISME, N 312 , Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

## I.5 Le développement des Gated communities, en dehors des USA :

En Amérique Latine, on observe un développement des **gated communities** quasiment aussi important qu'aux Etats Unis<sup>87</sup>. Elles ne sont pas seulement constituées, comme en Amérique du Nord, par les classes moyennes mais aussi par les pauvres, qui négocient avec la municipalité la fermeture d'une ou de plusieurs rues, se réservant ainsi de manière exclusive l'accès à leur quartier<sup>88</sup>.

Il en existe également en **Afrique du Sud**, dans certains pays d'**Europe** (Espagne, Portugal, Grande Bretagne, Pologne, Russie etc...) et du **Moyen-Orient** (Egypte, Liban, Arabie Saoudite, etc...).

Dans certains cas, on peut identifier les influences qui sont à l'origine de la reproduction de ces quartiers clos :

- ✓ **Les gated communities** (fig.19) de Californie ont constitué un modèle type mondial<sup>89</sup>.
- ✓ **Les compounds** (condominiums fermés) de travailleurs en Arabie Saoudite font référence pour le développement des villes privées au Liban<sup>90</sup>.

Les compounds sont apparus en Afrique du Sud<sup>91</sup> (fig.20), à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et durant l'apartheid, ils étaient des sortes de logements-ghettos hébergeant uniquement des travailleurs migrants masculins travaillant dans les mines de diamants de Kimberley (à partir de 1885), puis dans les mines d'or qui ont imité ce système.

✓ **Les condomínios fechados** d'Amérique latine (fig.21), ils sont pris en exemple pour la formation de quartiers comparables au Portugal<sup>92</sup>. Les *condomínios fechados* sont l'équivalent au Brésil des *gated communities* des États-Unis. Ces « **résidences surveillées** » sont clôturées et gardées en permanence pour se prémunir de la délinquance.

---

<sup>87</sup> DE LA MORA Cecilia and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012

<sup>88</sup> Idem

<sup>89</sup> GAYK W. F. «The Taxpayers' Revolt». in Postsuburban California!: the Transformation of Orange County since World War II. KLING R., OLIN S. et POSTER M., Eds. Berkeley, CA: University of California Press.1991, p281-300.

<sup>90</sup> GLASZE G. «Les complexes résidentiels fermés au Liban». Observatoire de la Recherche sur Beyrouth, n° 13,2000, p6-11.

<sup>91</sup> JÜRGENS U., GNAD M. «Gated Communities in South Africa — Experiences from Johannesburg». Environment and Planning B!: Planning and Design, vol. 29, n° 3,2002, p337-353.

<sup>92</sup> DE LA MORA Cecilia and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012



Figure 19: Exemple d'une Gated community d'Amérique(Californie)

(Source: CMAA Club Management Association of America)



Figure 20 : Exemple de compounds en Afrique

(Source: Niday Picture Library, 1898)



Figure 21: Exemple de Condomínios fechados d'Amérique latine (Brésil)

(Source : Engi obra, 2013-2015)

### I.5.1 Les Gated communities en Amérique latine :

L'arrivée des *gated communities* dans d'autres régions du monde a suscité de multiples interprétations. Coy et Pölher<sup>93</sup> (2002) remarquent que, dans le contexte latino-américain, ces ensembles doivent être analysés selon leur emplacement urbain ou suburbain, dont les premiers s'apparentent aux condominiums de luxe. C'est le cas, par exemple, des *condominios fechados de Barra da Tijuca au Brésil* où on trouve une combinaison d'appartements de luxe et de résidences unifamiliales sécurisées entourées de murs<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> COY, M. et PÖHLER, M., « *Gated communities* in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina », *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 2002, p. 335-370.

<sup>94</sup> Idem

Baires(2006)<sup>95</sup> quant à lui, inclut les tours de luxe de la région métropolitaine de **San Salvador**. Finalement, Prevôt-Schapira<sup>96</sup> (2004), dans une étude réalisée sur les espaces résidentiels de **Buenos Aires**, considère les condominiums de luxe comme des ***gated communities*** « **en hauteur** ». Selon l’auteure, ces tours de luxe partagent les mêmes caractéristiques en offrant des services exclusifs.

De plus, ce type d’ensembles se situe dans les zones plutôt centrales de la ville<sup>97</sup> et dans certains cas, ils s’intègrent à la construction d’importants centres commerciaux ou de loisirs.

Jordi Borja affirme qu’en Amérique latine, « l’omniprésence de ***gated communities*** représente une négation de la ville traditionnelle »<sup>98</sup>. L’auteur remarque que l’homogénéité associée à la faible densité appauvrit la vie urbaine. À travers son travail portant sur l’agglomération de Buenos Aires, Thuiller<sup>99</sup> (2005) souligne que les ***gated communities*** annoncent une rupture de l’urbanité de la métropole latino-américaine en exposant une rupture sous plusieurs aspects :

- ✓ **la forme urbaine**
- ✓ **les fonctions de la ville**
- ✓ **les pratiques urbaines**
- ✓ **les relations sociales**
- ✓ **le rôle des espaces publics et les identités communautaires.**

Pour mieux saisir ces conclusions, il faut tenir compte des particularités du modèle traditionnel de sub-urbanisation des villes latino-américaines, un schéma centre / périphérie, où les riches sont généralement situés au centre et les pauvres à la périphérie<sup>100</sup>. Ainsi, les protagonistes de la sub-urbanisation (1940-1980) ont notamment été les classes populaires lesquelles définissent l’actuelle structure urbaine de la périphérie, au demeurant mal desservie par les services publics

---

<sup>95</sup> BAIRES, S., División social del espacio urbano y emergencia de los barrios cerrados en el Área Metropolitana de San Salvador, in Séguin, A.-M., (Éd.), La Segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador, San José, Costa Rica, FLACSO-Costa Rica, 2006, p. 47-85.

<sup>96</sup> PREVÔT-SCHAPIRA, M-F., « Buenos Aires, entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale » in Navez-Bouchanine, F. (éd.), La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ? Paris, L’Harmattan, 2004, p. 46-87.

<sup>97</sup> Idem

<sup>98</sup> GLASZE, G., « Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 2005, p. 221-233.

<sup>99</sup> THUILLIER, G., « Gated communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 2005, p. 255-271.

<sup>100</sup> COY M., PÖHLER M. « Gated Communities in Latin America Megacities: Case Studies in Brazil and Argentina ». *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 2002, p.335-370.

et axée sur l'auto construction (Torres, 2001). À partir de 1990, l'implantation des *gated communities* amène une population plutôt riche<sup>101</sup> ainsi que la prestation de services urbains privés haut de gamme. C'est dans cette optique qu'en Amérique latine on explique le phénomène de *gated communities* à partir d'une logique de fragmentations et de ruptures<sup>102</sup>.

### I.5.1.a Le cas de Buenos Aires

#### La naissance des gated communities à Buenos Aires :

Entre 1930 et 1970, Buenos Aires assiste à la naissance d'une forme « préliminaire »<sup>103</sup> de *gated community* qui évoque un modèle résidentiel représentatif d'une certaine catégorie avec un statut social relevant d'une réussite économique. Ces premiers ensembles étaient des résidences secondaires ; peu nombreux et plutôt rurales, elles représentent le style de vie « exclusif » des élites<sup>104</sup>. Ces développements ont été axés sur la mise en valeur des activités sportives et le contact avec la nature. Les résidences conservent la simplicité traditionnelle de la campagne, sans le raffinement des équipements des résidences permanentes.

Mais durant les années 1970, on assiste à une multiplication importante<sup>105</sup> de ce modèle préliminaire. **Prevôt-Schapira (2004)** affirme que cette prolifération résulte d'une transformation sociopolitique<sup>106</sup> à l'échelle de toute l'Argentine. D'une part, la classe moyenne supérieure accède aux résidences secondaires jusque-là réservées aux élites D'autre part, la crise sociopolitique, conclue en 1976 par l'irruption de la dernière dictature militaire, a été marquée par une vague de violence généralisée. C'est pourquoi cette classe moyenne, cherchant des endroits plus sécurisés, passe de résidences secondaires isolées aux *country clubs* qui disposent d'une sécurité privée.

---

<sup>101</sup> LOPEZ R. «Un nouvel Apartheid social!: hautes murailles pour villes de riches». Le Monde Diplomatique; paris; Mars 1996, 1 et 12.

<sup>102</sup> PREVOT-SCHAPIRA M.-F. (1999). «Amérique latine!: la ville fragmentée.». Esprit, n° 258, novembre 1999, p128-144.

<sup>103</sup> THUILLIER, G., « Gated communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning », Housing Studies, vol. 20, n° 2, 2005, p. 255-271.

<sup>104</sup> LOPEZ R. «Un nouvel Apartheid social!: hautes murailles pour villes de riches». Le Monde Diplomatique; paris; Mars 1996, 1 et 12.

<sup>105</sup> Cecilia de la Mora and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012

<sup>106</sup> PREVÔT-SCHAPIRA, M.-F. « Buenos Aires, entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale » in Navez-Bouchanine, F. (éd.), La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ? Paris, 2004, L'Harmattan, p. 46-87.

C'est en 1977 avec l'arrivée de la loi d'utilisation du sol (8912/77)<sup>107</sup>, de la province de Buenos Aires faisant référence aux *country clubs* en leur donnant un premier cadre légal et spécifique, que résulte une multiplication des ensembles privés de résidences secondaires ou *country clubs*. Cette dernière constitue la première référence « formelle » aux modèles résidentiels fermés définis comme des ensembles sportifs, de loisirs et de résidences secondaires dans un espace délimité et non urbain.

Les années 1990 amènent trois changements majeurs concernant les *clubes de campo*<sup>108</sup> :

- 1) la privatisation des services publics
- 2) la transformation en résidences permanentes
- 3) la prolifération du modèle.

### Les problèmes liés à la prolifération des gated communities à Buenos Aires :

Ces ensembles fermés implantés sur le territoire *bonaerense* empêchent d'une certaine manière<sup>109</sup> :

- ✓ La libre circulation des passants.
- ✓ L'utilisation d'équipements.
- ✓ Les travaux de prolongement du réseau d'eau potable.



Figure 22 : Un mur sépare une communauté fermée d'un bidonville à l'extérieur de Buenos Aires. Source : Marcos Brindicci

(Source : Cecilia de la Mora and Viviana Riwilis, février 2012)

Si les promoteurs ont été attirés par la rentabilisation des investissements, l'absence de l'État pourrait être considérée comme une « collaboration inconsciente »<sup>110</sup>.

<sup>107</sup> DE LA MORA Cecilia and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012

<sup>108</sup> Idem

<sup>109</sup> MILIAN, G. et GUENENT, M., 2006, « Fragmentacion socio-espacial y caos urbano: los vecindarios cerrados en la aglomeracion de Puebla », in Séguin, A.-M., (Éd.), *La Segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador*, San José, Costa Rica, FLACSO-Costa Rica, p. 109-146.

<sup>110</sup> SÉGUIN, A.-M., 2003, « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégrative qui menace la cohésion sociale à l'échelle locale dans les villes latino-américaines ? », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 47, n° 131, p. 179-199.

Par ailleurs, dans les dernières années, les organismes responsables de logements sociaux (Infonavit et Fovi) ont suspendu la construction en privilégiant les prêts immobiliers <sup>111</sup>et plusieurs développeurs se sont tournés vers la construction de modèles résidentiels fermés pour la population à revenus modestes (Une nouvelle niche du marché qui représente plus de 30 % du parc immobilier).<sup>112</sup>

Mais il y a dans ce monde idéalisé un certain nombre de dysfonctionnements, qui ont fait l'objet d'investigations sur le vécu des résidents, des associations résidentielles et ceux des **gated communities**.

Il apparaît que la fermeture influence peu les modes de vies, puisque les problèmes relevés par les auteurs (Bjarnason, 2000; Blakely, Snyder, 1997; Heisler, Klein, 1996) dans les lotissements fermés et ouverts sont sensiblement identiques, et tiennent plus du *respect ou du non-respect du règlement de la copropriété et de la vie en société qu'aux problèmes propres à l'enceinte*<sup>113</sup>(fig.23).

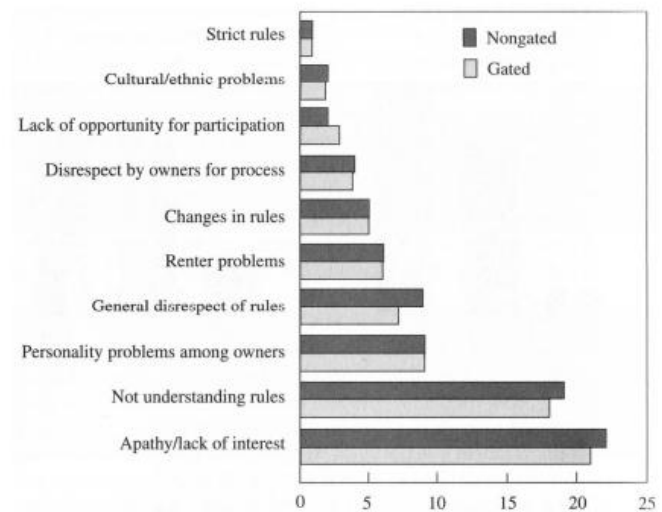


Figure 23 : Les facteurs contribuant aux problèmes quotidiens. Comparaison entre les gated communities et les lotissements ouverts

(Source : Heisler and Klein, Inside Look)

Ces problèmes vont, par ordre d'importance<sup>114</sup> :

- ✓ **Un manque d'intérêt des résidents pour la gestion.**
- ✓ **Des problèmes de la copropriété.**
- ✓ **Les manquements et désobéissance aux règles les plus strictes.**

<sup>111</sup> SÉGUIN, A-M., « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégative qui menace la cohésion sociale à l'échelle locale dans les villes latino-américaines ? », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 47, n° 131, 2003, p. 179-199.

<sup>112</sup> CASELLI Irene, Pour quoi les communautés fermées continuent de prospérer à Buenos Aires, 05 février 2016

<sup>113</sup> DE LA MORA. C and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012

<sup>114</sup> Idem

Beaucoup de **gated communities** ont ainsi opté pour des barrières en plastique, moins coûteuses que les barrières métalliques<sup>115</sup>, fréquemment détériorées par des automobilistes impatients ou distraits. De même, les plus jeunes semblent mal accepter l'obligation de faire enregistrer leurs listes d'invités, démarche pourtant obligatoire pour que ceux-ci puissent franchir la barrière.

Mais ces questions liées à la restriction de circulation sont plus profondes que le simple respect ou non-respect d'une règle par les résidents. Il s'agira d'apprécier les droits d'une entité privée (l'association) et des contraintes qu'elle impose en termes de restriction des libertés individuelles<sup>116</sup>. Au fond, il s'agira de voir en quoi les **gated communities** appliquent certaines prérogatives d'une autorité publique, comme le maintien de l'ordre et la sécurité des biens et des personnes, confiée à une milice privée<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> DE LA MORA, C and Viviana Riwilis, Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla), février 2012

<sup>116</sup> SÉGUIN, A-M., 2003, « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégative qui menace la cohésion sociale à l'échelle locale dans les villes latino-américaines ? », Cahiers de Géographie du Québec, vol. 47, n° 131, p. 179-199.

<sup>117</sup> THUILLIER, G., 2005, « Gated communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning », Housing Studies, vol. 20, n° 2, p. 255-271

## Conclusion

Le terme de **Gated communities**, est apparu aux Etats-Unis dès les années soixante, dans les années quatre-vingt-dix, ce modèle connaît une prolifération importante sur tout le territoire Américain (USA et Amérique latine). En effet ces enclaves résidentielles concernaient dès lors, plus que les classes supérieures de la société, la classe moyenne, également en quête de : *-Confort - Distinction sociale - Un environnement social homogène*<sup>118</sup>.

La notion de *Gated communities*, vantée par les promoteurs immobiliers nord-américains, peut ainsi être interprétée comme une réponse à la demande de vie et d'activités communautaires<sup>119</sup>. On remarque par ailleurs que certaines pratiques sécuritaires caractéristiques des *Gated communities* se répondent progressivement dans les habitations à loyer modéré, aux Etats-Unis comme en Amérique latine. Toutefois, dans ce cas, l'objectif n'est plus la séparation des individus mais leur contrôle social<sup>120</sup>.

Parmi les pratiques sécuritaires les plus répandues en Amérique, on cite :

- Physiquement, ces quartiers privatisés peuvent être délimités par *des barrières, des murets voire des barbelés, ou simplement par des alignements d'arbres, des haies ...*
- Leur accès est surveillé par *des caméras, des gardes ou vigiles, des barrières, des services de surveillance et de maintenance.*

L'appréciation et la critique de ce phénomène de ségrégation sociale ou territoriale restent cependant mitigées. Tandis que certains chercheurs ne voient dans le développement des **gated communities** qu'une simple tendance à un financement et une gestion privés et efficace des biens et services publics, d'autres craignent qu'elles ne provoquent un renoncement à la ville « moderne » ; à une ville ouverte, égalitaire et démocratique.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> JACQUIER C. Les quartiers américains: rêve et cauchemar. Le développement communautaire et la revitalisation des quartiers aux Etats-Unis. Paris: L'Harmattan, coll. «Objectif ville»,1993, p190.

<sup>119</sup>GHORRA-GOBIN C. «Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». Les Annales de la recherche urbaine, n° 51,1990

<sup>120</sup> Idem

<sup>121</sup> LE GOIX R., Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, Thèse de Géographie, Paris, Université Paris I Panthéon – Sorbonne.2003.

# **CHAPITRE II :**

## **Les Gated communities en Europe et au Maghreb**

## CHAPITRE II : Les Gated communities en Europe et au Maghreb

### Introduction :

La prolifération de barrières, de portails et autres dispositifs de restriction d'accès, suscite depuis les années 1990 en France, et en Europe en général, une forte attention médiatique. En effet les ensembles résidentiels fermés en Europe éveillent un fort intérêt car ils rendent particulièrement visibles des évolutions sociales inquiétantes<sup>122</sup> :

- ✓ Ségrégation spatiale, avec la constitution de ghettos de riches.
- ✓ Expression de la peur de l'autre et du sentiment d'insécurité.
- ✓ La manifestation d'une privatisation rampante des villes.
- ✓ Preuve de la crise du lien social et des espaces publics urbains.

Déjà bien établi aux Etats-Unis (sous le nom générique de **gated communities**), notamment dans tous les territoires connaissant une forte dynamique urbaine, le phénomène se manifestait aussi bien en Europe que dans d'autres pays non européens. On cite l'exemple du Maghreb, où ces **résidences fermées** ou autrement dit **résidences sécurisées** connaissent aujourd'hui un grand engouement de la part des acquéreurs.

Le travail qui sera effectué dans ce présent chapitre consiste à analyser le développement et la diffusion du phénomène des résidences fermées en Europe et au Maghreb. Ceci à travers une perspective historique et contextuelle qui cherche à interroger la pertinence et l'adaptation du model Etats-Unien en dehors du territoire américain (L'Europe et le Maghreb).

---

<sup>122</sup> Catalina SANTANA, Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

## II.1 Les ensembles résidentiels fermés en Europe

L'Europe connaît et a déjà connu le phénomène d'enclosure résidentielle. Le développement d'habitations et rues privées se manifeste d'abord par un élan de grandes familles dans les villes d'Europe occidentale vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle<sup>123</sup>.

### ▪ *En Europe occidentale :*

Les principaux travaux publiés portent sur la péninsule Ibérique. Ainsi, R. Wehrhahn (1999, 2002, 2003)<sup>124</sup> souligne le caractère remarquable du développement des *Gated communities* en Espagne et plus particulièrement à Madrid au cours des années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, établissant un lien entre l'émergence du phénomène et la suburbanisation des classes aisées. Quant à R. Raposo (1999, 2002, 2003)<sup>125</sup>, elle recense 97 *Gated communities* dans l'aire métropolitaine de Lisbonne, dont sept grandes, c'est-à-dire couvrant plus de 100 hectares. Leur développement datant pour l'essentiel de la décennie quatre-vingt-dix rejoint le processus de restructuration sociale et spatiale, renforcé par la conjoncture économique favorable.



Figure 24 : Exemple d'une Gated community, Portugal  
(Source: Site web Rent by Owner)



Figure 25 : Vue sur l'intérieur d'une Gated community, Portugal  
(Source: Site web Rent by Owner)

### ▪ *En Europe orientale :*

Al-Hamarneh (1999)<sup>126</sup> rappelle que si l'ancienne URSS comportait des espaces fermés mis en œuvre par les autorités, une nouvelle génération de *gated communities* est apparue depuis l'effondrement du régime soviétique.

<sup>123</sup>Catalina SANTANA, Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

<sup>124</sup>Eric DAMPIERRE, Gated communition en Europe, Février 2014, site web <http://gatedcommunities.canalblog.com/>

<sup>125</sup> Fanny BERTRY, Brahim OUJOUHRA, Des Gated communies en Europe ?, quels rapports à la ville ?, Mémoire de Master 2, Paris I, Paris, France

<sup>126</sup> Idem

- Le développement des communautés résidentielles fermées à Istanbul

À Istanbul, le développement des cités privées est un phénomène frappant<sup>127</sup>, apparu il y a une dizaine d'années. On entend par "cité privée" un ensemble résidentiel construit par un opérateur privé, composé de villas et/ou d'immeubles, fermé par une enceinte protégée et doté de services et d'équipements le plus souvent réservés. La gestion de l'ensemble échappant entièrement aux pouvoirs publics locaux. En novembre 2001, on a dénombré dans l'ensemble de l'aire urbaine stanbouliote au moins 270 cités privées (soit un parc potentiel de près de 100 000 logements) se différenciant par leur état d'achèvement et de peuplement.

Les prix pratiqués réservent de fait le parc de logements des cités privées aux nantis. Les prix à l'achat oscillent entre 300 000 dollars (américains) et plus de 2 millions de dollars<sup>128</sup> pour les villas, et entre 150 000 et 500 000 dollars pour les appartements. Le public ciblé reste les gens de la finance et les salariés des grands groupes internationaux



*Figure 26: cité privée, Bosphorus Istanbul*

(Source : UPE 2016 Mega Projects Trip)

## II.2 Les ensembles résidentiels fermés en France

### II.2.1 La naissance et le développement des résidences fermées en France :

Depuis quelques années se développent, partout dans le monde, des « **villes privées** », et si certains observateurs y voient avec satisfaction la victoire d'un capitalisme ultralibéral et l'effacement de l'intervention étatique<sup>129</sup>, d'autres s'inquiètent d'une ségrégation volontaire reposant sur la revendication sécuritaire et la sélection résidentielle par l'argent<sup>130</sup>.

<sup>127</sup> J.-F. PEROUSE «Istanbul cernée par les cités privées.». Urbanisme, n°324, mai-juin 2002, p.26-31.

<sup>128</sup> Idem

<sup>129</sup> Catalina SANTANA, Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

<sup>130</sup> Gerald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, Fanny Vuailat, Quartiers Sécurisés, un nouveau défi pour la ville ?, Edition Les carnets de l'info, Paris 2011

L'expression « **ville privée** » n'est pas bonne, il conviendrait plutôt de dire « **ville privatisée** ». <sup>131</sup> En effet, ces lotissements ceints d'un mur de protection, vidéo-surveillés et vigiliés vingt-quatre heures sur vingt-quatre ne constituent pas de véritables villes avec un statut de municipalité, mais des îlots réservés. Il en va de même pour certains immeubles au centre des grandes villes, de Milan à New York, de Tokyo à Mumbai, de Paris à Buenos Aires. Ces « **enclaves fortifiées** » <sup>132</sup> visent à offrir à une population choisie et socialement homogène des conditions de vie confortables et sûres.

« **C'est progressivement, tout au long de la décennie 1990, que se sont manifestées en France des formes de plus en plus évidentes de fermeture d'ensembles résidentiels** » <sup>133</sup>.

Déjà bien établi aux Etats-Unis (sous le nom générique de **gated community**), notamment dans tous les territoires connaissant une forte dynamique urbaine, le phénomène se manifestait aussi dans bien d'autres pays non européens et diversement à travers l'Europe.

## II.2.2 Les problèmes liés à l'enclosure des résidences en France :

En France, le processus de fermeture n'a pas été sans s'accompagner d'une montée des controverses. Deux éléments principaux ont structuré ces dernières <sup>134</sup> :

- D'un côté, dans une société pourtant établie sur une forte reconnaissance de la propriété privée et l'enclosure de celle-ci, certains virent dans le développement de ces ensembles résidentiels *un risque de retranchement, d'isolement, de renoncement à l'expérience de l'altérité, voire de sécession social*.
- L'autre élément de controverses portait sur *l'invocation de la montée de l'insécurité comme justificatif de l'enfermement*, celui-ci étant donné comme un argument de protection collective contre les agressions, les vols ...

---

<sup>131</sup> Revue URBANISME, N 312 , Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85

<sup>132</sup> Catalina SANTANA, Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

<sup>133</sup> Gerald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORE, Fanny Vuailat, Quartiers Sécurisés, un nouveau défi pour la ville ?, Edition Les carnets de l'info, Paris 2011

<sup>134</sup> Idem

### II.2.3 Des gated communities en France, ce modèle existe-il réellement ?

Le processus de séparation spatiale des classes sociales n'est pas un phénomène récent en France, déjà au XIXe siècle des villas se construisaient dans les bois de la périphérie parisienne, créant des espaces résidentiels exclusifs<sup>135</sup>, on cite aussi les enclaves clôturées au sein des « beaux quartiers » de l'ouest parisien, (Exemple parc de Montretout loti en 1832 près du parc de st. Cloud,(fig.27/28) aux abords du bois de Boulogne sur la Côte d'Azur)<sup>136</sup>.



Figure 27 : Parc de Montretout, Saint Cloud  
(Source : Pinterest, Greater Paris)



Figure 28 : Pancarte interdisant l'entrée au parc  
(Source : Pinterest, Greater Paris)

Cela contredit en partie l'idée que l'on a des **gated communities**, présentées comme un phénomène essentiellement d'origine états-unienne, ce type d'habitat fait appel à des aspirations de distinction et de recherche de l'entre-soi, qui sont des traits présents dans toutes les sociétés avec une hiérarchie sociale<sup>137</sup>.

La motivation sécuritaire est alors un élément déterminant en Amérique où l'on a pu parler de « forteresses ». Elle traduit une « écologie de la peur » motivée par de forts niveaux de criminalité<sup>138</sup> (Davis, 1998).

Malgré le décalage avec le modèle américain, le terme de **Gated communities** s'est d'abord imposé dans le commentaire du phénomène en France, *l'accent est alors mis sur sa sélectivité sociale*, évoquant même des « **forteresses de riches** »<sup>139</sup>. Mais ce qui est nouveau, c'est la banalisation de leur construction. Depuis 15 ans, cette offre immobilière n'est plus

<sup>135</sup> SANTANA Catalina, Les Gated communities en France, TERRA-HN, avril 2011

<sup>136</sup> M., Dans les beaux quartiers, Paris, Le seuil, 1997

<sup>137</sup> BELMESSOUS H. «Des "villes privées" à la française. Voyage à travers les forteresses des riches». Le Monde Diplomatique ; Novembre 2002, p. 5.

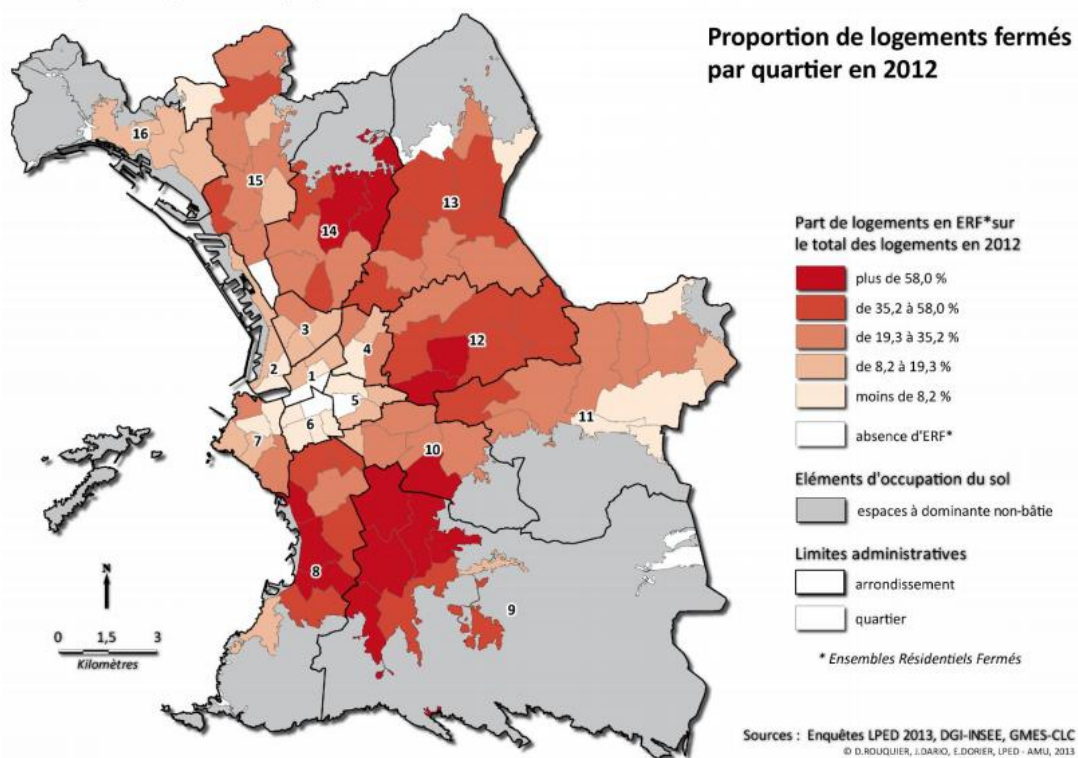
<sup>138</sup> DAVIS M.. Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster, New York, Metropolitan Books, 1998

<sup>139</sup> DORIER Elisabeth, Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id : hal-01417666, 22 Décembre 2016

uniquement restreinte aux couches les plus riches de la société, les **gated communities** se démocratisent doucement<sup>140</sup>.

Parallèlement à ça, se développe un phénomène de fermeture a posteriori des rues et résidences situées au cœur des villes<sup>141</sup>, provoquant ainsi des ruptures qui questionnent le vivre-ensemble et « l'isotropie » des tissus urbains.

## II.2.4 La ville de Marseille



**Figure 29 : Proportion de logements fermés par quartier en 2012**  
(Source : Enquête LPED 2013, DGI-INSEE, GMES-CLC)

Dans les quinze dernières années, les « résidences fermées », sont devenues un élément constitutif de l'habitat marseillais. Selon une étude de l'université Aix-Marseille, « **29 % des logements se situent désormais dans des résidences clôturées** »<sup>142</sup>. Chose qui s'oppose à l'image de la ville et du vivre ensemble, régulièrement servies par les politiques locaux.

<sup>140</sup> D LEFRANÇOIS. «Vers l'émergence d'un modèle français d'espace défendable ?». Les Cahiers de la sécurité intérieure, n° 43, spécial Urbanisme et Sécurité, 2001, p63-80.

<sup>141</sup> Catalina SANTANA, les gated communities en France, TERRA HN, Avril 2011

<sup>142</sup> Gilles ROF, Pour quoi Marseille se barricade ?, M le magazine du Monde | 09.10.2014 à 15h55 • Mis à jour le 20.10.2014 à 12h18

Si le phénomène touche toute la France, « *à Marseille, la tendance au cloisonnement en enclaves résidentielles fermées est massive* », estime **Elisabeth Dorier**, géographe et pilote de la recherche menée depuis sept ans par une équipe du Laboratoire Population Environnement Développement (LPED). « *Elle touche tous les types de logement - ancien, récent, individuel, collectif, luxueux ou très modeste - et tous les arrondissements de la ville.* » <sup>143</sup>

75 % des 1 550 résidences recensées se sont ainsi fermées depuis l'an 2000<sup>144</sup>. Et aucun promoteur immobilier ne s'aventure, désormais, à proposer aux acheteurs un projet neuf sans l'étiquette « **sécurisé** », **faisant allusion à l'accès contrôlés et aux frontières étanches.**

#### **II.2.4.a Aperçu historique sur le développement de l'enclosure à Marseille :**

Ces types d'enfermement s'inscrivent dans une position historique ancienne de laisser-faire des pouvoirs publics<sup>145</sup>. Depuis la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation marseillaise est majoritairement d'origine privée selon une logique **libérale** (Roncayolo, 1996), basée entre autres sur le morcellement spontané de vastes propriétés périphériques de la bourgeoisie, qui étaient souvent des encloses de murs...

Au sein des quartiers marseillais, la production résidentielle a connu de fortes poussées lors de la reconstruction puis de l'arrivée en masse des rapatriés d'Algérie au début des années 1960<sup>146</sup>. La juxtaposition des lotissements pavillonnaires ou grands ensembles se poursuit sans véritable plan d'ensemble. Une grande partie de la trame viaire est issue de ces opérations privées au coup par coup.

#### **II.2.4.b Processus de fermeture à Marseille :**

Durant le 20<sup>ème</sup> siècle et jusqu'au début du 21<sup>ème</sup> siècle, seuls les périmètres aisés et d'exclusivité sociale se barricadaient (lotissements d'anciens domaines bourgeois des collines

---

<sup>143</sup> Elisabeth. DORIER, Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016

<sup>144</sup> 129 008 / 445 041 logement (chiffre ERF 2013 / chiffre logement 2012 cadastre)

<sup>145</sup> Elisabeth. Dorier, Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016

<sup>146</sup> S BODY-GENDROT. Les villes face à l'insécurité!: des ghettos américains aux banlieues françaises. Paris!: Bayard Edition, coll «Société»,1998, p.364

Périer et du Roucas, corniche du littoral sud)<sup>147</sup>. Mais en espace de 15 ans, tout le sud de Marseille (8ème, 9ème) s'est transformé en mosaïque de résidences jointives mais étanches les unes par rapport aux autres, et la diffusion ne semble se ralentir que dans les périmètres déjà entièrement cloisonnés<sup>148</sup>.

Les formes concernées sont très diverses<sup>149</sup> :

- ✓ Anciennes « bastides » ou domaines agraires bourgeois.
- ✓ Anciens lotissements populaires ayant conservé leur voirie privée (19ème et début 20ème siècle).
- ✓ Grandes copropriétés des années 60.
- ✓ Petites résidences récentes dont les espaces verts et les parkings sont désormais systématiquement clôturés.

Parallèlement, cette diversité se retrouve dans le différentiel en matière d'aménités internes. Si certaines disposent d'équipements de très haut standing ; le parking, les voies internes avec portail sont les seuls équipements communs pour 40% d'entre elles<sup>150</sup>, ce qui tend à donner une définition plus « banale » du phénomène.

*La fermeture résidentielle est récente puisque 69% des fermetures sont postérieures à 2000*<sup>151</sup>. Dans 45% des cas, il s'agit d'ensembles construits fermés, une majorité est issue de la bulle immobilière des années 2000. La tendance se généralise puisque ; « **62% des programmes immobiliers marseillais construits entre 1993 et 2013 sont aujourd'hui des résidences fermées** », <sup>152</sup> avec des proportions allant de 80 à 100% dans certains quartiers.

Cependant, plus de la moitié des résidences fermées marseillaises (55%) sont des fermetures après coup d'ensembles anciens (lotissements, copropriétés)<sup>153</sup>. Elles sont intervenues majoritairement ces 15-20 dernières années et elles tendent à se **durcir** (par exemple par pose de barrières automatiques ou verrouillage des accès piétons).

---

<sup>147</sup> BELMESSOUS H. «Des "villes privées" à la française. Voyage à travers les forteresses des riches». Le Monde Diplomatique ; Novembre 2002, p. 5.

<sup>148</sup> Les grands aménagements urbains publics récents réalisés à Marseille (gare, Euromed, MUCEM..) sont pour la plupart des initiatives et des co-financements d'Etat.

<sup>149</sup> Idem

<sup>150</sup> SANTANA Catalina, les gated communities en France, TERRA HN , Avril 2011

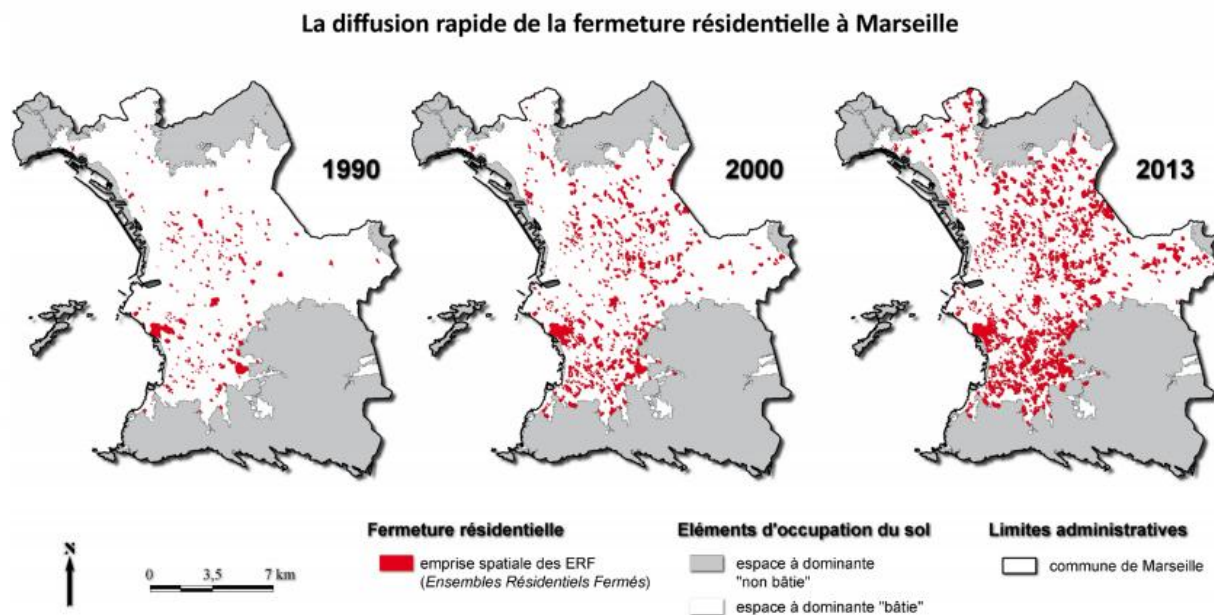
<sup>151</sup> DORIER Elisabeth., Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016

<sup>152</sup> 129 008 / 445 041 logement (chiffre ERF 2013 / chiffre logement 2012 cadastre)

<sup>153</sup> Les grands aménagements urbains publics récents réalisés à Marseille (gare, Euromed, MUCEM..) sont pour la plupart des initiatives et des co-financements d'Etat.

Pendant des décennies cependant, ces voies de droit privé sont demeurées ouvertes et occasionnellement entretenues par la municipalité. « Une rupture intervient en 2000 avec la création de la Communauté Urbaine MPM qui dans un but de clarification administrative et d'économie refuse tout entretien public de voies privées »<sup>154</sup>. Cette donnée de contexte, ajoutée aux nombreux autres facteurs économiques, sociaux et juridiques, contribue à expliquer l'explosion du nombre de fermetures dans le courant des années 2000 à Marseille.

*Preuve de l'ampleur du phénomène, un rapport de conseil municipal de 1956 atteste que 65% de la voirie totale de la ville était alors privée*<sup>155</sup>. Si une partie a ensuite été classée dans le domaine public, une large proportion a conservé son statut privé.



*Figure 30 : La diffusion rapide de la fermeture résidentielle à Marseille  
(Source : Enquête ESVP – LPED 2008-2013, CLC, INSEE (limites communales))*

« *Le sentiment d'insécurité, réel ou supposé, est le déclencheur de toutes les demandes que nous recevons* », confirme Lionel Royer-Perreaut, maire UMP des 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements. « *C'est psychologique. Mais les services de police ne me laissent pas entendre que c'est la solution à tous les problèmes.* »<sup>156</sup>

<sup>154</sup> DEBRIE J. «L'enclavement : expression géographique de la discontinuité dans les réseaux », 16ème Festival International de Géographie, 29 Septembre-2 Octobre 2005, Saint-Diè-des-Vosges.

<sup>155</sup>DORIER Elisabeth. Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016

<sup>156</sup> ROF Gilles, Pour quoi Marseille se barricade ?, M le magazine du Monde | 09.10.2014 à 15h55 • Mis à jour le 20.10.2014 à 12h18

Elisabeth Dorier livre dans une analyse plus complexe : «*Les causes de fermeture conjuguent plusieurs facteurs. La volonté d'entre-soi, bien sûr, le malaise à proximité de grandes cités HLM, notamment dans des zones au nord et à l'est qui se sont ouvertes récemment à l'urbanisation... Mais c'est le besoin de sanctuariser des places de stationnement qui ressort en priorité, dans une ville où l'offre de transports publics est insuffisante.* »<sup>157</sup>.

## II.3 Les résidences fermées au Maghreb

Apparues dans les années 1990, les résidences fermées, plus connues en Amérique sous le nom générique des Gated communities, constituent un nouveau type d'habitat qui se propage en grande vitesse dans tout le Maghreb (de l'Algérie au Maroc en passant par la Tunisie). Caractérisées principalement par la présence d'une clôture et la restriction d'accès, les résidences fermées connaissent de nos jours un grand succès sur les terres maghrébines.

### II.3.1 Les résidences fermées au MAROC

Elles sont considérées comme l'une des innovations urbanistiques du Maroc. Les résidences fermées ou autrement dit **résidences sécurisées** connaissent aujourd'hui au Maroc un grand engouement de la part des acquéreurs<sup>158</sup>.



Figure 31: Poste de garde avec vigile de la Résidence El Firdaous, Casablanca, Maroc

(Source : Enquête LPED 2013, DGI-INSEE, GMES-CLC, 2012)



Figure 32 : Accès principal à la Résidence El Firdaous, Casablanca, Maroc

(Source : Enquête LPED 2013, DGI-INSEE, GMES-CLC, 2012)

<sup>157</sup> Elisabeth. DORIER, Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016

<sup>158</sup> Kawtar TALII Résidences fermées, un concept en émergence au Maroc, Aujourd'hui le Maroc, 4 juillet 2018

### II.3.1.a Les résidences fermées à Casablanca

#### - Naissance des résidences fermées à Casablanca :

Ce concept à l'américaine a démarré au Maroc dans **les grandes villes** où des lotissements haut standing (appartements et villas), <sup>159</sup>ont fleuri donnant ainsi naissance à de nouveaux quartiers. Ce phénomène prend une importance particulière dans les zones limitrophes aux villes. A Casablanca, on observera une prolifération de ces projets immobiliers, notamment à Dar Bouazza, Bouskoura ou encore à proximité de l'aéroport Mohammed V. Les lotissements privés assurent en effet confort et parent essentiellement au problème de sécurité.

*«Il s'agit d'un produit relativement nouveau qui a émergé sur le marché ces cinq dernières années, et qui prend de plus en plus d'ampleur»*, nous explique Mohammed Benjelloun, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs.

#### Les caractéristiques des résidences fermées à Casablanca :

Ces résidences fermées, sont caractérisées principalement par <sup>160</sup>:

- ✓ Le cadre communautaire que ce produit immobilier offre aux résidents.
- ✓ Un environnement sain et paisible permettant de vivre dans un voisinage sécurisé et harmonieux.
- ✓ Barrières de sécurité, portières automatiques, espaces verts<sup>161</sup>... autant de paramètres qui séduisent les acquéreurs en quête de quiétude.
- ✓ Le concept des résidences fermées puise son originalité dans l'intimité que cet espace assure aux propriétaires.
- ✓ Un type d'habitat qui n'est pas à la portée de toutes les classes sociales, mais qui constitue l'avenir du marché immobilier marocain<sup>162</sup>.
- ✓ Le «coût moindre» de gestion collective que ces projets entraînent (Les résidents partagent entre eux des charges qui pourraient revenir beaucoup plus cher s'ils avaient opté pour une demeure individuelle).

---

<sup>159</sup> TALII Kawtar Résidences fermées, un concept en émergence au Maroc, Aujourd'hui le Maroc, 4 juillet 2018

<sup>160</sup> Idem

<sup>161</sup> DANSEREAU F., « Ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques », Texte d'une communication présentée lors de la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat « À la croisée des chemins », Montréal, 1992.

<sup>162</sup> OBERTI M. et PRETECEILLE E., « Les classes moyennes et la ségrégation », Educations et Sociétés, n°14, 2004-2, p. 135-154.

✓ **Le syndic**<sup>163</sup> qui est, aujourd'hui, un critère déterminant pour l'achat d'une copropriété.

*«La vie n'est agréable dans les résidences fermées que si le syndic est bon. Dans un avenir proche les gens n'achèteront plus les promoteurs mais plutôt le syndic»*, assure dans ce sens Reda Bennani Dakhama, syndic professionnel. Celui-ci interpelle ainsi les futurs acheteurs à se mettre dans l'esprit qu'une résidence fermée est avant tout une copropriété. Ainsi, chaque copropriétaire a des droits et des obligations définis à la fois par la loi sur la copropriété et le règlement de la copropriété.

Le développement de ce type d'habitation n'a pas été facile pour les promoteurs dans la mesure où des ajustements devaient être apportés, notamment en termes de titrisation des parcelles et de plans d'aménagement adaptés. *«Il nous a fallu vraiment pousser pour contraindre un petit peu les autorités administratives et urbanistiques à faire place à ce genre de produits»*, explique le vice-président de la FNPI.



**Figure 33 : Accès contrôlé à la Résidence El Yasmine, Casablanca, Maroc**

(Source : Enquête LPED 2013, DGI-INSEE, GMES-CLC, 2012)



**Figure 34: Barrière d'accès des véhicules à la Résidence les jardins de la corniche, Casablanca, Maroc**

(Source : Enquête LPED 2013, DGI-INSEE, GMES-CLC, 2012)

<sup>163</sup> TALII Kawtar Résidences fermées, un concept en émergence au Maroc, Aujourd'hui le Maroc, 4 juillet 2018

## Conclusion :

Les résidences fermées ou sécurisées, apparues dès les années 1990 en Europe et au Maghreb, sont présentées comme un phénomène essentiellement d'origine états-unienne.

Répondant à des besoins sécuritaires qui constituent un élément déterminant en Amérique ; ou l'on peut parler de « forteresses », ces Gated communities traduisent une « écologie de la peur » motivée par de forts niveaux de criminalité.

En plus de la sécurité ce type d'habitat fait appel à des aspirations de distinction et de recherche de l'entre-soi, qui sont des traits présents dans toutes les sociétés avec une hiérarchie sociale.

Depuis leur apparition en Europe, ces résidences considérées comme des ghettos de riches mettent l'accent *sur la sélectivité sociale*, évoquant même des « **forteresses de riches** ». Mais depuis quelques années ce qui est nouveau, c'est la banalisation de leur construction.

Au Maghreb, et plus précisément au Maroc, apparus dans les grandes villes en premier, ces résidences fermées ou sécurisées sont représentées comme des lotissements haut standing (appartements et villas) assurant en effet **confort** et parent essentiellement aux problèmes **de sécurité**.

Elément de catégorisation	USA		Amérique latine Buenos aires	France Marseille	Maghreb Maroc
	Fort Lauderdale	La ville de Celebration			
<b>Caractéristiques physiques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taille du complexe</li> <li>- Type de complexe (horizontal/vertical/mixte)</li> <li>- Nombre de logements</li> <li>- Type de logement (villa/appartement/mixte)</li> <li>- Nombre de résidents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixte</li> <li>157 lotissements</li> <li>Mixte</li> <li>-</li> </ul>	2000 Ha Horizontal 1 8000 Villa + appart  20000	150.000 m <sup>2</sup> Mixte  933 lotissements Mixte  -	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixte</li> <li>- Mixte</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horizontale</li> <li>- Villas</li> <li>-</li> </ul>
<b>Localisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre des agglomérations</li> <li>- Zone suburbaine / périphérie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Périphérie</li> </ul>	La Périphérie(1990) puis le Centre (2000)	La Périphérie(1990) puis le Centre (2000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Périphérie</li> </ul>

<b>Eléments sécuritaires :</b>					
- Niveau de sécurité (++++/++/+)	++	++	+++	+++	+++
- Mur, clôture (++++/++/+)	++	Ceinture verte	+++	+++	+++
- Contrôle d'entrée (badge, barrière, digiphone)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
- Vigile 24H/24, caméra, vidéosurveillance	Non	Non	Oui	Oui	Oui
<b>Equipements de service :</b>					
- Récréatifs (Piscine, aire de jeu, terrain de tennis, de golf)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
- Commerciaux	Oui	Oui	Oui	Non	Non
- Alimentaires	Oui	Oui	Oui	Non	Non
- Educatifs	Non	Oui	Non	Non	Non
- Autres					
<b>Statut social des résidents :</b>					
- Elites, classes supérieures	-	Oui	Oui	Oui	Oui
- Classes moyennes supérieures	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
- Classes moyennes	Oui	-	Oui	-	-
- Autres					
<b>Motivation des résidents :</b>					
- Sécurité	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
- Environnement/ qualité de vie	-	Oui	Oui	Oui	Oui
- Entre-soi	-	Oui	Oui	Oui	Oui
- Prestige	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
- Copropriété : Autogestion	Oui	Oui	-	-	-
- Stationnement	Oui	-	-	Oui	-
<b>Aspect juridique et de droit :</b>					
- Statut des résidents (copropriétaires/ Propriétaires/ locataires)	Locataires	Copropriétaires	Copropriétaires	Copropriétaires	Copropriétaires
- Promoteurs privé/public	P. privé	P. privé	P. privé	P. privé	P. privé
- Rue privée/publiques/ ouvertes	R. privée	R. privée	R. privée	R. privée	R. privée

Tableau 01 : Synthèse des exemples étrangers étudiés

(Source : Auteur)

# **CHAPITRE III :**

## **La naissance et le développement des résidences fermées en Algérie**

## **CHAPITRE III : La naissance et le développement des résidences fermées en Algérie**

### **Introduction :**

Le développement de l'enfermement résidentiel à l'échelle planétaire, représente un nouveau mode de vie urbaine et aussi sociale. Ce phénomène a pris naissance en Algérie à une certaine étape de l'évolution de la ville. Le premier aspect frappant de cette forme d'habitat réside dans la présence de la clôture et la restriction d'accès.

De nos jours, la dynamique de croissance périurbaine et l'internationalisation des pratiques de fermeture résidentielle, ont suscité un essor important du phénomène et sa relative banalisation. On observe cependant en Algérie, une grande variété des types de quartiers résidentiels fermés :

- Depuis les **lotissements purement résidentiels de quelques maisons sans équipements collectifs**, jusqu'à **de véritables villes privées de plusieurs milliers de résidents (ou parfois sont incorporés des commerces, écoles, bureaux....)**.

Construits le plus souvent par des promoteurs immobiliers, ces quartiers sont gérés par une association de propriétaires (Property Owners Association) qui est en charge de l'ensemble des services et infrastructures intra-muros.

Nous essayerons dans ce présent chapitre d'aborder le développement de ce phénomène d'enfermement résidentiel qui représente aujourd'hui la forme générique de la croissance urbaine en Algérie. Nous nous intéresserons tout d'abord à la compréhension du contexte dans lequel est né ce nouveau type d'habitat, et des conditions de développement de ce modèle sur le territoire local. Puis nous repérerons par la suite les principales raisons qui sont à la cause de cette hausse de la demande.

## **I.1 Le contexte d'émergence de la clôture en Algérie (Aperçu historique)**

### **I.1.1 L'Algérie post-indépendante : La crise du logement en Algérie (1970-1980)**

La crise du logement est un phénomène social maintenant mondial. Nous entendons par crise du logement plus qu'une simple pénurie de logements abordables<sup>164</sup>. Il s'agit en fait d'une combinaison de plusieurs facteurs<sup>165</sup> dont :

- ✓ Des logements d'une grandeur et d'une conception inadéquate aux besoins de la population (des appartements étroits pour des familles nombreuses).
- ✓ Un prix des loyers trop élevé qui implique la marginalisation d'une large part de la population.
- ✓ Un fort pourcentage du parc immobilier en mauvais état, ou en voie de détérioration rapide.
- ✓ Une quantité de logements disponibles insuffisante pour répondre aux besoins de la population.

En Algérie la politique volontariste entamée dès les années 80 pour réduire la crise du logement, a permis la construction de milliers de logements dans les périphéries des villes<sup>166</sup>. Mais a généré malheureusement de multiples dysfonctionnements, qui ont eu pour conséquence<sup>167</sup> de transformer le visage des villes, et de rompre durablement l'équilibre social du fait :

- ✓ Du développement de l'habitat précaire.
- ✓ Du peu de respect des règles d'urbanisme.
- ✓ De la bidonvilisation.
- ✓ Du développement de la pauvreté.
- ✓ De la multiplication des maux sociaux....

---

<sup>164</sup> Jean-Claude DRIANT, Politique du logement, Editions du Croquant, 2013, p126

<sup>165</sup> Idem

<sup>166</sup> Houcine MIHOUB, Pourquoi la crise du logement persiste-t-elle en Algérie ?, Réflexion ; Quotidien national d'information, 20 Mai 2011

<sup>167</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

Et plus que cela, cette crise a développé un système de valeurs individualistes rompant alors avec les principes de solidarité entre les membres de la communauté.

Dans le même rapport et concernant « l’habitat et le cadre de vie », le CNES<sup>168</sup> n’a pas manqué de souligner « *le développement de phénomènes sociaux urbains (constructions illicites, délinquance, mal vie ...) est dus principalement à une concentration urbaine désordonnée et irréfléchie et à une réglementation urbaine obsolète* ».

Les préoccupations beaucoup plus tournées vers l’aspect quantitatif (croissance trop rapide), ont fait que les aspects qualitatifs comme l’urbanisme, la dimension architecturale, et la dimension normative du bâti sont devenus de plus en plus des préoccupations de second ordre<sup>169</sup>.

Malgré la grande production de logements, ces derniers demeurent largement insuffisants<sup>170</sup> face aux besoins. Ce qui met en évidence l’aggravation et la persistance des mauvaises conditions d’habitat des populations<sup>171</sup>, on cite :

- ✓ Une sur-occupation excessive des logements, qui a abouti à une dégradation accélérée d’une part du parc logement.
- ✓ Le tissu ancien du centre urbain dans un état de précarité avancé (on assiste à des effondrements par pièce).
- ✓ Le logement, notamment social, connaît des dysfonctionnements énormes qui affectent la qualité de vie des citoyens.
- ✓ Les cités, symboles de modernité, de progrès et de civilisation telles qu’elles ont été décrites, présentées et réalisées à travers les concepts et les projets des architectes et des urbanistes ne le sont plus :

Ces cités, qui ont répondu à la crise du logement d’après l’indépendance semblent moins adaptées aux évolutions récentes de la société<sup>172</sup>.

En outre, en l’absence des équipements adéquats, les espaces extérieurs aux bâtiments, restent les seuls lieux de rencontre entre habitants. Malheureusement leur qualité spatiale et architecturale ne se prête pas à ce type d’usage (Atika Benazzouz-Belhai and Nadia Djela,2018), faute d’aménagement en espaces verts et en aires de jeux.

---

<sup>168</sup> Le Conseil National Economique et Social, 2003, p 8

<sup>169</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>170</sup> N.IZOUAOUEN, Crise du logement en Algérie : «la politique du gouvernement est insatisfaisante », Maghreb émergent, AOUT 2018

<sup>171</sup> Atika BENAZZOUEZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d’Alger, produits d’un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergeog,2018

<sup>172</sup> Martin LALONDE, La crise du logement en Algérie : des politiques d’urbanisme désadaptées, Université de Montréal, Avril 2010

Souvent inachevés et dégradés, ces espaces extérieurs, restent inoccupés et deviennent des terrains vagues. Très ouverts, ils sont aussi dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils deviennent alors<sup>173</sup> :

- ✓ Des lieux de regroupement pour les marginaux.
- ✓ Des lieux utilisés par des adolescents de la cité ou même des étrangers aux pratiques douteuses (abus d'alcool, de drogue, jeux de cartes...).
- ✓ Des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités, accentuant les risques d'intrusion, les vols et les exactions.

Le cumul de cette situation entre une « bidonvilisation » de la ville, une économie en restructuration, un fort taux de chômage et un cadre de vie médiocre aboutirait à la distanciation sociale et l'aggravation des problèmes sociaux qui affecteront la sécurité et la sérénité à l'intérieur de la ville<sup>174</sup>.

### **I.1.2. La décennie noire, l'insécurité permanente**

La décennie noire qu'a traversé l'Algérie dans les années 1990, a été marquée par la multiplication d'actes terroristes (des massacres collectifs, des viols, des enlèvements ; plus particulièrement l'atteinte aux biens et aux personnes).

Plus souvent dans les périphéries d'Alger (avec l'implantation des bandes armées)<sup>175</sup>, ces pratiques terroristes ont généré le développement d'une phobie et d'un sentiment d'insécurité chez les citoyens.

En Algérie, dès les premières années noires du terrorisme auxquelles s'ajoutent les problèmes de violence urbaine et de délinquance, les effets sur les pratiques et les réflexes de l'aménagement urbain commencent à se révéler progressivement.<sup>176</sup> Et les initiatives et les

---

<sup>173</sup> Martin LALONDE, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées, Université de Montréal, Avril 2010

<sup>174</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>175</sup> Atika BENAZZOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergeog, 2018

<sup>176</sup> BOUNOUA C, 2003, « Enjeux urbains, crise de citoyenneté et défaillance de l'état en Algérie », acte de séminaire *Rencontres internationales sur la Démocratie et Management local*, du 20 au 23 mai, Québec, Canada.

outils à mettre à disposition d'une maîtrise du territoire de plus en plus sensible à la sécurité<sup>177</sup> se sont dessinés fortement. Ainsi, un phénomène de sécurisation, notamment des lieux résidentiels, émerge et marque l'espace urbain et architectural de nos villes.

Suite à un sentiment de peur et d'angoisse qui a hanté les Algériens durant ces années, notamment les Algérois ; des lois de la fermeture résidentielle commencent à prendre place, et se banaliser peu à peu.

Au sein des grandes cités d'habitat collectif, comme dans les lotissements d'habitat individuel, des grilles et des portails (fig.35), ont été adoptés comme alternative pour renforcer la sécurité des résidents. D'autres alternatives ont été utilisées<sup>178</sup>, contre toute menace terroriste ou tout acte de délinquance, on cite :



*Figure 35: Portail d'entrée à la résidence Triangle (semi-collectif), Staouali, Alger*

(Source : Auteur)

- ✓ Des grilles dissuasives (fig.36) ou des murs qui se terminent par des fils barbelés ou des morceaux de verre cassés (fig.37).
- ✓ Des barreaudages métalliques à leurs fenêtres (fig.38).
- ✓ Des portes blindées à leurs logements, contre toutes menaces terroristes ou tout acte de délinquance ou de violence urbaine.



*Figure 36: Grille dissuasive, Résidence les Mimosas, Staouali, Alger*

(Source : Auteur)



*Figure 37: Mur de clôture se terminant par des morceaux de verres cassés*

(Source : Auteur)

<sup>177</sup> Elyamine SETTOUL, Algérie : les leçons de la « décennie noire », Le point Afrique, Avril 2018

<sup>178</sup> Atika BENAZZOUC-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cyberge, 2018

Des années après, malgré le rétablissement de l'ordre et de la paix en Algérie (l'application de la concorde civile)<sup>179</sup>, on constate une baisse de la criminalité, sans qu'elle ne soit pour autant achevée.

L'insécurité est connue cette fois ci sous une autre forme ; des bandes organisées de délinquants s'approprient les cités périphériques<sup>180</sup>, et les atteintes aux personnes et aux biens sont de nouveau pratiquées.



*Figure 38: Immeuble d'Alger, ou toutes les fenêtres ou presque sont barreaudées  
(Source : Auteur)*

Ainsi la propagation de la pratique de la fermeture résidentielle et l'affirmation de la logique d'appropriation de l'espace public et de sa privatisation, demeurent fortement justifiées.

### **I.1.3 Le chômage source d'insécurité**

L'économie algérienne traverse une crise profonde, aux dimensions et aux implications multiples<sup>181</sup>. Le problème de l'emploi et la dégradation du marché du travail figurent parmi les problèmes les plus délicats que connaît actuellement l'Algérie.

Le taux de chômage atteint les 10% en fin 2010,<sup>182</sup>d'autant plus, le chômage touche en Algérie essentiellement la catégorie des jeunes.La stabilité sociale du pays passe par leur insertion professionnelle. Ainsi, l'insertion des jeunes dans le milieu professionnel est l'un des enjeux qui s'imposent en Algérie, aujourd'hui et pour les prochaines années afin de réaliser l'équilibre économique et social.

---

<sup>179</sup> Loi de « grâce amnistiante » qui a été soumise par le président algérien Abdelaziz Bouteflika avec l'assentiment de l'armée au parlement, qui l'adopte le 8 juillet 1999. Cette loi vise au début à réintégrer dans la vie civile ceux qui ont manifesté leur volonté de renoncer à la violence armée et à amnistier ceux qui ont été impliqués dans les réseaux de soutien aux groupes terroristes durant la tragédie nationale de la décennie noire.

<sup>180</sup> Atika BENAZZOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergeog,2018

<sup>181</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

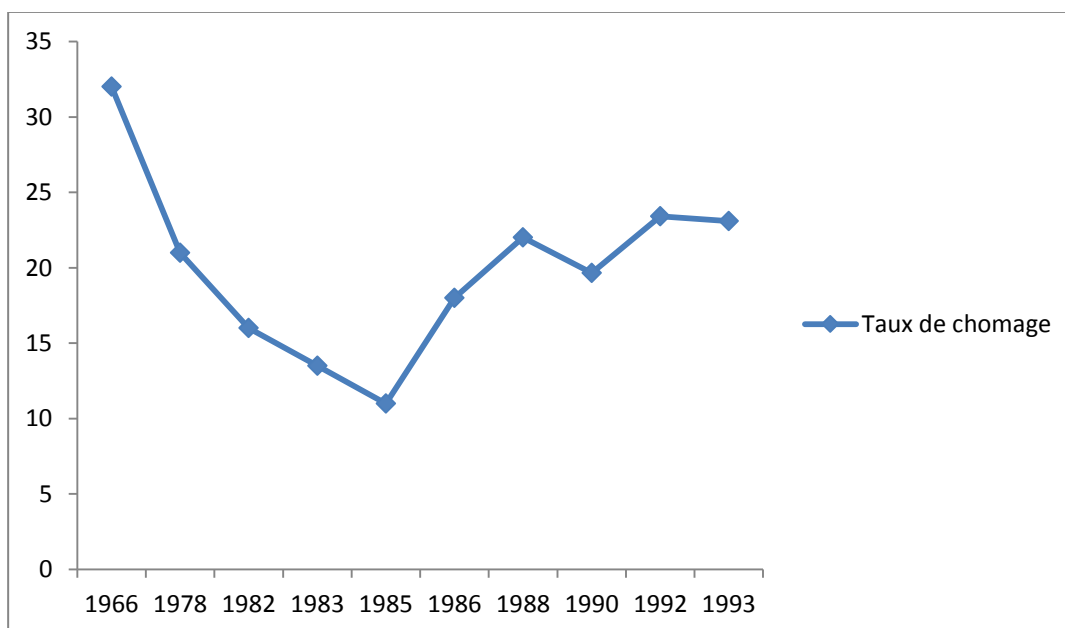
<sup>182</sup> CIA World Factbook - Version du Mars 11, 2011

### - Les causes du chômage en Algérie

Les économistes étudient le chômage dans le but d'en identifier les causes et de contribuer à améliorer les politiques publiques du marché du travail. En Algérie on distingue<sup>183</sup> :

- L'absence d'une industrie de base capable de dynamiser l'économie nationale.
- L'entrée annuelle sur le marché du travail de quelques 250 000<sup>184</sup> nouveaux demandeurs d'emplois.
- L'emploi informel dans le privé, fragilise encore la situation. Selon l'ONS15 (données statistiques n°386) le secteur privé au niveau national, avec un chiffre de 4 millions, absorbe 61,2% des occupés en 2003. C'est donc le principal secteur pourvoyeur d'emplois. Cependant, les travailleurs salariés déclarés au nombre de 612 570, ne représentent que 15% des occupés.
- La dépendance économique au secteur des hydrocarbures<sup>185</sup> :

Ainsi la stabilité de l'économie et son niveau de croissance sont tributaires de l'évolution des prix des hydrocarbures déterminés sur le marché international .Le moindre choc sur ce marché produirait des effets déstabilisants sur l'économie nationale.



*Grappe 1 : Evolution du taux de chômage entre 1966 et 1993*

(Source : établi à partir des données de l'ONS)

<sup>183</sup> Sabrina ZERKAK, Sakina MEKHMOUKH, La question du chômage et de la promotion de l'emploi en Algérie, Université de Béjaia, 2002

<sup>184</sup> Arezki IGHEMAT : « Le marché du travail en ALGERIE » publiée par le centre de recherche année 2000.

<sup>185</sup> Idem

### - Les effets du chômage en Algérie :

En Algérie plusieurs facteurs contribuent à la mise en difficulté des familles, parmi lesquels on cite :

- Le chômage.
- La faiblesse des salaires.
- Plus grande disponibilité et plus grande diversification des biens de consommation.
- Incitation à la consommation et création de nouveaux besoins<sup>186</sup>.

Les familles les plus touchées par la crise économique se trouvent désarmées face à l'accroissement des besoins de consommation de leurs enfants. Leur incapacité à y répondre provoque de la frustration notamment chez les jeunes.

On observe, des actes délictueux (vol ou racket) commis par des jeunes, juste pour satisfaire un besoin d'acquisition d'objets de luxe<sup>187</sup> (des baskets de marque, des téléphones portables ou autres.).

Ainsi, le chômage est vécu comme une situation d'exclusion individuelle et parfois un sentiment collectif d'échec<sup>188</sup>. Son développement engendre :

- ✓ Des situations de paupérisation.
- ✓ L'apparition de fléaux sociaux.
- ✓ Des processus d'exclusion sociale.
- ✓ Une montée de la violence sous ses diverses formes (suicide, émeute, vol, braquage,...)
- ✓ Une montée de l'insécurité urbaine :

Les discours sur les «violences urbaines», permettent de stigmatiser les «mauvais pauvres»<sup>189</sup>. C'est ainsi qu'on peut comprendre que dans une société de plus en plus ouverte et incertaine, où l'insécurité des conditions de vie et de l'avenir augmentent ; le besoin de disposer d'un refuge ou de retrouver une certaine maîtrise sur le cours de sa vie et dans son rapport aux autres est devenu l'une des aspirations sociales les plus partagées.

Comme cela a été souligné, le chômage devient ainsi ***la source première et radicalement nouvelle du chaos urbain. La violence, l'insécurité, la délinquance, l'isolement,***

---

<sup>186</sup> DAHMANI Ahmed, L'Algérie à l'épreuve, économie politique des reformes 1980 1997, Edition Casbah

<sup>187</sup> Zerkak Sabrina, MEKHMOUKH Sakina La question du chômage et de la promotion de l'emploi en Algérie, Université de Béjaia, 2002

<sup>188</sup> HATHOUT Zohra, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>189</sup> CHAPEAU M., FINCOEUR B. et LEMARTRE, « perception du crime, insécurité et segmentation sociale », Revue *crimprev*, n°13, Aout 2008

*l'humiliation, tous ces désordres, tous ces maux dont souffrent les villes, sont ceux de la désintégration sociale ; faute de travail et de moyen pour intégrer socialement les individus.*<sup>190</sup>

### **I.1.4 La loi de l'orientation foncière**

À la fin des années 1980 et dès le début des années 1990, suite à l'approbation de la loi portant orientation foncière n° 90-25<sup>191</sup>, du 18 novembre 1990, des changements dans la politique ont été apportés. Une nouvelle orientation de l'action étatique a permis l'émergence de nouveaux acteurs en simplifiant les procédures de transfert de la propriété en direction des particuliers. C'est ainsi qu'avec la libéralisation du marché foncier et immobilier, nous assistons à l'apparition du promoteur privé en tant qu'acteur de l'urbanisation.

D'abord timide au début des années 1990, le promoteur privé s'impose aujourd'hui comme un producteur d'espaces urbains, privilégiant l'excellence en termes d'architecture, de qualité de vie et de patrimoine. Il produit aujourd'hui des logements hauts standing s'adressant ainsi aux couches moyennes et fortunées de la société, en leur offrant une variété de logements soigneusement finis, dotés de toutes les conditions d'habitabilité, de confort et de sécurité.

D'après Belguidoum S., Mouaziz N (2010)<sup>192</sup>, le promoteur immobilier est devenu une figure importante en Algérie, et partout ailleurs dans le monde, se situant ainsi à l'interface des pratiques formelles et informelles (Belguidoum et Mouaziz, 2010), que ce soit par la construction des nouveaux ensembles résidentiels fermés et hautement sécurisés, composés de tours imposantes et de logements collectifs, ou par la construction de maisons individuelles avec des jardins aménagés et/ou piscines.

Considérée comme la plus importante et la première dans son genre en Algérie, la résidence « Urba 2000 » sise dans la commune d'EI-Achour, s'étale sur un terrain de 14 hectares et comprend 1284 logements haut standing, répartis sur 11 immeubles en R+5, 5 immeubles en R+8 et 24 immeubles en R+10, disposés autour d'espaces de détente et d'aires de jeux aménagées pour les enfants

---

<sup>190</sup> CHALAS Y., 2000, *L'invention de la ville*, Éditions Anthropos/Economica, Paris, 199 pages

<sup>191</sup> Loi de l'orientation foncière, voir Annexe 03, p.136

<sup>192</sup> BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N., 2010, « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espaces et sociétés*, No.143, p.101-116.



*Figure 39: L'entrée de la résidence Urba 2000, Al Achour, Alger  
(Source : Auteur)*



*Figure 40 : Grille dissuasive constitue la clôture de la résidence Urba 2000  
(Source : Auteur)*

Les objectifs retenus dans ce projet visaient à offrir hébergement, confort, détente et sécurité à ses résidents en leur offrant à la fois des :

- Espaces économiques

Par la présence d'un centre commercial offrant des commerces multiples, services, bureaux ...

- Espaces de convivialité, d'animation, de rencontre et de détente :



*Figure 41: Vue sur les espaces récréatifs, à l'intérieur de la résidence Urba 2000*

(Source : Auteur)

Des structures culturelles et sportives telles qu'un centre de loisirs, piscine et trois parkings couverts accueillant plus de 1500 places.

## **I.2 Les résidences fermées en Algérie, un phénomène en accroissement**

### **I.2.1 La naissance de la clôture en Algérie**

La tendance à la fermeture des espaces résidentiels semble toucher l'Algérie. Les quartiers privés, issus de la promotion immobilière commencent à se développer dans les villes algériennes dès la fin des années 1980<sup>193</sup>. Leur apparition coïncide avec une période où le pays

<sup>193</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

connaît une situation d'insécurité extrême,<sup>194</sup> induite par la montée de la violence urbaine, notamment les émeutes et le terrorisme.

Ces résidences fermées commercialisées par des promoteurs privés, sont situées dans des quartiers résidentiels. On distingue plusieurs catégories<sup>195</sup> :

1. Les résidences d'état.
2. Les résidences des grandes sociétés nationales.
3. Les résidences familiales.
4. Les résidences coopératives immobilières.
5. Les résidences dans les lotissements pavillonnaires.
6. Les résidences au sein des cités d'habitation collective.
7. Les résidences de promoteurs Immobiliers.

Dès leurs créations, ces résidences sont marquées par la délimitation et la fortification de l'espace<sup>196</sup>, et se caractérisent principalement par :

- ✓ Des complexes d'habitat entièrement clos par un dispositif physique (clôture en murs ou en commerces).
- ✓ Un contrôle des accès par des gardiens assurant la surveillance 24h/24h à travers une loge (fig.42).
- ✓ Des portes d'immeubles blindées et des interphones placés aux entrées.
- ✓ Une sonnette d'alarme placée au niveau de la loge du gardien, servant à aviser les résidents de tout danger potentiel.
- ✓ Un Panneau « *Propriété Privé, Interdiction d'entrée* » à proximité de l'accès, complète le décor (fig.43).

---

<sup>194</sup> Elyamine SETTOUL, Algérie : les leçons de la « décennie noire », Le point Afrique, Avril 2018

<sup>195</sup> Atika BENZAOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergegeo,2018

<sup>196</sup> Idem



Figure 42: Accès surveillé, avec poste de garde et vigile, Résidence Les Mimosas, Staouali, Alger

(Source : Auteur)



Figure 43: Pancarte à l'entrée de la résidence, interdisant l'accès aux non-résidents

(Source : Auteur)

### I.2.2 La résidence fermée, un modèle contextualisé de la *Gated community*

Malgré les différences entre les modèles de résidences fermées nationales et internationales (représentée sous la forme générique de « *gated community* »). Certaines caractéristiques demeurent communes<sup>197</sup> et permettent d'établir et de synthétiser les critères de définition de ce nouveau type d'habitat. On cite à cet effet les points suivants :

#### ✓ *Le statut de la résidence*

Ces résidences peuvent être de nouveaux quartiers, ou des anciens quartiers qui se sont clôturés et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones riches ou les pauvres.

#### ✓ *La limitation d'accès*

Qui est la plupart du temps garantie 24h/24 par un service de sécurité : les invités sont annoncés et peuvent accéder au terrain seulement après l'accord de l'hôte.

La clôture représente certes un coût en termes de financement et d'entretien, mais en contrepartie, elle garantit l'exclusivité du site<sup>198</sup> (les équipements habituellement accessibles au public sont ainsi privatisés) et la sécurité de ses résidents.

#### ✓ *la combinaison des propriétés*

Les prestations de service, ainsi que les espaces récréatifs utilisés en commun par les résidents (par exemple espace vert, installation sportives, services de surveillance ; de gardiennage et de maintenance).

<sup>197</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>198</sup> E CHARMES., « Le développement des lotissements clos », *Etudes foncières*, n° 109, Mai – Juin 2004.

✓ *l'auto administration*

Ces quartiers sont généralement gérés par une association de propriétaires (fig.44) (Property Owners Association) qui est en charge de l'ensemble des services et infrastructures intra-muros.

Ce mode de gestion vise à substituer à la gestion publique un mode de gestion privée et autonome (fig.45+46)<sup>199</sup> qui doit, semble-t-il, garantir l'homogénéité sociale du lieu, et se faisant protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé.



Figure 44 : Exemple d'une association de résidents  
La résidence Radhi H'mida, Cherag

(Source : Auteur)



Figure 45 + 46 : Nettoyage de la cité nouvelle, Bordj El Bahri  
Initiative des résidents, avec l'aide de Net.Com

(Source : Auteur)

En se basant sur les points énumérés plus en haut, on peut déduire que les résidences fermées en Algérie, semblent disposer de caractéristiques communes et similaires à celles véhiculées par le modèle d'habitat des *gated communities*<sup>200</sup>, qui envahit aujourd'hui tous les continents en se remodelant à chaque fois selon le contexte où il se développe.

<sup>199</sup> E. CHARMES, « Le développement des lotissements clos », *Etudes foncières*, n° 109, Mai – Juin 2004

<sup>200</sup> Zohra HATHOUT, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

### I.2.3 Les catégories des résidences fermées en Algérie

Très souvent, les résidences privées obéissent à plusieurs logiques. Selon le type d'habitat, on remarque que l'appropriation et la délimitation des espaces privés varie d'une catégorie à une autre, on cite :

#### 1. Les particuliers :

Ils optent aujourd'hui pour un regroupement d'une population avec un niveau de vie plutôt aisé, sélectionnée selon un certain nombre d'indicateurs préétablis<sup>201</sup> :

- ✓ Affinité ou lien de parenté.
- ✓ Origine géographique (plus ou moins à proximité).
- ✓ Valeurs et idéologie.
- ✓ catégorie socio-professionnelle....

Ces particuliers se mettent généralement d'accord sur un choix de terrain qu'ils achètent, et procèdent à l'établissement d'une clôture pour délimiter la nouvelle communauté.

#### 2. Les coopératives immobilières et celles des promoteurs immobiliers :

Ils choisissent généralement un terrain qui reste indivisible<sup>202</sup>, ainsi tout le site est considéré comme une seule entité.

La palissade, dressée avant même le début de la construction des logements, n'est qu'une forme de délimitation physique et logique de la propriété privée<sup>203</sup>. ***Le terrain ne fait pas l'objet d'une étude de lotissement qui permet de définir les voies publiques et les parcelles privées.***

#### 3. Les cités d'habitat collectif :

L'appropriation des espaces extérieurs (publics ou collectifs), tels que la rue ou les espaces résiduels, constitue une pratique de délimitation et d'isolement spatial de la résidence<sup>204</sup>. Souvent ces espaces servent de parking et d'aires de jeux pour les enfants des résidents, bien

---

<sup>201</sup> Atika BENZAOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cyberge, 2018

<sup>202</sup> Idem

<sup>203</sup> Idem

<sup>204</sup> F. NAVEZ-BOUCHANINE, « Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale : Une approche critique de la notion de fragmentation », Dorier-Apprill E. (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Edition du Temps, Paris, p. 109-118.

que leurs entretiens (éclairage public, ramassage des ordures, revêtement de la voirie) se fassent par les collectivités locales<sup>205</sup>.

### **I.3 Exemples de résidences fermées en Algérie**

L'Algérie connaît depuis un certains moments, une tendance à la fermeture des cités. Une pratique justifiée par le sentiment d'insécurité qu'a vécu le pays durant la période noire, ainsi que le taux élevé de chômage et la libération du foncier.

Initiative des propres habitants ou l'œuvre des promoteurs immobiliers, les résidences clôturées deviennent une pratique de plus en plus adoptée par les citoyens Algériens.

D'est en ouest, l'Algérie fait face à une prolifération de barrières. Pour comprendre le phénomène il a été choisi d'étudier des exemples de résidences fermées dans trois des plus grandes villes Algériennes (d'est en ouest : Annaba, Alger et Oran), afin de mieux cerner l'ampleur du phénomène sur tout le territoire local, ainsi que de déterminer les caractéristiques du modèle dans chaque ville.

#### **I.3.1 Les résidences fermées à Annaba**

Annaba est la quatrième grande ville d'Algérie, cette dernière a connu une urbanisation peu maîtrisée, accentué par une croissance rapide de sa population et par un exode rural massif<sup>206</sup>. Ceci a engendré une concentration des besoins sociaux dans des espaces limités, et un accroissement de la demande en services sociaux difficile à satisfaire compte tenu de l'occupation de l'espace et la difficulté de le réaménager.

A Annaba, les Résidences fermées, plus que de simples quartiers sécurisés avec leur arsenal de moyens de sécurisation et la limitation d'accès aux non-résidents<sup>207</sup>, sont en réalité un produit immobilier particulier d'habitat qui renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel<sup>208</sup> ; une architecture plus au moins soignée, la standardisation de l'offre et la consumérisation d'un mode de vie sous forme de *package* alliant sociabilité, sécurité et habitats.

---

<sup>205</sup> BOULBIR L., « Emergence des enclos résidentiels en Algérie, « les nouvelles pratiques de la citoyenneté bourgeoise », Acte de colloque, Alger, 2005.

<sup>206</sup> HATHOUT Zohra, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>207</sup> Idem

<sup>208</sup> NACEUR F. et FARHI A., « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux, cas de Annaba », *INSANIYAT* N° 22, *Pratiques maghrébines de la ville*, Octobre-Décembre 2003.

### I.3.2.a La Résidence Mimosa, premier projet pilote dans la ville de Annaba

En 1986, date de la promulgation de la loi sur la promotion immobilière, l'entreprise Génisider<sup>209</sup> qui monopolise actuellement la production de ces Résidences fermées avec un parc actuel de 1550 logements (existants et en cours de réalisation), s'est tout de suite adaptée à la nouvelle vision libérale de l'Etat en s'engageant en force dans la promotion



Figure 47 : Vue aérienne sur la résidence Mimosa, Annaba  
(Source : Auteur)

immobilière. Familiarisée avec l'outil industriel et associée au savoir-faire français et par extension à son marketing capitaliste, Génisider importera le nouveau modèle d'habitat en plein essor en France pour le tester sur le marché algérien encore en tâtonnement sur sa nouvelle voie. Ainsi, fut conçue sa première Résidence fermée, la « **Résidence Mimosa** » achevée en 1988<sup>210</sup>.

La résidence, à l'image de toute autre cité ordinaire est composée d'un ensemble d'immeubles regroupés autour d'un espace public central. La nouveauté du produit et sa plus-value consistent en un ensemble d'éléments représentatifs d'un produit pas tout à fait comme les autres<sup>211</sup> :

- ✓ La clôture.
- ✓ Le gardiennage (présence d'un vigile 24H/24 à l'entrée de la cité).
- ✓ Privatisation des espaces publics.
- ✓ Un service d'entretien du quartier.
- ✓ Sur le portail sont portées des mentions inédites : « *Propriété privée* », « *accès interdit* », véhiculant ainsi une image une clientèle privilégiée<sup>212</sup>.

<sup>209</sup> BOULBIR L., « Emergence des enclos résidentiels en Algérie, « les nouvelles pratiques de la citoyenneté bourgeoise », Acte de colloque, Alger, 2005.

<sup>210</sup> HATHOUT Zohra, les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville, Université Badji Mokhtar Annaba, Mai 2009

<sup>211</sup> Idem

<sup>212</sup> OBERTI M. et PRETECEILLE E., « Les classes moyennes et la ségrégation », *Educations et Sociétés*, n°14, 2004, p. 135-154.



Figure 48 : Pancarte à l'entrée de la résidence Mimosa

(Source : HATHOUT Zohra)



Figure 49 : Vue sur l'espace central de la résidence Mimosa, Annaba

(Source : HATHOUT Zohra)

### I.3.2 Les résidences fermées à Oran

#### I.3.2.a La résidence El Ryad, une reproduction du modèle américain de la « gated community » en Algérie :



Figure 50 : Résidence El Ryad, Oran Algérie

(Source : Ouramdane Mehenni, Le quartier El Ryad du groupe Hasnaoui : un modèle à suivre pour mettre fin aux cités dortoirs)

#### Description des lieux

Premier programme que le Groupe des Sociétés HASNAOUI prend en charge sur le territoire de la wilaya d'Oran, plus exactement à Bir El-Djir la zone Est de la ville d'Oran. El Ryad est un projet de type promotion immobilière qui s'étend sur une superficie totale de 450.000 m<sup>2</sup>. Conçu par le groupe BTPH HASNAOUI, comme un nouveau quartier de la zone

Est de la ville d'Oran, il se distingue par une basse densité du bâti, de façon à offrir aux futurs acquéreurs les meilleures conditions de vie<sup>213</sup>. Les gabarits varient entre R+1 jusqu'à R+8, on trouve<sup>214</sup>:

- ✓ Des bâtiments hauts (R+8).
- ✓ Les gabarits intermédiaires (R+6).
- ✓ Les gabarits bas (R+1) des villas.

Outre l'ensemble immobilier, le projet offre un véritable style de vie où la convivialité se conjugue avec la sécurité. L'importance accordée au confort, aux espaces verts et aux voies de communications<sup>215</sup> dénotent le souci d'offrir aux futurs acquéreurs la quiétude d'un environnement sain et propice à l'épanouissement des enfants.



*Figure 51 : Vue sur les aires de jeux de la résidence El Ryad, Oran Algérie*

*(Source : Ouramdane Mehenni, 2018)*

Présenté sous une forme d'une ville à l'intérieur d'une autre, ce dernier contient un total de 1772 logements, et il a été prévu la réalisation de tous les équipements publics nécessaires, dont<sup>216</sup>:

- 03 écoles
- 01 CEM
- 1 lycée
- 01 technico
- 01 salle omnisport
- 01 complexe sportif
- 01 piscine
- 01 centre de soins
- 01 sûreté urbaine
- 01 jardin public
- 01 hôtel
- 01 tour administrative
- 01 mosquée
- 01 centre de remise en forme.



*Figure 52 : Aperçu sur l'intérieur de la résidence*

*(Source : Ouramdane Mehenni, 2018)*

<sup>213</sup> Ouramdane MEHENNi, Le quartier El Ryad du groupe Hasnaoui : un modèle à suivre pour mettre fin aux cités dortoirs, Algérie Eco, 28 mars 2018

<sup>214</sup> Idem

<sup>215</sup> Cité Résidentielle El Ryad – Oran, Construction 21 Algérie, 2016

<sup>216</sup> La cité el ryad d'Oran : un modèle dénommé Hasnaoui, Emergent, Mars 2018

## La résidence El Ryad, à l'image d'une gated community :

Le quartier est représenté comme une forme d'une petite ville à l'intérieur d'une grande, ce modèle de résidence fermée est incarné avec succès, du fait qu'il soit<sup>217</sup> :

- ✓ sécurisé
- ✓ clôturé (fig.53)
- ✓ surveillé par des caméras de surveillance



Figure 53 : Résidence El Ryad, aperçu sur l'enfermement des maisons individuelles par un mur de clôture  
(Source : Ouramdane Mehenni, 2018)

Aujourd'hui ce nouveau modèle de conception développé par le groupe Hasnaoui attire les autres promoteurs immobiliers et les sociétés de gestion qui veulent s'en inspirer.

Mme Malika Benablewahab, directrice générale de la société de gestion immobilière Giryard, a indiqué *que la cité El Riyad est une résidence assise sur 50 hectares, elle fonctionne sur la base d'un règlement de copropriété, ainsi que par des règles de vie interne mises en place par la société de gestion Giryard. La résidence compte 1.772 logements.*

Suite à ces informations on se pose la question sur : Qui est cette société de Gestion Giryard, et quelles sont ses fonctions au sein de la résidence ?

### Mode de gestion au sein de la cité :

Le secret de la réussite et de l'attractivité de la cité Ryad réside dans l'existence de la société de gestion immobilière « **Giryard** », dont l'objectif est de gérer la cité<sup>218</sup>.

« *Derrière tout ce que vous voyez, il y a la Giryard* », affirme Mme Malika Benabdelwahab, Directrice de cette société.

« *...La Giryard emploie 150 personnes qui prennent en charge les volets sécurité, entretien, hygiène et maintenance afin de garantir une sérénité permanente au sein de la cité* »<sup>219</sup>.

<sup>217</sup> Ouramdane MEHENNI, Le quartier El Ryad du groupe Hasnaoui : un modèle à suivre pour mettre fin aux cités dortoirs, Algérie Eco, 28 mars 2018

<sup>218</sup> Idem

<sup>219</sup> Mme Malika BENABDELWAHAB, Directrice de la société de gestion immobilière GIRYAD

### Comment sont rémunérés les employés de la Giriyad ?

Mme Abdelwahab explique que les habitants de la cité El Ryad paient chacun **5000 DA** par mois pour contribuer au fonctionnement de la Giriyad. Toutefois, les sommes rassemblées à partir des contributions des habitants ne suffisent pas. La Giriyad a donc développé des activités rémunératrices au sein de la cité afin d'équilibrer ses comptes<sup>220</sup>.

## **I.4 Le développement des résidences fermées à Alger :**

De par sa position géographique privilégiée, Alger est sujette à l'influence des différentes mutations et innovations enregistrées dans le monde extérieur.

A l'heure actuelle, habiter les résidences fermées symbolise une forme de ségrégation à laquelle s'ajoute la recherche de la sécurité. Ainsi les résidences fermées adoptées à Alger semblent être assimilées au modèle américain de la Gated community<sup>221</sup>.

Les résidences fermées à Alger suscitent un intérêt particulier. Les premiers aspects frappants de ce modèle d'enclave résidentielle plus communément appelé « résidence », demeurent en <sup>222</sup>:

- ✓ La présence de la clôture (fig.54).
- ✓ La restriction d'accès aux seuls résidents et leurs invités (fig.55).
- ✓ le contrôle d'accès par une porte souvent gardée (surtout la nuit) (fig.56).
- ✓ La privatisation de l'espace public (rues, plages, parcs, terrains de jeux...).



*Figure 54: Portail d'entrée à la résidence Rahdi H'mida(individuelle), Cheraga, Alger*

(Source : Auteur)



*Figure 55: Pancarte d'interdiction d'entrée à la résidence Rahdi H'mida(individuelle), Cheraga, Alger*

(Source : Auteur)

<sup>220</sup> Ouramdane MEHENNI, Le quartier El Ryad du groupe Hasnaoui : un modèle à suivre pour mettre fin aux cités dortoirs, Algérie Eco, 28 mars 2018

<sup>221</sup> BOULBIR L., 2005, « Emergence des enclos résidentiels en Algérie, « les nouvelles pratiques de la citoyenneté bourgeoise », Acte de colloque, Alger.

<sup>222</sup> Atika BENZAOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergeorge, 2018



*Figure 56: Poste de garde + caméra de surveillance à l'entrée de la résidence Radhi H'mida, Cheraga, Alger (Source : Auteur)*

Habitat individuel (résidence Radhi H'mida fig.54+55+56) semi collectif (résidence Cherradi, fig.57) ou collectif (la cité nouvelle fig.58), la prolifération de barrières, de portails et autres dispositifs de restriction d'accès suscite une attention particulière à Alger, et ce en raison de l'ampleur du phénomène<sup>223</sup>.

Il semble que le développement des résidences fermées à Alger trouve en réalité son explication dans un carrefour de facteurs d'attractivité et d'insécurité<sup>224</sup> caractéristiques de la jeune métropole. On se demande alors si **l'adoption de ce nouveau mode d'habiter ne constitue pas une réponse aux défaillances de l'état en terme de ; sécurité, sociabilité et gestion du quartier ?**

La réponse à cette question sera présentée à la fin du prochain chapitre qui consiste en l'étude analytiques de trois exemples de résidences fermées situées dans les peripheries d'alger ( Résidence Rahdi H'mida, Résidence Cherradi à Cheraga, et la cite nouvelle à Bordj El bahri ), ce qui nous permettra de lever le flou autour de cette notion.



*Figure 57 : Portail d'accès à la résidence Cherradi, (Source : Auteur)*



*Figure 58 : Accès à la Cité Nouvelle, Bordj El Bahri Alger (Source : Auteur)*

<sup>223</sup> C.GHORRA-GOBIN, « Etats-Unis : gated communities et private cities in Urbanisme, N : 312,2000.

<sup>224</sup> Atika BENAZZOUZ-BELHAI and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, Cybergeorge,2018

## **Conclusion :**

Partout dans le monde, des quartiers résidentiels se ferment aux visiteurs non autorisés. Ces fermetures prennent des formes très diverses, allant des gardes armés postés à l'entrée d'une résidence huppée à la barrière du type passage à niveau, restreignant la circulation automobile dans une rue pavillonnaire.

Les espaces enclos sont également de tailles et de formes très diverses. En Algérie la diversité des résidences fermées et sécurisées mise en évidence rend compte à la fois de la complexité du phénomène et du contexte socio-économique et politique à l'origine de sa production. On trouve par ailleurs plusieurs catégories de résidences fermées, dont :

- Les particuliers.
- Les coopératives immobilières.
- Les cités d'habitats collectifs.

Le sentiment d'insécurité de la période noire qu'a vécue l'Algérie, est la principale source d'apparition et d'adoption des résidences fermées dans les années 1990.

D'autres facteurs omniprésents comme la crise du logement et la libéralisation du foncier, peuvent être considérées comme les déclencheurs à l'origine de la prolifération des résidences fermées à Alger.

Aujourd'hui ce phénomène semble s'installer dans la durée et devient un produit prisé par la classe moyenne.

Le promoteur immobilier étant l'acteur principal de leur propagation rapide par la réalisation de nouvelles résidences. Il met aussi l'accent sur ce qu'offrent ces dernières en termes de confort et de sécurité, grâce à :

- La présence de la clôture.
- Le gardiennage (présence d'un vigile 24H/24 à l'entrée de la cité).
- Le service d'entretien du quartier.

# **CHAPITRE IV :**

Etude analytique des  
exemples de résidences  
fermées à Alger

## **CHAPITRE IV : Etude analytique des exemples de résidences fermées à Alger**

### **Introduction :**

Alger n'est pas en reste dans la nouvelle tentation du mur. De par sa position géographique privilégiée, Alger est sujette à l'influence des différentes mutations et innovations enregistrées dans le monde extérieur. Il semble ainsi que les résidences fermées paraissent le modèle pour le moment figuré de la *gated community*.

A Alger, d'Est en Ouest (de Bordj El Bahri à Zeralda, en passant par Staouali, Cheraga, et Birkhadem ), le phénomène d'enfermement résidentiel prend de l'ampleur. Sa prolifération semble être prisée par la classe moyenne et touche de ce fait à tous les types d'habitat (des petites villas clôturées aux grands immeubles collectifs rassemblés au sein d'une clôture).

Les cas d'études que nous avons choisi portent sur trois cités ; la première concerne la résidence Radhi H'mida, située dans la localité de Cheraga, la deuxième concerne la résidence Cherradi, située elle aussi dans la commune de Cheraga, et en dernier La cité nouvelle, qui se trouve dans la commune de Bordj El Bahri.

Notre choix est justifié par la variété dans les typologies d'habitat (individuel groupé, semi collectif, et collectif). Cette variété dans le choix des résidences va nous permettre à travers une étude analytique de mieux comprendre l'ampleur du phénomène d'enclosure résidentiel à Alger.

En se basant sur ces trois exemples, nous cherchons à analyser les caractéristiques ainsi que les raisons de fermeture de chacune des trois résidences, et de déduire l'impact que peut avoir ce phénomène sur la vie sociale et urbaine.

## II.1 Choix et présentation des cas d'études

Une résidence devient un objet d'étude parce qu'elle détonne dans un paysage urbain particulier, ou parce qu'elle met fortement en avant les inégalités socio-spatiales d'un territoire. Notre objectif ici est d'embrasser le plus grand nombre de formes de fermetures résidentielles afin d'essayer de caractériser assez finement le phénomène.

Si nous nous intéressons à trois types de résidences dissemblables (habitat individuel/semi-collectif/collectif), c'est par volonté de comprendre les raisons de la fermeture et de la sécurisation de chacune d'entre elles selon le type, et mieux cerner ainsi le phénomène.

### II.1.1 La résidence Radhi H'mida, Cheraga Alger

Le premier exemple choisi est la résidence Radhi H'mida, située dans la périphérie d'Alger, et plus exactement dans la commune de l'ouest d'Alger « Cheraga ». La résidence Radhi H'mida est le fruit d'une *coopérative privée appelée SOCHNA*. Créée en 1976 par les cadres de la DNC<sup>225</sup> (une entité qui dépend de l'ANP (armée nationale populaire), et qui traite de l'aspect social au sein de l'ANP), elle fut pendant ce temps-là la première coopérative immobilière de l'Algérie post-indépendante.

La résidence Radhi H'mida est constituée d'un ensemble de *maisons individuelles*. Ces dernières sont au nombre de **54 villas**, toutes clôturées avec un portail à l'entrée, elles sont bâties sur une surface totale de **40.000 m<sup>2</sup>**. Ces villas sont subdivisées en 3 types, avec quelques différences en termes de surfaces et de coût.

Avec une surface moyenne de **450 m<sup>2</sup>**, chaque villa bénéficie d'un grand jardin (occupant plus de 50% de la superficie) et d'un espace bâtie en R+1 (40% de la superficie).

On trouve à l'intérieur du lotissement, en plus des maisons individuelles, deux jardins ainsi que quelques commerces et bureaux libérales, dont on cite l'exemple d'une pâtisserie, un bureau d'études, un cabinet médical ....

---

<sup>225</sup> Distribution Nouvelle pour Construction d'Alger (DNC), club fondée autour de la société nationale de construction d'Alger, qui était sous la gestion de l'Armée Nationale populaire Algérienne (ANP) jusqu'en 1977, et qui porta ainsi le nom de DNC ANP d'Alger.

### **II.1.2 La résidence CHERRADI, Cheraga, Alger**

Le deuxième exemple est celui de la résidence Cherradi. Située dans le même quartier, et avec un accès commun, la résidence CHERRADI est adossée à la résidence Radhi H'mida.

Constituée de 2 immeubles regroupant 12 logements, et qui se développent en R+2, la résidence est une cité semi-collective construite sur une superficie totale de **2500m<sup>2</sup>**, elle comprend un jardin et une aire de stationnement réservés aux seuls résidents de la cité.

La résidence CHERRADI est constituée d'un ensemble de logements de fonction (au nombre de 6 logements par immeuble) qui ont été construits après la résidence Radhi H'mida, dans les années 1985. Ces logements ont été attribués aux enseignants du collège Ahmed CHERRADI, qui se trouve à proximité.

### **II.1.3 La cité nouvelle, Bordj El Bahri, Alger**

Le troisième exemple est La cité nouvelle, qui est située au centre de la commune de Bordj El Bahri. La cité nouvelle est composée d'un *ensemble d'immeubles de R+4 construits dans les années 1973*, pour être attribués par la suite (vers les années 1980) aux fonctionnaires de la société SOTRAWA (ex société des travaux publics).

Munie d'un grand espace vert, ainsi qu'une aire de jeu faisant office de stade, sans oublier les espaces de stationnement, cette cité d'habitat collectif s'étend sur une superficie de **6500 m<sup>2</sup>**. Lors de sa construction, la cité comprenait 4 blocs de 10 logements chacun (un total de 40 logements de fonction), mais dans les années 2000, les résidents se sont vus accaparés de leur espace vert pour la construction de 2 autres immeubles du même type, cette fois-ci attribués aux fonctionnaires de l'APC de Bordj El Bahri.

#### **Synthèse :**

A partir de l'étude de ces trois exemples, nous essayerons *d'identifier les raisons pour lesquelles les habitants algérois optent pour cette forme particulière de l'habiter ayant comme élément principal la clôture*. Tout en essayant *d'identifier le statut social des occupants* de ces résidences clôturées, et *d'analyser les impacts de ce nouveau mode d'habiter sur le mode de vie des habitants mais aussi sur la perception des quartiers, et de la ville*.

## II.2 Démarche méthodologique :

La démarche méthodologique sur laquelle se base ce travail est de type mixte, basée sur un questionnaire et des entretiens semi-directifs

Nous avons également procédé à une observation des éléments architecturaux, urbanistiques et sociaux, caractérisant chacune des trois cités.

### II.2.1 Le questionnaire

Nous avons élaboré un questionnaire afin de recueillir les données nous permettant de comprendre et d'expliquer ce phénomène d'enclosure à Alger.

Cette méthode quantitative a été appliquée sur un échantillon de 49 résidents, propriétaires ou locataires des différentes cités choisies (résidence Radhi H'mida, résidence Cherradi, et La Cité nouvelle de Bordj El Bahri).

Pour assurer la diversité des membres de l'échantillon, tant en matière de lieu de résidence sur la Wilaya d'Alger (d'est Bordj El Bahri, en ouest : Cheraga), que sur l'âge et le profil social ; des critères ont été utilisées dans la répartition des réponses :

✓ Pour la 2<sup>ème</sup> question (voire questionnaire, annexe 01, page 125):

L'âge des résidents retenus devait être varié, avec une préférence pour les personnes mariées avec enfants, afin de répondre à la majorité des questions.

Cela n'a pas empêché pour autant aux enfants et jeunes adolescents d'être questionnés (un total de 5/49 soit 1/10<sup>ème</sup> des personnes interrogées) dans le but de mieux comprendre ce phénomène de la clôture, et comment celle-ci a été appréhendée par les plus jeunes.

✓ Pour la 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> questions (voire questionnaire, annexe 01, page 125):

Les personnes interrogées devaient être des résidents au sein de la cité (propriétaires ou locataires), et leur durée de vie dans cette résidence devait être supérieure ou égale à 5ans pour assurer la fiabilité des informations requises, à travers la bonne connaissance du quartier, des voisins et de la résidence.

- Le questionnaire a été produit en deux versions : un en langue française et l'autre en langue arabe.
- Le questionnaire a été distribué en format papier, et récupéré dans un délai de 15 jours à partir du jour de sa distribution.

Résidence	Nbre de questionnaires distribués	Nbre de questionnaires récupérés	Nbre de questionnaires exploités
Rahdi H'mida	22	18	18
Cherradi	10	9	9
La cité Nouvelle	30	22	22

*Tableau n 2 : Nombre de questionnaires distribués, récupérés et exploités*  
(Source : Auteur)

## II.2.2 L'entretien

En plus du questionnaire, nous avons également réalisé des entretiens semi-directifs, dans le but de compléter l'enquête, et de recueillir des informations de nature qualitative.

Les entretiens étaient au nombre de 6, réalisés avec les résidents des différentes cités (3 pour la résidence Radhi H'mida, 1 pour la résidence Cherradi et 2 pour la cité nouvelle).

- Les entretiens ont été élaborés sur place.

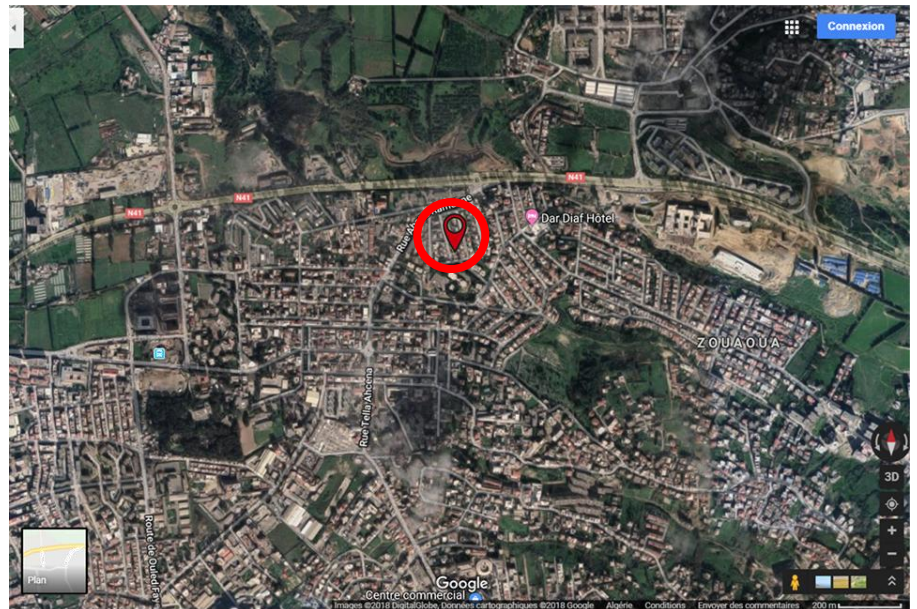
## II.3 L'analyse des trois cas d'étude

### II.3.1 Typologie d'habitat et motifs d'installation des résidents

#### II.3.1.a La résidence Radhi H'mida, Cheraga

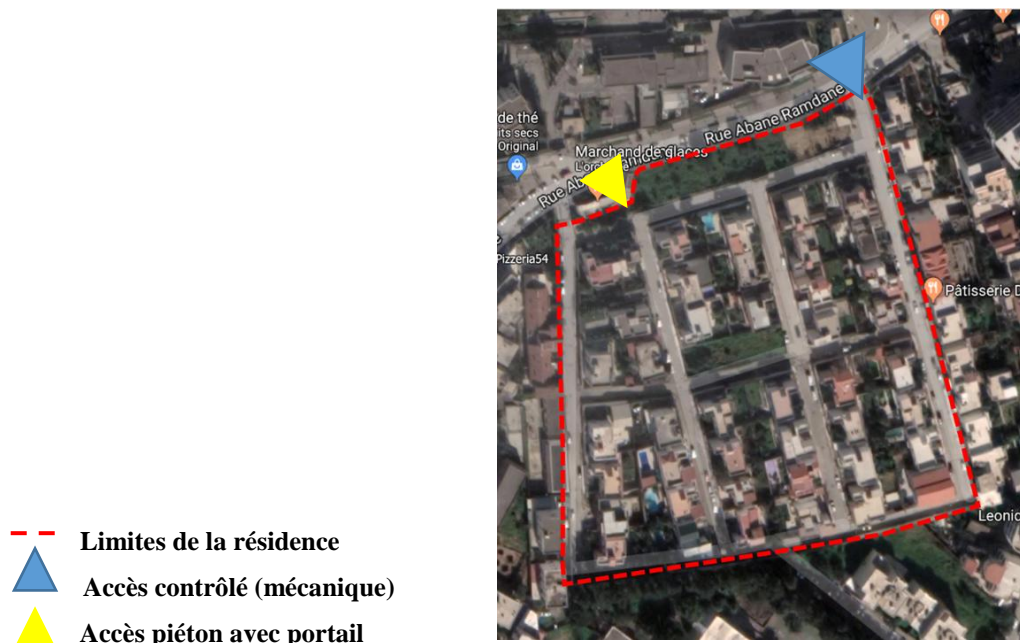
La commune de Chéraga est située au nord-ouest de la wilaya d'Alger, à environ 18 km à l'ouest d'Alger.

Cheraga a connu une vague de construction dans les années 60 et 70 avec l'érection de résidences de haut standing. Ces dernières années, certaines dents creuses ont été comblées par des constructions récentes mais toujours à destination des classes moyennes ou aisées.



*Figure 59 : Vue aérienne sur la résidence Radhi H'mida et sa position dans la commune de Cheraga*  
(Source : Auteur)

## Situation géographique de la résidence Rahdi H'mida






-  Limites de la résidence
-  Accès contrôlé (mécanique)
-  Accès piéton avec portail

Figure 60 : Zoom sur la résidence Radhi H'mida  
(Source : auteur)

### L'organisation spatiale de la résidence :

- ✓ La résidence est une coopérative privée constituée d'un ensemble de maisons individuelles.
- ✓ La résidence est constituée de 54 lots de 450 m<sup>2</sup> chacun. La surface bâtie au sol pour chaque villa est égale en moyenne à 40% du terrain, et le jardin occupe plus de 50% de la superficie globale.
- ✓ Les maisons, sont desservies chacune par une à deux voies, selon leur position.
- ✓ La résidence bénéficie de 2 grands espaces verts communs, mais qui sont en état d'abondant (fig.61/62).



Figure 61 : Vue sur le jardin I, de la résidence  
Rahdi H'mida (en état d'abondant)  
(Source : auteur)



Figure 62: Vue sur le jardin II, de la résidence  
Rahdi H'mida (en état d'abondant)  
(Source : auteur)

### Typologie d'habitat :

- ✓ La cité est constituée de maisons individuelles, chaque maison possède sa propre clôture, ainsi qu'un garage au RDC, et un étage supérieur.
- ✓ Il existe **03 types de villas**, toutes clôturées avec un garage au RDC, mais quelques points de différences les démarquent :
- ✓ Type 01 (fig.63) : de petites villas basiques, qui se développent en R+1 et contiennent 6 pièces.
- ✓ Type 02 (fig.65): elles se développent également en R+1, avec une différence de travée de 4m, ce qui fait une pièce en plus.
- ✓ Type 03 (fig.66): des villas sur pilotis, en R+1 toujours, et c'est généralement l'intéressé qui aménage le RDC à son goût (chose qui devrait être payée en supplément).



*Figure 63: Villa type 01 de la résidence Rahdi H'mida*  
(Source : auteur)



*Figure 64: Vue sur le jardin derrière la villa type 01 de la résidence Rahdi H'mida*  
(Source : auteur)



*Figure 65: Villa type 02 de la résidence Rahdi H'mida*  
(Source : auteur)



*Figure 66: Villa type 03 de la résidence Rahdi H'mida*  
(Source : auteur)

### Motifs d'installation des résidents :

- Construite dans les années 1980, la résidence fait office d'une coopération des anciens membres de la DNC, qui par leur propre volonté ont créé la coopérative SOCHNA en 1976, ont choisi le terrain et ont même opté pour le type d'habitat.
- L'ensemble constitue un projet intégré, ce ne fut en aucun cas de l'auto construction.

Les habitants ont seulement choisi le type de maisons dans lesquelles ils voulaient habiter, et la DNC s'est chargée de la désignation des personnes compétentes (architecte + entrepreneur : membres de la DNC).

### II.3.1.b La résidence Cherradi, Cheraga

#### Situation géographique de la résidence Cherradi

Située dans le même quartier, et adossée à la résidence Radhi H'mida. La résidence Cherradi partage le même accès de l'extérieur avec la résidence Radhi H'mida, mais elle est séparée de cette dernière par un mur en béton avec un portail au centre.

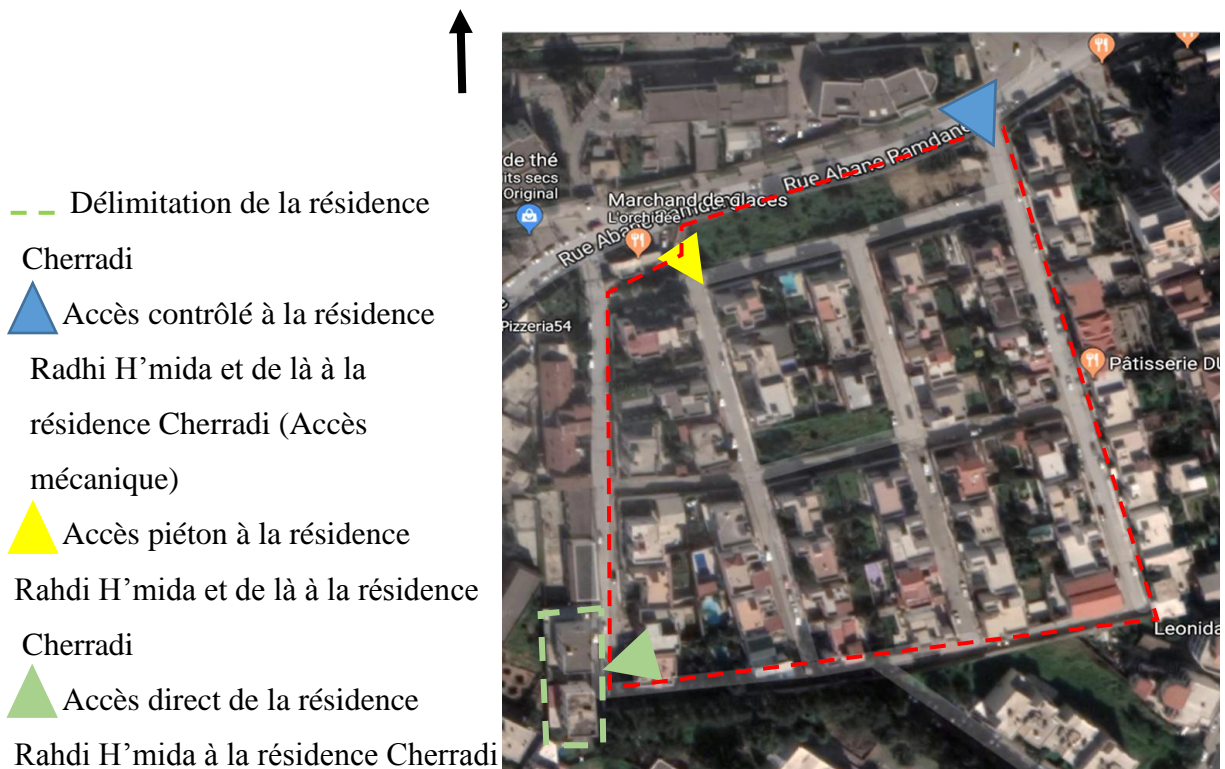


Figure 67 : Vue aérienne sur la résidence Cherradi

(Source : Auteur)

#### L'organisation spatiale de la résidence :

- La résidence est une cité semi-collective, elle est constituée de 2 immeubles de R+2.

## CHAPITRE IV : Etude analytique des exemples de résidences fermées à Alger

- Les 2 immeubles s'organisent au centre d'une grande surface, divisée entre espace vert (en état d'abandon) et aire de stationnement (fig.68/69).
- Chaque immeuble contient un total de 6 logements, soit 2 appartements par étage.



*Figure 68: Vue sur l'espace commun de la résidence Cherradi*  
(Source : auteur)



*Figure 69: Vue sur l'espace commun de la résidence Cherradi*  
(Source : auteur)

### Typologie d'habitat :

- Les immeubles sont constitués d'appartements de 90 m<sup>2</sup> chacun.
- Dans le même palier, 2 portes se font face, permettant l'accès aux 2 logements.
- Chaque appartement est constitué de 3 chambres, des sanitaires et une cuisine.
- Chaque appartement bénéficie de 3 façades libres, un avantage pour l'éclairage et l'ensoleillement des pièces.



*Figure 70: Vue sur l'un des deux immeubles de la résidence Cherradi*  
(Source : auteur)

### Motifs d'installation des résidents :

- Construite en 1985, en plein période de crise du logement ; la résidence Cherradi a été habitée pendant ce temps-là par les enseignants du collège Cherradi (qui se situe à quelques centaines de mètres de la résidence), ses 12 appartements ont fait office de logements de fonction.

### II.3.1.c La cité nouvelle, Bordj El Bahri, Alger

Bordj El Bahri est une commune de la wilaya d'Alger en Algérie, située dans la banlieue Est d'Alger.

Traditionnellement, Bordj El Bahri était un village agricole (65 % de son territoire) et touristique (8 km de plage). Il se convertit de plus en plus en ville banlieue où sont logés les travailleurs des zones industrielles environnantes (Rouiba, El Harrach ainsi que Oued Smar).

#### Situation géographique de la cité nouvelle



Figure 71 : Vue aérienne sur la cité nouvelle  
(Source : Auteur)

- - Délimitation de la cité nouvelle
- ▲ Accès principal à la cité (avec portail à l'entrée)
- Les 4 premiers immeubles construits en 1973
- Les deux immeubles construits en l'an 2000

#### L'organisation spatiale de la cité

- La cité est constituée de 6 immeubles collectifs, construits sur 2 périodes différentes :
  - 1) En 1973, 4 blocs ont été construits :

Des immeubles de R+4, accueillant chacun un total de 10 logements (40 logements en tout). Ces derniers font office de logements de fonctions dédiés aux fonctionnaires de la société SOTRAWA (Ex société des travaux publics).

2) En l'an 2000, l'APC de Bordj El Bahri achète une partie du terrain appartenant à la cité (qui faisait office de jardin à l'époque), pour construire 2 autres immeubles du même type. Les 20 prochains logements seront attribués aux fonctionnaires de l'APC de Bordj El Bahri.

Les 6 immeubles s'organisent au centre d'une grande surface, et sont entourés de garages des 4 cotés.

En plus des aires de stationnements (fig.72), quelques espaces verts ainsi qu'un espace de jeux (fig.73) marquent l'intérieur de la cité.



*Figure 72: Vue sur l'espace de stationnement dans la cité nouvelle de Bordj El Bahri  
(Source : auteur)*



*Figure 73: Vue sur l'espace commun dédié aux plus jeunes comme espace de jeux  
(Source : auteur)*

### **Typologie d'habitat :**

- Chaque immeuble collectif de R+4, contient un total de 10 logements.
- Dans chaque niveau, on trouve 2 appartements de plan type, de 73 m<sup>2</sup> chacun.
- Chaque appartement contient 3 pièces, des sanitaires, une cuisine et un balcon.

### **Motifs d'installation des résidents :**

- En 1973, l'Algérie souffrait d'une crise du logement.
- La société SOTRAWA a attribué à ses fonctionnaires 4 immeubles de 40 logements de fonction, et par la suite deux autres immeubles construits furent attribués aux fonctionnaires de l'APC de Bordj El Bahri.

## II.3.2 Etude Socioéconomique

### II.3.2.a Statut juridique des résidences de la population enquêtée

L'enquête menée révèle que la plus part des occupants des différentes résidences, sont propriétaires de leur logements

- Pour la résidence Radhi H'mida, la quasi-totalité des résidents sont propriétaires de leurs villas. Ceci s'explique par le niveau socioéconomique de ces derniers, qui leur a permis d'acquérir de vastes lots de terrain et jouir des avantages qu'offre ce mode d'habiter.
- Pour la résidence Cherradi, tous les habitants ; sans exception sont les propriétaires de leurs appartements.
- Pour la cité nouvelle, une grande partie des habitants sont propriétaires, mais on trouve aussi quelques locataires.

Résidence	Statut juridique	
	Propriétaires %	Locataires %
Rahdi H'mida	90	10
Cherradi	100	00
La cité nouvelle	70	30

*Tableau n 3 : Le statut juridique des résidences de la population enquêtée*

(Source : Auteur)

On peut conclure du tableau précédent, que le taux de location dans les trois cités est faible comparé au nombre de propriétaires dans ces dernières.

### II.3.2.b Fonctions des résidents et valeur des logements attribués

1) **La résidence Radhi H'mida** : La plus part des occupants sont des cadres et personnes haut placées dans leur société(DNC). Les villas leur ont couté à l'époque (1976) entre **600.000 et 700.000 DA**, selon le type (**600.000 DA type 01, 650.000 DA type 02, et 700.000DA pour le type 03, ce dernier prix peut augmenter selon les envies et critères des acheteurs**).

2) **La résidence Cherradi** : Les résidents sont des enseignants du collège Ahmed Cherradi de Cheraga, le prix d'achat dans les années 1985, tournait autour de **450.000 DA**.

3) Dans **la cité nouvelle**, les fonctionnaires de la SOTRAWA ont acheté leurs maisons au prix de **800.000 Da** (un prix établi au moment de la remise des clefs en 1980). Les

propriétaires payent jusqu'à ce jour (pour quelques-uns) une somme de **650 DA** par mois. A la fin du paiement total de l'appartement, les actes leurs seront attribués.

### **Synthèse :**

**On peut déduire à partir de cette études, que les habitants des trois cas d'études font partie de la classe moyenne (Résidence Cherradi et La cité nouvelle), et la classe moyenne supérieure (Résidence Radhi H'mida).**

## **II.3.3 Les raisons de la mise en installation de la clôture**

### **II.3.3.a La résidence Radhi H'mida, Cheraga**

Au départ la volonté n'était pas de faire de la résidence Radhi H'mida une résidence fermée au sens propre. Les villas étant toutes clôturées par un portail, les habitants ne ressentaient pas le besoin de contrôler les accès et clôturer ainsi la résidence en elle-même. (Ce qu'il faut savoir c'est qu'à la base, lors de l'achat du terrain par la coopérative SOCHNA, ce dernier était déjà délimité par des murs en béton au sud, à l'est et à l'ouest, et par un grillage au nord).

Mais depuis quelques années les habitants souffrent d'un état de désordre au sein de leur résidence, chose qui a affecté leur mode de vie et leurs habitudes. Parmi les problèmes auxquels étaient confrontés les résidents chaque jour, on cite :

- **Le problème de stationnement** : des étrangers accèdent à l'intérieur de la résidence et garent leur voiture un peu partout (à l'entrée des maisons, bloquant ainsi l'accès aux garages, ou bien à la place des voitures propres aux résidents).

- **La résidence comporte 2 accès**, ces 2 accès délimitent une voie parallèle au boulevard principale de Cheraga qui borde la résidence à l'est. Cette voie sera utilisée un peu plus tard (et avec la montée du nombre de véhicules) comme un raccourcis pour éviter les embouteillages, ce qui constitue un réel danger pour les enfants des propriétaires qui sortent jouer à l'intérieur de la résidence.

- **La mauvaise fréquentation** : des couples venant de partout se permettaient d'accéder à l'intérieur de la résidence et de se balader au milieu de ses rues et impasses.

C'est en **2013**, que les habitants décident de finaliser la clôture de leur site, en complétant les murs en béton par des accès contrôlés :

- ✓ **Accès 01** : A l'est un accès contrôlé avec un poste de garde (fig.74/75) a été mis en place. Faisant office d'accès mécanique, l'objectif était de filtrer les voitures accédant à l'intérieur de la résidence, et décourager ainsi les étrangers voulant pénétrer dans la cité.



Figure 74: Poste de garde avec vigile à l'entrée de la résidence Radhi H'mida  
(Source : auteur)



Figure 75: Vue de l'intérieur sur le Poste de garde avec une barrière de type passage à niveau  
(Source : auteur)

**Accès 02** : Comme il n'était pas possible de prévoir 2 postes de gardes avec un gardien chacun, cet accès a été fermé par un portail (fig.76) laissant place à une petite porte ouvertes aux piétons.

A côté de chaque entrée, une pancarte est affichée interdisant à toutes personnes étrangères d'accéder à l'intérieur de la résidence (fig.77).



Figure 76: Vue sur le portail d'entrée (accès piéton) de la résidence Radhi H'mida  
(Source : auteur)



Figure 77: Pancarte interdisant l'accès à la résidence Radhi H'mida  
(Source : auteur)

## Le statut juridique des voies à l'intérieur de la résidence :

Lors de la construction de la résidence, la coopérative SOCHNA avait acheté l'ensemble du terrain en une seule portion. Ce dernier était à caractère agricole, il a fallu le sortir du domaine agricole au domaine public pour pouvoir avoir droit au permis de construire.

Suite à cela la coopérative s'est mise au travail, et le plan de lotissement a été mis en place. Les voies appartenant à la résidence font entièrement partie du projet. Et ainsi la décision de clôturer la résidence et de leur attribuer un statut de voies privées était une décision totalement légale aux yeux de la loi.

### II.3.3.b La résidence Cherradi, Cheraga

A la base la résidence Cherradi était une résidence indépendante de la résidence Radhi H'mida, et ouverte sur l'extérieur. Toutes les deux étaient séparées l'une de l'autre par un mur en béton établie lors de l'achat du terrain de la résidence Radhi H'mida. Mais quelques temps après les habitants de la résidence Cherradi souffraient d'un réel problème de sécurité, on cite :

- **La décennie noire** : dans les années 1990, l'insécurité régnait dans le pays et le besoin de protection se manifestait de plus en plus.

- **Le problème de vol** : Des années après, l'insécurité continue mais cette fois ci sous une autre forme. Les habitants se voient voler leurs voitures et se faire cambrioler à l'intérieur de leurs appartements par des groupes de délinquants, qui cherchaient à se procurer de l'argent pour répondre à leurs besoins en termes de drogues.

Ainsi dans les années 2000, plus exactement en 2007, les résidents de Cherradi affaiblis devant cette situation décident de clôturer leur cité. Ils commencent par barricader les deux immeubles en érigeant des murs en béton tout autour (fig78), coupant ainsi tout contact avec le monde extérieur. Ils demandent par la suite la permission aux habitants de la résidence Radhi H'mida afin de créer un vide au sein du mur en béton les séparant de cette dernière, dans le but de prévoir un grand portail (fig.79) servant d'accès à la résidence Cherradi à partir de la résidence Radhi H'mida.



*Figure 78: Murs de clôture de la résidence Cherradi, Cheraga  
(Source : auteur)*



*Figure 79: Portail d'entrée à la résidence Cherradi, Cheraga  
(Source : auteur)*

### II.3.3.c La cité nouvelle, Bordj El Bahri

Une cité collective, attribuée aux fonctionnaires de la société SOTRAWA, la cité nouvelle a vu se développer le phénomène d'enclosure étape par étape selon l'évolution des événements :

▪ **La partie Nord : première étape de l'installation de la clôture :**

La cité bénéficie d'un grand espace extérieur, avec d'éventuelles capacités d'exploitation.

Vers la fin des années 1980, les habitants de la cité voulant profiter d'une partie de ce vaste espace, décident de construire des garages. Ils demandent alors à la Daira de Bordj El Bahri de leur attribuer des permis de construire, et depuis, chaque propriétaire bénéficie d'un garage propre à lui.



*Figure 80: Clôture nord, par l'établissement de garages, la Cité Nouvelle Bordj El Bahri  
(Source : auteur)*

▪ **La partie Ouest :**

Vers la fin des années 1990, avec l'exode rural massif qu'a connu l'Algérie, la cité se voit bordée par des bidons villes à l'ouest. Pour des raisons purement sécuritaires les résidents décident de séparer entre leur cité et ces bidonvilles, ils créent alors une forme de limite constituée d'arbres et un grillage derrière. Mais celle-ci ne pouvant empêcher l'accès des personnes mal intentionnées, cette limite fut transformée au fur et à mesure en une clôture physique matérialisée par un mur en béton armé.



*Figure 81: Clôture ouest, la Cité Nouvelle Bordj El Bahri (La forme de la clôture originelle (grillage))  
(Source : auteur)*



*Figure 82: Clôture ouest, la Cité Nouvelle Bordj El Bahri (Le mur en béton qui a surgie par la suite)  
(Source : auteur)*

▪ **La partie Est :**

Avec le problème d'insécurité qui régnait, les habitants décident d'établir un portail d'entrée avec un poste de garde, dans le but de limiter les accès et garantir l'intimité des habitants et leur sécurité. Ils attribuent ainsi à la cité le caractère de résidence fermée.



*Figure 83: Clôture Est accès à la Cité Nouvelle de Bordj El Bahri , Mise en place d'un portail avec poste de garde  
(Source : auteur)*

▪ **La partie sud :**

Les habitants éprouvaient le besoin de garder ce côté de la cité ouvert, pour permettre aux jeunes enfants d'accéder directement à leur école primaire se trouvant à quelques dizaines de mètres. Mais dans le début des années 2000, des propriétaires privés bénéficient de portions de terrains au sud de la cité, ces derniers commencent à construire des maisons individuelles.



*Figure 84: Clôture sud, Construction d'un mur en béton, accompagné d'un ensemble de garages marquant les limites avec les villas avoisinantes  
(Source : auteur)*

Pour les mêmes raisons d'intimités et de sécurité, et devant le nombre de garages insuffisant établi sur la limite nord. Les habitants décident de construire d'autres garages créant ainsi une sorte de frontière avec les villas avoisinantes. (Une partie de la clôture garde son aspect initial qui est le grillage de séparation).

**Le statut juridique des clôtures et voies à l'intérieur de la résidence :**

Toutes les clôtures ont été établies d'une manière légale. A chaque tentative d'enclosure, les habitants demandaient un permis de construire afin d'élaborer la clôture (garage et mur). Les voies appartenant à la cité font donc partie intégrante du projet, et se sont ainsi appropriées le statut de voies privées en toute légalité.

## II.3.4 Les pratiques des habitants des résidences fermées

### II.3.4.a Gestion et entretien de la résidence

#### ▪ Résidence Radhi H'mida :

Depuis la construction de la résidence, la coopérative SOCHNA a peu à peu cessé d'exister. De ce fait il y'a eu besoin de créer une association, dont le but était de faire face aux défaillances de la commune en termes de gestion et de sécurité.

L'association de la résidence Radhi H'mida a été créé en 2015, par les habitants de la résidence (n : 04/20015). Les membres actifs de cette dernière se chargent de :



Figure 85: Existence d'une association des résidents dans la résidence Radhi H'mida

Source : auteur)

**En termes d'hygiène et d'entretien** : Aujourd'hui l'APC de Cheraga n'intervient plus dans le nettoyage, le balayage ni le ramassage des poubelles, c'est alors à l'association de gérer ces points. Cette dernière embauche un gardien, un jardinier, un balayeur, et est en association avec Extra Net pour le ramassage des poubelles.

**En termes de sécurité** : l'association de la résidence s'est chargée de trouver le gardien, de lui faire construire son poste de garde et de placer le portail d'entrée.

Chaque mois les habitants cotisent une somme de 4000 DA qu'ils devront donner aux membres de l'association, qui eux se chargent de l'entretien de la résidence.

#### ▪ Résidence Cherradi :

Cette dernière étant coupée du monde extérieur par la propre volonté de ses habitants, s'est vue confisquée de tout acte de nettoyage ou d'entretien de l'APC.

**En termes d'hygiène et d'entretien** : ce sont les habitants de la résidence Cherradi qui se regroupent de temps en temps pour nettoyer leur résidence (ce qui est logique, en vue de sa petite surface).

**En termes de sécurité** : La résidence Cherradi jouie du même degré de sécurité que la résidence Radhi H'mida de par leurs accès communs.

#### ▪ La cité nouvelle :

**En termes d'hygiène et d'entretien** : En toutes similitudes avec les deux autres résidences, la cité nouvelle se voit privée de toute intervention de l'APC, à une exception :

-Le ramassage des poubelles : les habitants ont décidé de déplacer la grande poubelle à l'entrée de la cité, incitant ainsi les fonctionnaires du Net.Com à ramasser leurs sacs.

Le nettoyage et l'entretien de la cité est l'œuvre de ses résidents (Des compagnes de nettoyaages sont effectuées de temps à autre, en association avec Extra Net).

**En termes de sécurité** : La sécurité est assurée par les différentes clôtures établies par les habitants de la cité.



*Figure 86 + 87: Nettoyage de la cité nouvelle, Bordj El Bahri  
Initiative des résidents, avec l'aide de Net.Com*

(Source : Auteur)

### II.3.4.b La présence d'activités commerciales et leurs statuts juridiques

#### ▪ **Résidence Radhi H'mida :**

A l'entrée de la résidence, une pancarte (fig.88) indique que l'association interdit toute fonction libérale ou commerciale à l'intérieur de la résidence. Pourtant on compte dans la résidence, quelques commerces (fig.89) (pâtisserie, boutique ...) et fonctions libérales (fig.90) (médecin, bureau d'architecture ...) qui ont existé avant même la création de l'association.



*Figure 88: Pancarte interdisant toute activité libérale ou commerciale au sein de la résidence Radhi H'mida*

(Source : Auteur)

Le but de cette pancarte n'est donc pas de condamner les commerces déjà existants, mais de décourager les habitants pour qu'il n'y ait pas de nouveaux commerces qui resurgissent.



Figure 89: Exemple d'activité commerciale (Pâtisserie) au sein de la résidence Radhi H'mida (Source : Auteur)



Figure 90: Exemple d'activité libérale (Gynécologue) au sein de la résidence Radhi H'mida (Source : Auteur)

▪ **Résidence Cherradi et la cité nouvelle :**

Les habitants interdisent toute forme d'activité commerciale ou libérale. De ce fait il n'y a pas d'existence de commerces, ni autre fonction libérale à l'intérieur des 2 résidences.

**II.3.4.c Les pratiques des habitants à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence**

L'étude sur le terrain révèle que le taux de fréquentation des 03 résidences diffère selon le sexe et les tranches d'âge.

Résidence		Lieu de détente		
		A l'intérieur de la résidence %	A l'extérieur de la résidence %	En dehors de la commune %
Résidence Rahdi H'mida	Hommes%	21	30	49
	Femmes%	5	35	60
	Enfants %	30	20	40
	Hommes%	17	45	38

Résidence	Femmes%	31	44	25
Cherradi	Enfants %	20	40	40
La cité nouvelle	Hommes%	32	33	35
	Femmes%	39	47	21
	Enfants %	45	35	20

*Tableau n 4 : lieu de détente des résidents et degrés de fréquentation entre habitants à l'intérieur des 03 résidences*

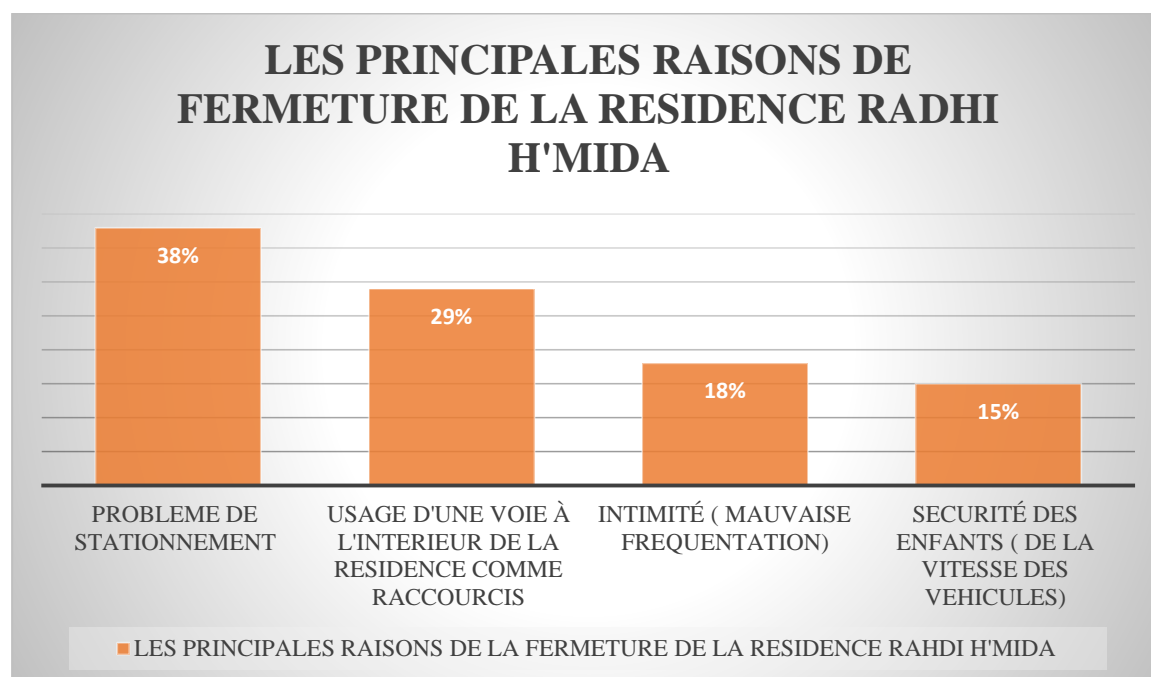
(Source : Auteur)

En se basant sur les résultats obtenus, on arrive à conclure que :

▪ **La résidence Radhi H'mida :**

Le taux de fréquentation de la résidence par ses habitants est faible. En effet les résidents ont déclaré lors de l'enquête ne pas passer beaucoup de temps dans la résidence, mais préfèrent profiter de leur temps libre en dehors de la résidence, voir du quartier.

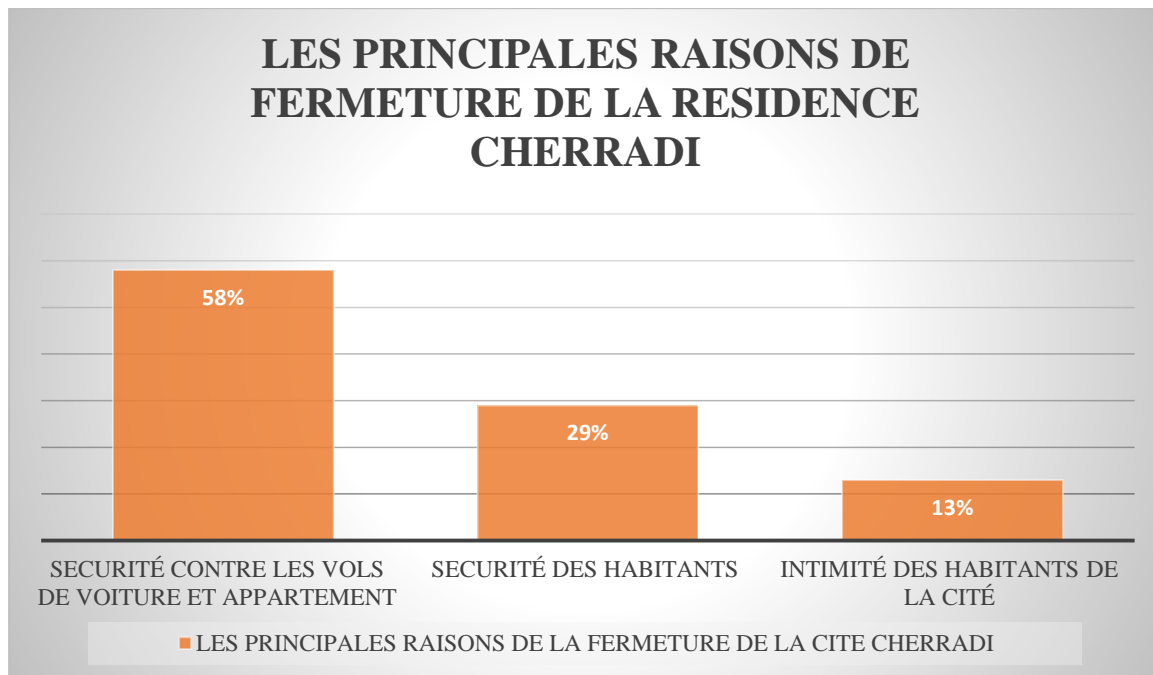
On déduit que la mise en place de la clôture répondait plus à des besoins des habitants en termes **de confort, de calme et d'isolation.**



▪ **La résidence Cherradi :**

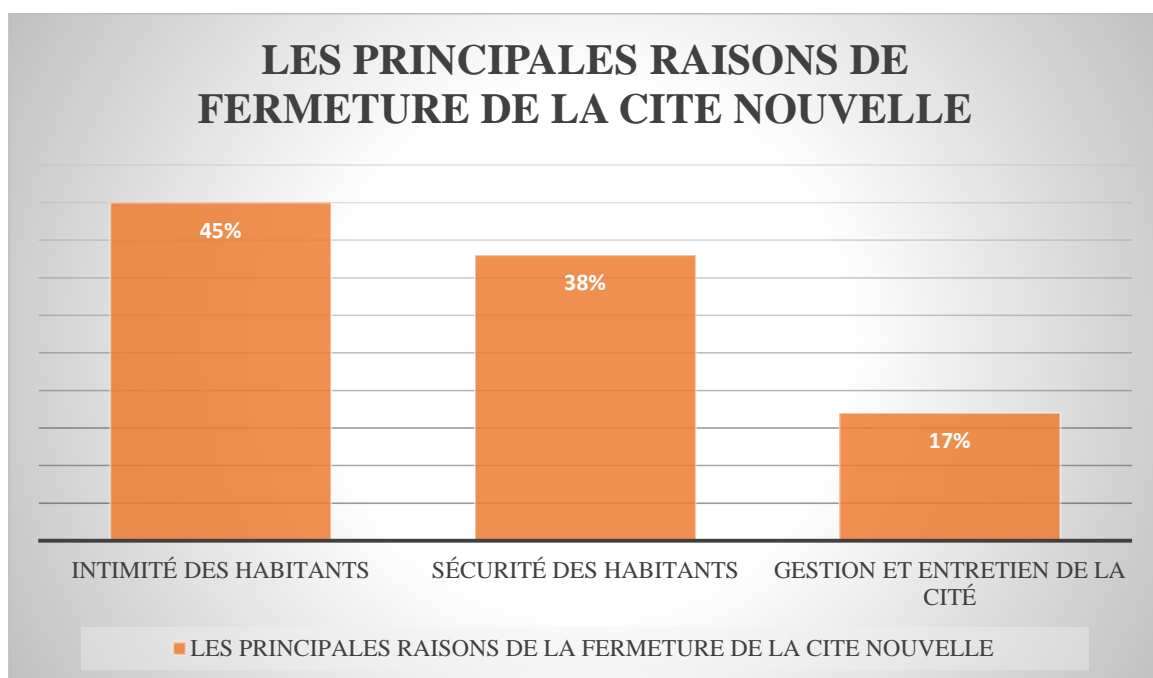
Le taux de fréquentation de la résidence par ses habitants est moyen, et les espaces collectifs sont exploités par les résidents (aire de stationnement + jardin).

Le choix de la clôture se justifie donc fortement par **les raisons sécuritaires et d'intimité.**



▪ **La cité nouvelle :**

En vue du taux élevé de fréquentation de la cité par ses habitants (hommes, femmes et enfants), où les espaces communs sont des espaces de vie, de partage et de détente (les femmes sortent durant les jours de fête, les hommes discutent, prennent du café et fêtent les mariages de leurs enfants en bas). On déduit que la clôture a été réalisée pour deux raisons : **sécurité + intimité**.



## Synthèse :

Résidence	Situation	Topographie et superficie	Accessibilité	Statut juridique de l'assiette	Nombre et superficie des lots	Date de fermeture	Fermeture et type de surveillance
<b>Radhi H'mida</b>	La commune de Cheraga	En pente 40.000 $m^2$	Son accès donne sur une voie principale	Coopérative immobilière (cadres de l'état)	54 lots de 450 $m^2$ chacun	2013	-Barrière, type passage à niveau -Portail -Poste de garde avec vigile 24H/24 -Murs en béton
<b>Cherradi</b>	La commune de Cheraga	Plat 2500 $m^2$	Son accès se fait à partir de la résidence Radhi H'mida	Logements de fonction		2007	-Portail -Murs en béton
<b>La cité nouvelle</b>	La commune de Bordj El Bahri	Plat 6500 $m^2$	Son accès donne sur une voie secondaire : rue Madani	Logements de fonction		Par étape à partir des années 1990	-Portail -Poste de garde -Murs en béton (avec garages)

*Tableau n 5 : Synthèse des trois exemples de résidences fermées étudiées (Résidence Radhi H'mida, Résidence Cherradi, La cité nouvelle)*

(Source : Auteur)

## Les caractéristiques des résidences fermées :

Suite aux résultats d'analyse des 3 résidences, nous pouvons déduire que :

Les trois résidences étudiées, porte chacune les caractéristiques de véritables enclos résidentiels, de par :

- ✓ La présence de la clôture (celle-ci est matérialisée soit par un portail, ou bien une simple barrière du type passage à niveau)
- ✓ La présence de poste de garde avec vigile 24H/24
- ✓ La restriction d'accès

✓ Le niveau social homogène des résidents : cadre de la DNC, pour la résidence Radhi H'mida, les enseignants du collège Ahmed Cherradi, pour la résidence Cherradi, et les fonctionnaires de la Sotrawa, pour la cité nouvelle. De ce fait on peut retenir que les habitants font partie de la classe moyenne et la classe moyenne-supérieure de la société.

Cependant, de par leurs superficies réduites, et le manque en termes d'équipements (sauf équipements récréatifs), on conclue que ces trois résidences fermées n'ont pas atteint l'ampleur des Gated communities d'Amérique.

### **Les raisons de la clôture des trois résidences :**

▪ Bien que l'aspect sécuritaire est la principale raison de la clôture des deux résidences Cherradi et la cité nouvelle, d'autres facteurs ont conduit à l'apparition de la clôture, tel est le cas de la résidence Radhi H'mida. En effet :

1) La raison sécuritaire n'est pas la raison principale de la fermeture de la résidence Radhi H'mida, en effet chacune des 54 villas est-elle même clôturée (on est dans l'exemple de la clôture dans la clôture). La clôture de la résidence par la mise en place du portail, du poste de garde et de la barrière n'est parvenue que des années après.

Avec le boom du nombre de véhicules à Alger, les habitants de la résidence Radhi H'mida souffraient de problème de stationnement, et craignaient les automobilistes qui empruntaient une voie à l'intérieur de la résidence, de nuire à la sécurité des enfants qui sortent jouer à l'extérieur.

2) La résidence Cherradi est quand a elle clôturée par des murs en béton et un portail, la clôture est adoptée principalement pour des raisons sécuritaires (vol + cambriolage).

3) La cite nouvelle a été clôturée par étapes, et la sécurité des résidents constitue ici aussi une raison principale.

▪ En plus de la sécurité, une autre raison vient justifier la clôture des résidences, on cite **L'intimité des résidents**

1) A la résidence Radhi H'mida, l'intimité n'est pas une raison dominante, en effet les résidents ont déclaré lors de l'enquête ne pas passer beaucoup de temps dans la résidence, mais préfèrent profiter de leur temps libre en dehors de la résidence, voir du quartier.

2) A la résidence Cherradi, les espaces collectifs sont exploités par les résidents (aire de stationnement + jardin), donc l'intimité est une des raisons de la clôture de la résidence.

3) A la cite nouvelle, les espaces communs sont des espaces de vie, de partage et de détente, exploités par l'ensemble des habitants (les femmes sortent durant les jours de fête, les

hommes discutent, prennent des café et fêtent les mariages de leurs enfants en bas). C'est pour ce fait que l'intimité constitue ici une raison primordiale (en plus de la sécurité) dans la fermeture de la résidence.

- Au-delà des raisons sécuritaires et d'intimité, nous citons en dernier **la gestion des résidences**. Ces résidences sont gérées par le biais d'associations de propriétaires qui sont en charge de l'ensemble des services et infrastructures intra-muros, dans le but de faire face aux défaillances de la commune en termes de gestion et d'entretien.

### **Les impacts de la clôture sur la vie urbaine et sociale :**

- En Algérie, le sujet des résidences fermées est très peu traité, bien que leurs impacts sur la vie sociale et la vie urbaine n'est pas négligeable.

Effectivement une prolifération de murs, de clôtures, et de portails a un effet négatif sur le paysage urbain de la ville ; des barrières sont formées et prennent le dessus sur la forme des constructions, qui elles devraient être en continuité, formant ainsi une façade urbaine.

- Les impacts sur la vie sociale se développent sur 2 volets :

**Un impact négatif :** la clôture crée une forme de rupture de la résidence avec l'ensemble du quartier auquel elle appartient. Les habitants des cités avoisinantes se voient ainsi repoussés, mis à l'écart, ce qui développe chez eux parfois un sentiment de complexe et de haine envers les habitants des résidences fermées.

**Un impact positif :** vis-à-vis des habitants d'une même résidence, la clôture permet dans certain cas de tisser des relations d'amitié, de respect et de convivialité entre les habitants (le cas de la cite nouvelle).

## Conclusion :

### Points de ressemblance :

Les points de ressemblance entre les résidences fermées étrangères étudiées, et les trois exemples de résidences fermées à Alger (Résidence Radhi H'mida, Résidence Cherradi et la Cité Nouvelle de Bordj El Bahri), se résument à :

- ✓ La présence d'une **clôture** et la **restriction d'accès**.
- ✓ L'acteur principal à l'origine de la création de ces résidences fermées est le **privé**.
- ✓ Les principaux facteurs à l'origine de l'apparition des résidences fermées sont l'**insécurité** et le **besoin d'intimité**.

### Points de différence :

Le tableau n° 5 récapitule les points de différences entre les résidences fermées des cas d'études étrangers, et les trois exemples de résidences fermées à Alger

Résidences fermées à l'étranger	Résidences fermées à Alger (Résidence Radhi H'mida, Résidence Cherradi, La cité nouvelle)
Elles s'étendent sur des surfaces très importantes.	Elles s'étendent sur des surfaces relativement petites à moyennes.
Elles accueillent plusieurs grands équipements destinés aux résidents, se trouvant dans l'espace commun de la résidence.	L'espace commun de la résidence fermée est utilisé comme espace de circulation, de stationnement ou fait office d'aire de jeux pour les plus jeunes. De petits commerces peuvent exister au sein d'une résidence, le cas de la résidence Radhi H'mida.
Les résidences n'entretiennent pas de forte relation avec la ville, de par la disponibilité de tous types d'équipements à l'intérieur de la Gated community. C'est une véritable ville à l'intérieur d'une autre, d'où la ségrégation sociale et la rupture avec l'urbain.	L'absence des équipements à l'intérieur de la résidence fermée oblige les résidents à se rendre au centre de la commune. Ils ont le sentiment d'appartenance à la commune et donc la notion de ségrégation sociale et spatiale est d'un degré négligeable. Il est vrai que les résidences fermées à Alger ne s'étalent pas sur de larges surfaces, mais par la présence de la clôture elles interrompent quand même l'urbain.

*Tableau n 6 : Tableau Récapitulatif*

(Source : Auteur)

# **CONCLUSION GENERALE**

## Conclusion générale :

Le terme de **Gated communities**, est apparue aux Etats-Unis dès les années soixante. Dans les années quatre-vingt-dix, ce modèle connaît une prolifération importante sur tout le territoire Américain (USA et Amérique latine). En effet ces enclaves résidentielles concernaient dès lors, plus que les classes supérieures de la société, la classe moyenne, également en quête de : Confort, distinction sociale et un environnement social homogène.

Apparue en Amérique, puis transposée en Europe, ainsi que dans d'autres pays non européens, la *résidence fermée* est une forme d'habitat caractérisée par :

- Physiquement, ces quartiers privatisés peuvent être délimités par *des barrières, des murets voire des barbelés, ou simplement par des alignements d'arbres, des haies ...*
- Leur accès est surveillé par *des caméras, des gardes ou vigiles, des barrières, des services de surveillance et de maintenance...*
- Des *équipements et services* sont intégrés au sein de la résidence.

En Algérie, plusieurs résidences ont fait l'objet d'enclosure résidentielle. En effet, le recours à la clôture s'observe dans plusieurs villes Algériennes, on cite d'est en ouest l'exemple de : Annaba, Alger et Oran.

En revenant à la période de leur apparition, la période durant laquelle la fermeture des résidences a été mise en place, à savoir les années quatre-vingt-dix, nous nous sommes arrêtés sur deux points marquants, qui sont :

- ✓ *Le degré d'insécurité qui régnait dans tout le pays.*
- ✓ *L'apparition du promoteur immobilier comme acteur principal ayant contribué à l'émergence du modèle.*

Notre choix a été porté sur trois exemples de résidence fermées à Alger, qui illustrent chacune un type d'habitat particulier (individuel groupé, semi collectif et le collectif), on cite l'exemple de :

- **La résidence « Radhi H'mida**», située dans la localité de Cheraga, elle est composée d'un ensemble de maisons individuelles toutes clôturées.

- **La résidence « Cherradi**» située elle aussi dans la commune de Cherraga, cette dernière est une cité semi collective.

- **La Cité nouvelle** dans la commune de Bordj El Bahri, est composée d'un ensemble d'immeubles collectifs, rassemblés autour de jardins et d'un ensemble d'aires de jeux.

Nous avons essayé au cours de cette recherche d'étudier ce modèle d'habitat, et ses caractéristiques dans l'objectif d'identifier *les raisons pour lesquelles les habitants algérois optent pour cette forme particulière de l'habiter* ayant comme élément principal la clôture, et de comprendre cette demande en tirant profits *des causes et conditions d'émergence de ce modèle*.

L'étude des trois exemples a montré que ces « **Résidences fermées** », sont caractérisées principalement par la clôture, et possèdent dès leur création toutes les caractéristiques des enclos résidentiels universels :

- Quartiers socialement homogènes.
- Quartiers clos (Barrière dissuasive, barrière passage à niveau, portail, poste de garde, mur en béton ...)
- Quartiers accessibles par un nombre limité.
- Quartiers gardés par un personnel privé.
- Quartiers gérés par un comité, faisant partie des résidents de la cité. (Les résidents forment une association, qui elle se charge de la gestion et l'entretien de la résidence (hygiène et sécurité)).

En se basant sur les résultats des questionnaires et des entretiens semi-directifs élaborés pour chacun des trois exemples de résidences fermées, nous avons pu déduire que les raisons de la clôture peuvent varier d'un cas à un autre, on cite par ordre d'importance :

- Des raisons sécuritaires.
- Besoin d'intimité.
- Problème de stationnement.
- Confort et isolation.

Il est à noter que les résidences fermées à Alger, n'ont pas atteint l'ampleur des **Gated communities** d'Amérique ou d'Europe, étant donné la surface sur laquelle elles s'étendent, les avantages qu'elles offrent et même leur impact sur la vie social n'est pas aussi important que dans les pays occidentaux. En effet l'absence des équipements à l'intérieur de la résidence fermée à Alger oblige les résidents à se rendre au centre de la commune ; ils ont le sentiment d'appartenance à la commune et donc la notion de ségrégation sociale et spatiale est d'un degré négligeable.

## Conclusion générale

Durant l'apparition des résidences fermées à Alger dans les années quatre-vingt-dix, avoir des aménités à l'image des *Gated communities*, ne faisaient pas partie des objectifs des résidents. Or désormais, le degré d'insécurité est moins important, pourtant cette forme d'organisation constitue actuellement une typologie d'habitat qui selon la majorité, représente le type d'habitat par excellence, tout cela laisse prédire le devenir de cette typologie, qui pourra effectivement, prendre l'aspect des **Gated communities** dans les années à venir.

Dans le cas où cela arrive les habitants des résidences fermées, devront faire face aux impacts notamment sociaux, et affronter les mêmes défis que les américains et les européens ont déjà connus.

## Bibliographie

### Articles de revues ou d'ouvrages :

ABBOT,P. Seeking many inventions: the idea of community in America. Knoxville: Université de Tennessee, 1987, Press, p214.

ABU-LUGHOD, Janet L. The Islamic City: Historic Myth, Islamic Essence, and Contemporary Relevance. *International Journal of Middle Eastern Studies* 1987, p.155-176.

ARCHER, K., "The limits to the imagined city :socio-spatial polarization in Orlando", *Economic Geography*, vol.73, n°3, Juillet 1997, p. 322-336.

BAIRES, S., División social del espacio urbano y emergencia de los barrios cerrados en el Área Metropolitana de San Salvador, in Séguin, A.-M., (Éd.), *La Segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador*, San José, Costa Rica, FLACSO-Costa Rica,2006, p. 47-85.

BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N.« L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espaces et sociétés*, No.143,2010, p.101-116.

BELMESSOUS H. «Des "villes privées" à la française. Voyage à travers les forteresses des riches». *Le Monde Diplomatique* ; Novembre 2002, p.5.

BENAZZOUZ-BELHAI Atika and Nadia DJELAL, Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales, *Cybergeo*,2018.

BILLARD G. Citoyenneté, planification et gouvernement urbains aux Etats-Unis. Des communautés dans la ville: L'Harmattan, coll. «Géographie Sociale»,2000, p295.

BILLARD Gérald, Jacques CHEVALIER, François MADORE, ville fermée, ville surveillée, Chapitre 1. Un phénomène universel p. 15-25.

BODY-GENDROT S. Les villes face à l'insécurité : des ghettos américains aux banlieues françaises. Paris : Bayard Edition, collection «Société»,1998, p.364.

CHAPEAU M., FINCOEUR B. et LEMARTRE,« perception du crime, insécurité et segmentation sociale », *Revue crimprev*, n°13, Aout 2008.

CHARMES E., « Le développement des lotissements clos », *Etudes foncières*, n° 109, Mai – Juin 2014.

CHEVALIER Jacque, GARBALLO Christina, Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques,Belin, 2004, p96 .

COY, M. et PÖHLER, M., « *Gated communities* in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina », *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 2002, p. 335-370.

DORIER Elisabeth., Julien Dario, Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites, HAL Id: hal-01417666, 22 Décembre 2016.

GABRIELLI Lorenzo, Effets frontières en méditerranée : contrôle et violence, Edition L'Harmattan,2015, p.75.

GAYK W. F.«The Taxpayers' Revolt». In Postsuburban California!: the Transformation of Orange County since World War II. KLING R., OLIN S. et POSTER M., Eds. Berkeley, CA!: University of California Press. 1991, p281-300.

GHORRA-GOBIN C, Villes et sociétés urbaines aux Etats unis, Armond Colin, 2003, p.191.

GHORRA-GOBIN C. «Etats-Unis!: Gated Communities et Private Cities». Urbanisme, 2000, n° 312, p76.

GHORRA-GOBIN C. «Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». Les Annales de la recherche urbaine, n° 51,1990.

GLASZE G. «Les complexes résidentiels fermés au Liban». Observatoire de la Recherche sur Beyrouth, n° 13, 2000, p6-11.

GLASZE, G, « Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 2005, p. 221-233.

IGHEMAT Arezki: « Le marché du travail en ALGERIE » publié par le centre de recherche année 2000.

JACQUIER C. Les quartiers américains: rêve et cauchemar. Le développement communautaire et la revitalisation des quartiers aux Etats-Unis. Paris, 1993. L'Harmattan, coll. «Objectif ville», p190.

JÜRGENS U., GNAD M.«Gated Communities in South Africa — Experiences from Johannesburg». *Environment and Planning: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, 2002, p.337-353.

LE GOIX Renaud ,Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?, 12 janvier 2014.

LOPEZ R. «Les nouvelles armes du contrôle social!: Délires d'autodéfense à Los Angeles.». *Le Monde Diplomatique*; Paris; mai 1994,!p. 18.

LOPEZ R. «Un nouvel Apartheid social : hautes murailles pour villes de riches». *Le Monde Diplomatique* ; paris; Mars 1996, p1 et 12.

LOPEZ.R, *Planning à la Carte: The Location Patterns of Gated Communities around Buenos Aires in a Decentralized Planning Context*, juin 2006 , p. 308–327.

MCKENZIE E., « Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation », Acte de Conférence *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*, University of Glasgow, 18 et 19 Septembre 2003.

MCKENZIE E., Compte-rendu de lecture de « Fortress America: Gated Communities in the United States », in *Political Science Quarterly*, automne, 1998 p. 215-236.

MILIAN, G. et GUENENT, M., « Fragmentacion socio-espacial y caos urbano: los vecindarios cerrados en la aglomeracion de Puebla », in Séguin, A.-M., (Éd.), *La Segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador*, San José, Costa Rica, FLACSO-Costa Rica, 2006, p. 109-146.

NACEUR F. et FARHI A., « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux, cas de Annaba », *INSANIYAT* N° 22, *Pratiques maghrébines de la ville*, Octobre-Décembre 2003.

NAVEZ-BOUCHANINE F., « Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale : Une approche critique de la notion de fragmentation », Dorier-Apprill E. (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Edition du Temps, Paris, p. 109-118.

PERON-DOISE Marianne, Corée du nord : l'impasse stratégique, *pi Politique Internationale*, article N : 157, 2016.

PEROUSE J.-F. « Istanbul cernée par les cités privées. ». *Urbanisme*, n°324, mai-juin 2002, p.26-31.

PIHET C. «Le développement d'une territorialisation par l'âge : les "retirements communities" aux Etats-Unis.». *Annales de Géographie*, n° 608, p420-435.

PREVOT-SCHAPIRA M.-F «Amérique latine: la ville fragmentée.». *Esprit*, n° 258, novembre 1999, p128-144.

PREVÔT-SCHAPIRA, M.-F., « Buenos Aires, entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale » in Navez-Bouchanine, F. (éd.), *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?* Paris, 2004, L'Harmattan, p. 46-87.

Samuel Rufat, Les “ résidences fermées ” à Bucarest : de “ l'entre-soi ” à la fragmentation?, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00370976> , 26 Mar 2009.

SECCHI Bernardo, *Urbanisme et intégralité, La ville des riches et la ville des pauvres*, Edition Metis press, Décembre 2014, p 17-21.

SÉGUIN, A.-M., « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégative qui menace la cohésion sociale à l'échelle locale dans les villes latino-américaines ? », *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 47, n° 131, 2003, p. 179-199.

STERN Robert, architecte concepteur, *Revue URBANISME*, N 312 , Article : Ville privée ou privatisée, mai/juin 2000, p 61-85.

THUILLIER, G., « Gated communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 2005, p. 255-271.

## **Ouvrages et revues :**

BLAKELY, Edward J. et Mary Gail SNYDER. « Fortress Communities : The Walling and Gating of American Suburbs », *Land Lines*, Lincoln Institute, vol. 7, no 5, September 1995.

CHALAS Y. *L'invention de la ville*, Éditions Anthropos/Economica, Paris, 199 pages.

CHARMES Eric, *La vie périurbaine face à la menace des Gated communities*, Préface de Jean Remy, Collection ville et entreprise.

DAHMANI Ahmed, *L'Algérie à l'épreuve, économie politique des reformes 1980 1997*, Edition Casbah.

DE LA MORA Cecilia and Viviana Riwilis, *Politiques urbaines et implantation des gated communities en Amérique latine : le cas des barrios cerrados (Buenos Aires), condomínios fechados (São Paulo) et fraccionamientos (Puebla)*, février 2012.

DEFAUX F, FOURCAUT A, SKOUTELSKY R, *Faire l'histoire des grands ensembles*, ENS Edition, Lyon 1950-1980.

DEGOUTIN Stéphane, *la ville dans les Amériques : un regard de part et d'autre de la frontière. Gated communities et condomínios cerrados : les métamorphoses d'un modèle*, Cahier des Amériques Latine, 2008.

GHORRA-GOBIN C. «Planification urbaine et incorporation aux Etats-Unis. Les fondements de la politique d'exclusion». *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 51, 1990.

GHORRA-GOBIN.C, « Etats-Unis : gated communities et private cities in *Urbanisme*, N : 312, 2000.

SANTANA Catalina, *Les Gated communities en France*, TERRA-HN, avril 2011.

SECCHI Bernardo, *Urbanisme et intégralité, LA VILLE DES RICHES ET LA VILLE DES PAUVRES*, Edition MetisPress, Décembre 2014.

## **Mémoires et thèses :**

BERTRY Fanny, OUJOUHRA Brahim, *Des Gated communities en Europe ?, quels rapports à la ville ?*, Mémoire de Master 2, Paris I, Paris, France

HATHOUT Zohra, *Les résidences « fermées » à Annaba, Un produit résidentiel « libéral » menaçant la ville*, Université Badji Mokhtar ANNABA, Mai 2009

LE GOIX R, *Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, Thèse de Géographie, Paris, 2003 Université Paris I Panthéon – Sorbonne.

MAHFOUF Nabila, *Du lotissement à la « résidence fermée » : une nouvelle forme d'habitat dans le périurbain algérois, cas de la commune de Birkhadem*, EPAU, avril 2014

ZERKAK Sabrina, MEKHMOUKH Sakina *La question du chômage et de la promotion de l'emploi en Algérie*, Université de Béjaia, 2002

## **Autres documents : Guides, manuels, rapports d'études ...**

BOULBIR L., « Emergence des enclos résidentiels en Algérie, « les nouvelles pratiques de la citadinité bourgeoise », Acte de colloque, Alger, 2005.

BOUNOUA C., « Enjeux urbains, crise de citoyenneté et défaillance de l'état en Algérie », acte de séminaire *Rencontres internationales sur la Démocratie et Management local*, du 20 au 23 mai 2003, Québec, Canada.

DANSEREAU F., « ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques », Texte d'une communication présentée lors de la 5e Conférence internationale de recherche sur l'habitat « *À la croisée des chemins* », Montréal, 1992.

DEBRIE J., « L'enclavement : expression géographique de la discontinuité dans les réseaux, 16ème Festival International de Géographie, 29 Septembre-2 Octobre 2005, Saint-Diè-des-Vosges.

Eduscol ENS, GEO CONFLUENCES, Ressources géographie pour les enseignants, Lyon, Novembre 2016.

LALONDE Martin, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme désadaptées, Université de Montréal, Avril 2010.

SETTOUL Elyamine, Algérie : les leçons de la « décennie noire », Le point Afrique, Avril 2018  
The Ancient History of Gated Communities, Wide Urban World, Saturday, April 30, 2011.

## **Lois et textes règlementaires :**

Loi de « grâce amnistiante » qui a été soumise par le président algérien Abdelaziz Bouteflika avec l'assentiment de l'armée au parlement, qui l'adopte le 8 juillet 1999. Cette loi vise au début à réintégrer dans la vie civile ceux qui ont manifesté leur volonté de renoncer à la violence armée et à amnistier ceux qui ont été impliqués dans les réseaux de soutien aux groupes terroristes durant la tragédie nationale de la décennie noire.

Loi de l'orientation foncière, voir Annexe 03, p.133

## **Sites internet :**

Cybergeo, Revue Européenne de la géographie, Article : Cultural problems of large cities. Paris, December, 1997 , p8-11

DIDIER S. (1999). « Disney urbaniste: la ville de Celebration en Floride ». Cybergeo (<http://cybergeo.presse.fr>), n° 96.

Eric Dampierre, *Gated communicien* en Europe, Février 2014 , site web <http://gatedcommunities.canalblog.com/>

# **ANNEXES**

## **Annexes :**

### **ANNEXE N° 01 : Les outils d'analyse et d'évaluation – le questionnaire**

#### **REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

#### **MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme (EPAU )**

**Laboratoire : ville, urbanisme et développement durable (V.U.D.D)**

#### **Recommandations :**

Dans le cadre d'une étude pédagogique portant sur l'apparition et le développement du phénomène de la clôture au sein des cités algériennes, et en particulier à Alger, je vous prie de bien vouloir m'accorder quelques minutes de votre temps afin de répondre à ce modeste questionnaire qui m'aidera par la suite à mieux comprendre le phénomène, et à cerner les facteurs ayant induits à la création et l'intégration de ce nouveau type d'habitat au sein de nos quartiers.

Ce document est rédigé séparément dans les deux langues : en langue arabe et en langue française.

Votre participation à notre étude est strictement anonyme, toutes vos réponses resteront strictement confidentielles et les informations recueillies seront utilisées uniquement dans le cadre de cette étude.

Veuillez entourer uniquement les bonnes réponses.

S'abstenir de répondre si une question ne vous paraît pas claire.

Votre collaboration et votre contribution seront d'un grand apport à notre enquête, la fiabilité de vos réponses apportera de la crédibilité à notre analyse.

Merci de remplir le plus fidèlement possible

Pour toutes informations supplémentaires, veuillez contacter le : 0541 92 27 69

**1. Etes-vous un(e) :**

Homme  
Femme

**2. Votre Age : .....**

**3. Votre situation familiale :**

Célibataire  
Marié(e)  
Divorcé(e)  
Veuf (ve)

**4. Avez-vous des enfants :**

Oui

Non

**Si oui combien d'enfants : .....**

**5. Depuis combien de temps habitez-vous dans cette cité ?**

.....

**6. Ou habitez-vous avant d'emménager ici ?**

Commune .....

Wilaya .....

**7. Etes-vous :**

Propriétaire

Locataire

Héritier

Possesseur d'un logement de fonction

**8. Comment définissez-vous le type de ce logement :**

Standing

Moyen standing

Bas standing

**9. Pour quels motifs avez-vous choisi d'habiter dans ce site ?**

.....  
.....  
.....

**10. Vous sentez vous en sécurité au sein de votre cité ?**

Oui

Non

**Si non , quels sont les facteurs qui ont induits à ce sentiment d'insécurité ?**

.....  
.....  
.....

**11. Connaissez-vous vos voisins :**

Oui tous, sans exception

Oui quelques-uns

Non, je ne connais personne

**Si non, quels sont les raisons de votre isolement ?**

.....  
.....

**12. Vos enfants connaissent ils les autres enfants de la cité ?**

Oui

Non

**Si oui , comment se connaissent-ils :**

Jouent ensemble au sein de la cité

Fréquentent les mêmes écoles

**13. Quelles sont les raisons qui vous ont poussé à fermer le site ?**

Pour des raisons sécuritaires

Autres : .....  
.....  
.....

**14. En quelle année la clôture de la cité a été mise en place ?**

.....

**15. Comment avez-vous matérialisé la fermeture de la cité :**

Un mur en béton

Grillage

Poste de garde

Barriere

Autre(s) : .....

**16. Etait-elle l'initiative de :**

La minorité des voisins

La majorité des voisins

**17. Quels sont les changements ressentis au sein de la cité, depuis la mise en place de la clôture ?**

.....  
.....  
.....

**18. Pensez-vous que la clôture a apporté des changements en termes de sécurité :**

Oui

Non

**Si oui, comment ?**

.....  
.....  
.....

**19. Pensez-vous que la clôture a fini par dissocier la cité de l'ensemble du quartier :**

Oui

Non

**Si oui, comment gérer vous l'accès à la cité :**

Agent de sécurité

Interphone collectif

Juste un portail, avec un libre accès

**20. Pendant votre temps libre, trouvez-vous le temps de vous regroupez entre voisins au sein de la cité :**

Oui, que les hommes

Oui hommes et femmes, mais chacun de son côté

Non, je préfère rester chez moi à la maison

**21. Existe (ent)-il(s) des commerces ou d'autres types d'équipements au sein de votre cité :**

Oui

Non

**Si oui citez-les :**

.....

.....

**22. Souffrez-vous d'un manque d'équipements de service au sein du quartier :**

Oui

Non

**23. Quel (s) moyens utilisez-vous pour vous rendre au centre-ville :**

La marche à pied

A vélo ou à moto

Par voiture

Par bus

**24. Comment assurez-vous l'entretien de votre cité ?**

Travaux collectifs

L'APC intervient toujours

Nous souffrons d'un manque d'entretien

Autre : .....

## ANNEXE N° 02 : Les outils d'analyse et d'évaluation – les entretiens Semi-directifs

Entretien avec **Mr. MOHAMMED KEREKEBANE**, résident et un des premiers coopérateurs dans la construction du lotissement Radhi H'mida.

**Auteur : Quel est l'origine de cette résidence ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** Cette résidence est le fruit d'une coopérative privée appelée SOCHNA. Cette dernière a été créée en 1976 et elle fut pendant ce temps-là, la première coopérative immobilière de l'Algérie postindépendance.



*Figure 91: Nom du propriétaire affiché à l'entrée de la maison . Résidence Radhi H'mida (Source : Auteur)*

**Auteur : Qui sont les membres fondateurs de cette coopérative ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** Les cadres de la DNC sont les membres fondateurs de la coopérative.

La DNC est une entité qui dépend de l'ANP (armée nationale populaire), et qui traite de tout ce qui est aspect sociale au sein de l'ANP.

**Auteur : Comment s'est faite la construction de la résidence, et par qui ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** l'avantage de cette coopérative, c'est que le projet fut un projet intégré, ce n'était pas de l'auto construction. Ce qu'il faut savoir c'est que la DNC a pris en charge tous les aspects jusqu'au moindre détail (architecte + entrepreneur : membres de la DNC).

**Auteur : Pouvez-vous nous parler avec plus de détails de cette résidence en général ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** A la base il y avait 3 types de villas, toutes clôturées avec quelques différences :

- TYPE 01 : les petites villas basiques qui se développent en R+1, et contiennent 6 pièces.
- TYPE 02 : elles se développent en R+1 également, avec une différence de travée de 4m, ce qui fait une pièce de plus.
- TYPE 03 : des villas sur pilotis, en R+1 toujours, et c'est généralement l'intéressé qui aménage le RDC à son gout (chose qui devra être payé en supplément).

Ce qu'il faut savoir c'est que le lotissement est constitué de 54 lots, d'une moyenne de 450 m<sup>2</sup> chacun. Avec 2 grands espaces verts prévu dans le plan, mais qui sont en état d'abandon aujourd'hui.

La surface bâtie au sol pour chaque villa est égale en moyenne à 40 % du terrain, et le jardin occupe plus de 50 % de la superficie.

**Auteur : Comment s'est faite la clôture de la résidence, et à quel moment ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** 4 ans avant, la résidence était toujours ouverte au grand public. Quelques murs délimitaient le lotissement, mais ni portail ni poste de garde n'étaient prévus. D'ailleurs le balayeur de l'APC, avait accès à l'intérieur de la résidence, il entraînait et balayait rue par rue.

Mais en 2013, les habitants souffraient d'une pagaille au sein de la résidence, un désordre qui dure depuis un certains moments, et qui est principalement due à :

- Le problème de stationnement : des étrangers se permettaient d'accéder à la cité et de laisser leurs véhicules garés.
- Comme la résidence comporte 2 accès délimitant une voie parallèle au boulevard publique principale, les gens utilisaient la voie au sein de la cité comme raccourcis pour fuir les embouteillages.
- La mauvaise fréquentation (les couples qui accédaient à la résidence et tournaient au milieu des villas).

Par la suite les habitants ont décidé de clôturer ce qui leur appartient et d'en faire une résidence privée. Un poste de garde avec barrière a été mis en place dans l'entrée 01, en dédiant cet accès aux véhicules (accès mécanique). Par rapport au 2eme accès, comme il n'était pas possible de prévoir un autre poste de garde avec un 2eme gardien, ici l'entrée a été clôturée par un portail, laissant place à une petite porte ouverte aux piétons.

Il est important de noter que le but de la clôture n'était pas de faire de cette résidence une résidence fermée, avec accès limité comme ce que l'on voit souvent en ce moment, mais plutôt de décourager les personnes étrangères à accéder à l'intérieur de la résidence, et ça juste en voyant le portail d'un côté et le poste de garde d'un autre.

**Auteur : Comment s'est faite l'organisation et la mise en place de la clôture par les habitants ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** Depuis la construction de la résidence, la coopérative a cessé d'exister avec le temps. De ce fait il y'a eu besoin de créer une association en 2014, dont le but était de gérer l'entretien et la sécurité de la résidence.

La mise en place de la clôture au sein de la résidence (poste de garde + portail) a été l'œuvre de cette association (Association de la résidence Rahdi H'mida N : 04/2015) créée par les habitants de la résidence.

**Auteur : Comment se fait la gestion et l'entretien de la résidence ?**

**Mr. MOHAMMED KEREKEBANE :** Aujourd'hui l'APC n'intervient presque plus dans l'entretien de la résidence, sauf pour le ramassage des poubelles qui se fait par EXTRA.NET

Chaque mois les habitants cotisent 4000 DA qu'ils donnent aux membres de l'association, qui eux se chargent de l'entretien de la résidence : Gardien, jardinier, balayeur ...

Au sein de la résidence Radhi H'mida, une autre clôture attire notre attention, cette fois-ci elle délimite l'accès à 2 petits immeubles semi collectif, avec un jardin et un espace de stationnement propres aux habitants des 2 immeubles

Entretien avec **Mr. AMINE BOUKHARI**, résident dans la cité semi collective « Cherradi »

**Auteur : Quel est la nature de ces 2 immeubles, et pour quoi se trouvent-ils au sein de la résidence Radhi H'mida ?**

**Mr. AMINE BOUKHARI :** Ces 2 immeubles regroupent un nombre de logements de fonctions. Ces derniers sont destinés aux enseignants du collège «Ahmed Cherradi », qui se trouve à proximité.

C'est de l'habitat semi collectif, les immeubles ont été construits après la résidence Radhi H'mida, vers les années 1985.

**Auteur : Pour quoi l'accès à votre cité se fait par la résidence Radhi H'mida ?**

**Mr. AMINE BOUKHARI :** Avant, la cité était séparée de la résidence Radhi H'mida par un mur en béton. Jusque-là la cité ne fut pas clôturée et son accès était ouvert au grand public

La clôture date de plus de 10 ans ; quand les habitants ont commencé à souffrir de vol (vol de voiture, vol à l'intérieur des appartements...) C'est ainsi et pour des raisons purement sécuritaires que les habitants des deux immeubles ont décidé de clôturer leur cité par un mur de clôture qui entoure les deux immeubles ainsi que leur espace vert et leur aire de stationnement.

Il a été demandé par la suite aux habitants de la résidence Radhi H'mida, s'il était possible de prévoir l'accès à la cité par leur résidence.

**Auteur : Comment la clôture a été mise en place ?**

**Mr. AMINE BOUKHARI :** Après un accord entre l'ensemble des habitants des deux résidences, il a été convenu de créer un vide au sein du mur de clôture originale qui séparait la cité de la résidence Radhi H'mida. Dans ce vide un portail a été mis en place pour annoncer la propriété des résidents de la cité Cherradi et ainsi filtrer les accès.

Entretien avec **Melle. HAMMOUCHE Ibtissem**, résidente dans la cité Nouvelle de Bordj El Bahri

**Auteur : Quelle est le type de cette résidence ?**

**Melle Ibtissem HAMMOUCHE :** La cité nouvelle de Bordj El Bahri, est une cité dédiée aux fonctionnaires de la société SOTRAWA (Ex société des travaux publics).

C'est une cité collective de 60 logements, construits en deux étapes différentes :

- 1- En 1973, un ensemble de 40 logements, soit 4 immeubles ont été construits pour être distribués par la suite aux fonctionnaires de la SOTRAWA.
- 2- En l'an 2000, l'APC de Bordj El Bahri, s'approprie une partie du terrain de la cité (auparavant un jardin), pour construire deux autres immeubles du même type, cette fois ci pour les fonctionnaires de l'APC de Bordj El Bahri.

**Auteur : Comment s'est faite la clôture de votre cité, et à quelle période ?**

**Melle Ibtissem HAMMOUCHE :** La clôture s'est faite par étapes, façade par façade, à chaque fois en fonction des besoins des habitants.

Parmi les raisons, qui ont induits à l'enclosure de la cité, on cite :

- **Les problèmes liés à la sécurité :** les habitants souffraient de la présence des bidonvilles, accolés à notre cité.
- **La recherche de l'intimité :** dans notre cité les voisins entretiennent de bonnes relations, par exemple les femmes sortent les jours de l'aïd, et se regroupent dans les espaces communs en bas. C'est ce qui a poussé les hommes de la cité (en plus de la sécurité) à fermer la résidence.

**Auteur : En faisant le tour des lieux, plusieurs garages ont capté mon attention, quel est leur statut, et leur intérêt ?**

**Melle Ibtissem HAMMOUCHE :** Ces garages sont une partie intégrante de la cité, et de la clôture aussi. D'une manière tout à fait légale, les habitants ont eu les permis de construire afin de réaliser chacun son propre garage, ainsi l'ensemble des garages constitue le mur de clôture de la résidence.

**Auteur : Comment entretenez-vous votre cité ?**

**Melle Ibtissem HAMMOUCHE :** L'APC de Bordj El Bahri n'intervient plus dans l'entretien de la cité, sauf pour le ramassage des poubelles, placées à l'extérieur de la résidence.

C'est généralement les hommes de la cité qui se rassemblent pour nettoyer les lieux.

## **ANNEXE N° 03 : La loi de l'orientation foncière**

Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, p. 1332.

Art. 1er.- La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.

Paragraphe 2 : Des biens de la propriété privée

Art. 27. - La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

Art.28. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi.

Art.29. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière.

Art.30. - Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation.

## ANNEXE N° 04 : Exemple d'un règlement de copropriété au sein d'une résidence clôturée à Alger

### RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA RÉSIDENCE

#### 1. Prescriptions Générales

Article 1.1 : Le présent règlement est établi à l'intention des locataires, de tous les occupants à quelque titre que ce soit et le cas échéant de leurs visiteurs.

Article 1.2 : Ces prescriptions édictées dans l'intérêt commun ont pour objet essentiel la bonne tenue de l'immeuble et des parties communes. Les locataires sont ainsi informés des règles à respecter en matière de tranquillité, d'hygiène, de sécurité et de civisme.

Article 2.1 : *L'accès et l'utilisation de ces espaces sont exclusivement réservés aux locataires.*

Article 2.2 : *Circulation et espaces de stationnement.*

Les véhicules automobiles ne pourront stationner que sur des emplacements réservés à cet effet (interdit de stationner aux places des autres).

Le stationnement pour les étrangers de la résidence est strictement interdit.

Le stationnement des remorques, poids lourds, bateaux, véhicules hors d'usage, est interdit.

Le stationnement des véhicules utilitaires (véhicules conçus et aménagés pour transporter des marchandises et/ou des personnes) ne pourra être possible qu'avec une autorisation auprès de Responsable de la Résidence.

Article 2.3 : *Ascenseurs*

L'utilisateur de l'ascenseur devra veiller à son maintien en bon état d'usage et de propreté.

L'usage de l'ascenseur pour déménagement (immeuble...) est strictement interdit. Les enfants de moins de 12 ans non accompagnés ne devront en aucun cas pénétrer dans l'ascenseur. Il est également formellement interdit de bloquer le fonctionnement de l'ascenseur pour quelque ce soit le motif.

Article 2.4 : *Accès et circulation dans les immeubles*

Ces dispositions concernent l'ensemble des parties communes, notamment les entrées ou halls d'immeubles, ascenseurs, escaliers, paliers et couloirs qui ne devront jamais être embarrassés de quelque objet que ce soit, tels que vélos, poussettes, jouets d'enfants, encombrants et salissants.

Les regroupements des locataires dans les parties communes de l'immeuble est interdit.

L'accès aux immeubles est strictement interdit aux personnes extérieures à la résidence.

Article 2.5 : *Hygiène et salubrité*

Les locataires devront veiller à ne pas compromettre la salubrité de l'immeuble. Ainsi, ils devront maintenir les parties communes de l'immeuble en bon état de propreté et d'hygiène.

#### Article 3 : Interdictions spécifiques

Article 3.1 : *Bruits* Les locataires devront veiller à ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs...) que dans leur logement. Ils devront régler le niveau acoustique des appareils de diffusion sonore (radio, téléviseur...) de manière à ce que les voisins ne soient en aucun cas embêtés.

Les travaux de bricolage réalisés par des locataires particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (tels que tronçonneuses, perceuses...) ne pourront être effectués que du 10h à 16h du dimanche au jeudi.

Article 3.2 : *Animaux* La détention ou l'élevage d'animaux non domestiques et domestique est strictement interdite.

Alimenter des animaux non domestiques - tels pigeons ou chats - est interdit.

SIGNATURE DU CHEF DE PROJET