



Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines

Nicolas Golovtchenko et Fabienne Souchet

Octobre 2005



CERTOP – Maison de la Recherche
Université de Toulouse-Le Mirail
5, Allées Antonio Machado - 31058 Toulouse cedex 9
Tél.05 61 50 45 05 – fax 05 61 50 49 63 - E-mail : certop@univ-tlse2.fr

La recherche a été réalisée par :
Nicolas Golovtchenko et Fabienne Souchet

Nicolas Golovtchenko
CERTOP – UMR CNRS 5044
Université de Toulouse le Mirail
5, allée Antonio Machado
F - 31 058 TOULOUSE Cedex 1
☎ 05.61.50.43.75
✉ 05.61.50.49.63
golovtch@univ-tlse2.fr

Fabienne Souchet
In Situ Consultants
20, chemin de la Cépière
Bat. A
31081 TOULOUSE
Cedex 1
☎ 05.61.44.58.18
✉ 05.62.14.10.49
insitu@caplaser.com

*Les auteurs remercient
Le Ministère de la Culture qui a financé une grande partie de la recherche
Les copropriétaires, habitants, syndics et promoteurs qui nous ont accordés leur confiance et
permis de collecter le matériel nécessaire à l'élaboration du rapport*

SOMMAIRE

.....	6
1/ Les résidences fermées comme analyseurs des espaces intermédiaires.....	6
2/ Pour une approche méthodologique alliant descriptions morphologiques, observations de situations, analyses documentaires et entretiens	12
3/ De la fermeture à la sécurisation : une histoire des copropriétés toulousaines	15
3-1/ Les « inventeurs » de la résidence sécurisée.....	16
3-2/ De la fermeture à la sécurisation : une évolution non spécifique aux copropriétés.....	17
3-3/ Derrière le logement : le produit financier.....	19
3-4/ Marketing résidentiel ou cheval de Troie des américains ?.....	20
4/ Les figures plurielles du promoteur	21
4-1/ Le promoteur philanthrope.....	22
4-2/ Le promoteur avisé.....	23
.....	24
4-3/ Le promoteur élitiste.....	24
4-4/ Les golden boy de l'immobilier.....	26
4-5/ Eléments de conclusion sur les intentions des promoteurs	27
Cahier central Photos	30
Fig. 1 Un exemple typique de traitement du seuil d'une copropriété « fermée » récente.....	31
Fig. 2 Un autre exemple de traitement du seuil d'une copropriété récente.....	32
Fig. 3 Seuil.....	33
Fig. 4 Autre exemple de traitement de seuil	34
Fig. 5 Les signes de la distinction.....	35
Fig. 6 La fresque.....	36
Fig. 7 Un exemple de traitement des espaces intermédiaires.....	37
Fig. 8 Le balisage des circulations automobiles et piétonnes indique un espace collectif aux règles du jeu très codifiées.....	38
Fig. 9 Espaces intermédiaires.....	39
Fig. 10 La piscine.....	40
Fig. 11 La piscine (2).....	41
Fig. 12 Encore une piscine.....	42
Fig. 13 Espaces intermédiaires.....	43
Fig. 14 Les parkings.....	44
Fig. 15 Espaces de circulation	45
Fig. 16 Tout est prévu !.....	46
Fig. 17 L'environnement.....	47
Fig. 18 Des murs de végétaux.....	48
5/ La citadelle.....	50
5-1/ Une situation urbaine ambiguë.....	51
5-2/ Eléments de cadrage.....	53
5-3/ Petite histoire du système de gestion	53
5-4/ Des espaces collectifs traités à minima.....	54
5-5/ Une structure de gestion pro-active.....	55
6-1/ L'oasis	58
6-2/ Eléments de cadrage.....	59
Nombre de logements	59
Type de logement et surface.....	59
Prix au mètre carré	60
6-3/ Situation et intégration urbaine	61

6-4/ Histoire et conditions de production : du logement privé investisseur à la copropriété sécurisée.....	63
6-5/ Conception	66
6-7/ Configuration des espaces privés et des espaces collectifs	67
6-8/ Structure et fonctionnement de la copropriété	71
6-9/ Occupation sociale.....	72
6-9/ Gestion sociale et entretien	74
7/ La chartreuse	76
7-1/ Situation urbaine favorable et bonne intégration urbaine	77
Des prix au mètre carré élevés.....	78
Taille de la résidence	79
7-2/ Morphologie	79
7-3/ Histoire et conditions de production	81
Le village dans la ville.....	81
Une muraille sur rue.....	83
7-4/ Conception	84
7-5/ Aménagement des espaces privés et des espaces collectifs : vers l'affirmation d'un certain standing.....	85
7-6/ L'occupation sociale	88
7-7/ Structure et fonctionnement de la copropriété.....	89
7-8/ Intérêt individuel / intérêt collectif : l'enjeu de la co-propriété.....	90
7-9/ Gestion sociale et entretien	92
8/ Éléments d'analyse.....	95
8-1/ Logique spéculative et appropriation spatiale	96
8-2/ Relativisation de « l'efficacité morphologique ».....	97
8-3/ Un espace ressource ?	98
8-4/ Des implantations qui font débat.....	99
8-5/ Une occupation sociale pour une classe moyenne élargie	101
8-6/ Derrière une apparente homogénéité, une pluralité morphologique et sociale	104
8-7/ Des dispositifs spatiaux qui suggèrent un marquage social.....	105
8-8/ Formes urbaines et fonction sociale.....	109
8-9/ Des situations urbaines qui déterminent fortement le peuplement.....	113
CONCLUSION	116
ANNEXES.....	125
Guide entretien copropriétaires.....	125
1/ Les raisons du choix de la copropriété.....	125
2/ Inconvénients (problèmes en tout genre...) de la copropriété.....	125
3/ La structure de gestion de la copropriété.....	125
Guide entretien promoteurs.....	126
1/ L'activité du promoteur.....	126
2/ La copropriété fermée.....	126
Guide entretien professionnels et gestionnaires.....	127
1/ La promotion immobilière à Toulouse.....	127
2/ La copropriété fermée.....	127
BIBLIOGRAPHIE.....	128

1/ Les résidences fermées comme analyseurs des espaces intermédiaires

L'aire urbaine toulousaine se caractérise aujourd'hui par une des plus fortes croissances démographiques de France avec pour corollaire un développement très important de la production de logements. La « ville rose », souvent décrite dans la presse régionale et nationale comme "*cité chérie des nouvelles technologies*", attire une population jeune et active, hautement qualifiée, communément désignée sous le vocable de "classe moyenne supérieure" : cadres, ingénieurs, techniciens, chercheurs... la plupart de ces nouveaux arrivants étant liés, de près ou de loin, au secteur aéronautique et spatial.

Ce contexte d'expansion urbaine dans une situation de marché immobilier « tendu » et ce profil de peuplement très spécifique, constituent une aubaine pour les promoteurs immobiliers qui peuvent tester ici des concepts innovants, des formes urbaines dites nouvelles qui s'inspireraient - mais cela reste à démontrer - de l'expérience nord-américaine de la *gated community*¹. Effectivement, force est de constater que le paysage urbain toulousain se couvre depuis le début des années 90 « d'ensembles résidentiels » constitués d'un ou deux voire de trois bâtiments, chacun proposant de 10 à 20 logements, souvent implantés autour d'une piscine et séparés de la voirie urbaine par des clôtures grillagées, la plupart du temps de couleur verte. *Clôture* et *internalisation* de services d'ordinaire produits et gérés par la puissance publique (comme la piscine par exemple) seraient les symboles de cette américanisation de la production urbaine toulousaine récente.

Mais suffit-il d'une clôture et d'une piscine pour être en présence d'une *gated community* ? A quoi d'ailleurs ressemblent ces *gated communities* ? Cette forme urbaine présente en Amérique du nord deux particularités qui indiqueraient sa spécificité par rapport à tout ce qui s'est construit auparavant. Cette forme

¹ BLAKELY, Edouard J, SNYDER, Mary Gail, 1997, *Fortress America : Gated communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution Press, Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of land policy.

LAZAR, Gilbert, 1999, " L'essor des villes fortifiées ", *Futuribles*, juin.

DAVIS, Mike, 1997, *City of Quartz : Los Angeles capitale du futur*, La Découverte, Paris.

novatrice serait caractérisée par le souci apporté tant du point de vue de la conception que de la gestion des espaces habité aux dimensions de la sécurité (des biens et des personnes) et de la privatisation (des espaces privés et collectifs). Ce type d'habitat urbain organise effectivement une fermeture physique par rapport à la ville - ou aux villes - environnante(s) qui se manifeste par des barrières, par des portails automatiques commandés à distance (de son chez soi), des interphones (visiophone), des sas d'entrée, mais aussi parfois pour les exemples les plus novateurs et situés essentiellement en Amérique, par la mise en œuvre de services aux habitants. Il peut s'agir évidemment de services liés à la sécurité : vigiles sur place ou virtuellement présents par l'intermédiaire de caméras autorisant le contrôle à distance des aires de stationnement, des entrées et des sorties ainsi que des espaces collectifs. L'objectif est bien de se protéger par des systèmes techniques et humains des « agressions » de la ville. Des services plus divers et ne relevant pas de cette catégorie de la sécurisation sont aussi observés : blanchisserie, salles de sport, piscines, crèches. Ce dernier ordre d'innovations peut s'interpréter comme un mouvement d'internalisation de services autrefois produits et gérés par la puissance publique qui indique une privatisation de certains services publics. Dans le premier type de services – ceux liés à la question de la sécurité des espaces et des personnes - la ville, conçue comme hostile, doit être tenue à distance, alors que dans le second type – ceux liés aux services - c'est la ville qui vient au devant des habitants de ces lieux, mais une ville particulière, une ville filtrée, sélectionnée selon les affinités et/ou les choix collectifs des copropriétaires.

Enfin, une ultime caractéristique et pas la moindre après la fermeture et la privatisation mérite d'être relevée : ce modèle urbain se définit aussi comme le lieu d'une homogénéité sociale construite. On connaît les villes de personnes âgées qui excluent les jeunes (cas de Sun City en Arizona) ou les « villes de riches » en référence à ce que l'on peut observer notamment en Argentine² ou au Brésil ou encore de ville *high tech* (cas de *Epcot Center* géré par Disney c^{ie}). La ville apparaît dès lors comme enclose, protégée et auto-gérée, archétype de la notion de "*ville émergente*" dont Yves Calas et Geneviève Dubois-Taine³ nous disent qu'elle est " *appréciée aujourd'hui comme le lieu d'un possible maintien de valeurs familiales, de recentrage sur la sphère domestique, (...) de la liberté des*

²THUILLIER, Guy, 1999, " La ville privée, Country clubs et quartiers fermés dans le grand Buenos Aires ", DEA, Paris X, 1999 et THUILLIER, Guy, 2002, « Les quartiers enclos : une mutation de l'urbanité ? Le cas de la région métropolitaine de Buenos Aires », Argentine, thèse de doctorat en géographie.

³ CALAS, Yves, DUBOIS-TAINE, Geneviève, 1997, *La ville émergente*, Ed. De l'Aube.

choix individuels, d'une vaste latitude d'autoréalisation ". Michel Conan nous dit que cette ville spatialiserait concrètement la théorie de la "*Doctrine de l'espace dissuasif qui traduit la réduction d'un problème social mal défini [le sentiment d'insécurité] par un problème technique nettement circonscrit [la fermeture]*"⁴. Il s'agirait en somme d'une production urbaine relevant en droite ligne d'une conception panoptique de la vie urbaine. Enfin, cette forme urbaine permettrait de satisfaire le sentiment contemporain de défiance et de retrait à l'égard du politique par l'organisation d'unités auto-gérées et indépendantes des structures politiques et urbaines traditionnelles.

Ce modèle urbain serait en fait et en résumé l'anti-modèle de la ville européenne (ou américaine classique⁵) qui se caractériserait, lui, par sa capacité à autoriser l'aléatoire, la rencontre imprévue avec l'autre, les brassages de populations aux caractères hétérogènes. Fondamentalement, ce mouvement de privatisation de l'espace de proximité par sa sécurisation poserait la question de la légitimité d'une régulation des espaces publics par la puissance publique qui se verrait en quelque sorte confisquer cette mission au profit d'intérêts privés. Cette forme urbaine poserait ainsi le problème soulevé par Marie-Christine Jaillet⁶, d'un risque de « sécession urbaine » de la part de ses habitants qui manifesteraient par ces opérations « d'auto-enfermement », leur défiance à l'égard des politiques quant à leur capacité à organiser au mieux de l'intérêt général la coexistence de différentes catégories de populations d'usagers sur le territoire communal et particulièrement au sein des espaces de voisinage.

Cet anti-modèle - parce que conçu comme favorisant des dérives antidémocratiques, répressives et individualistes - serait incarné en France par ces ensembles résidentiels qui commencent à essaimer aux pourtours des grandes villes et dont Toulouse constituerait l'un des exemples les plus marquants.

On notera d'emblée que ces dispositifs résidentiels ont en commun, par delà une pluralité morphologique certaine, de relever d'un même statut juridique : celui de la copropriété. Ce sont en effet ces nouvelles *copropriétés fermées* présentant

⁴ CONAN, Michel, 1998, " La sécurité publique dans les quartiers ", *Annales de la recherche urbaine*, n°40, nov-déc.

⁵ SIMMEL, G., 1984, " Digressions sur l'étranger ", in GRAFMEYER (Y) et JOSEPH (I), *L'école de Chicago*, Paris, Aubier.

⁶ JAILLET, MC., 1999, " Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? ", *Esprit*.

des degrés de services variables (de la simple clôture avec interphone, aux services à la personne de type garderie pour enfants ou salle de sport intégrée avec ronde de nuit avec chiens) qui focalisent le parallèle avec les *gated communities* au sens d'unité urbaine autogérée en marge de la puissance publique.

Les copropriétés résidentielles en générale, et pas seulement celles qui rappellent les *gated communities*, sont des lieux où s'entremêlent espaces privés et espaces collectifs. Ces espaces nous intéressent en tant qu'ils sont susceptibles d'une appropriation collective pouvant être l'objet d'arbitrages entre différentes catégories d'habitants, entre différentes rationalités, mais aussi parce qu'ils posent la question de savoir ce que ces communautés fermées prennent à la rue, à l'espace public.

Par ailleurs, les *gated communities* seraient à la fois l'archétype d'un système de gestion d'un espace social idéal parce que pratiqué entre personnes se ressemblant *a priori*, cependant que corrélativement, cet enfermement aurait un coût élevé en termes de lien social, de relation des citoyens à la cité. Or, ces formes récentes de la copropriété nous semblent autant caractérisées par un système de seuils successifs subtil qui relie l'espace privé à l'espace public, en passant par des espaces intermédiaires, les espaces collectifs, que par une rupture radicale entre privé et public et donc entre soi et l'Autre comme semble le suggérer l'image de la barrière qui manifeste la fermeture de ces divers lieux.

La hiérarchisation des espaces, du privé au public en passant par le collectif, correspond à une hiérarchie des usages, et des qualités de l'espace. Jean Coppolani⁷ observait que les *oustals* toulousains traditionnels, comme les immeubles de rapport du XIX^{ième} ou les hôtels particuliers, tous ménageaient des espaces de transition entre espace privé et espace public. Ces espaces de transition - cours, porches, entrées, jardin - étaient conçus comme autant de dispositifs de marquages territoriaux codifiant les types de comportements légitimes en ces lieux.

La question de la négociation sur les enjeux de frontières, les limites, se pose non seulement dans les copropriétés de type *gated community* mais aussi dans les immeubles des années 60. Nous formulons l'hypothèse que ce qui change,

⁷ COPPOLANI, J., 1963, *Toulouse au XX^{ième} siècle*, Privat.

entre l'immeuble haussmannien, la copropriété des années 60 et la « copropriété fermée à la française » (la forme objet de la présente recherche), ce sont donc les caractéristiques des populations concernées et les modalités de réponses à des questions anciennes. La logique de protection et de fermeture, elle, reste identique, il s'agit toujours de maintenir à « bonne distance » les êtres de la rue perçus comme hostiles, telle est en tout cas l'hypothèse que nous formulons et qui reste entièrement à vérifier. Précisons que cette volonté d'établir la « bonne distance » avec autrui ne se confond pas forcément - de notre point de vue - avec un souhait plus ou moins explicite d'exclusion de l'Autre mais correspond plutôt à un souci de maîtrise de l'environnement du logement.

Enfin, la redéfinition des rapports entre espaces privés et espaces collectifs indivis qui se joue avec l'invention récente de cette forme de *copropriété fermée* et *sécurisée* et qui constituent une forme nouvelle d'urbanisation particulièrement à la mode à Toulouse s'opère par l'extension de la catégorie intermédiaire que nous appelons "*espace collectif en copropriété*". Cet élément nous semble constituer une vraie innovation. Mais une innovation qui n'accentue pas forcément le caractère de fermeture ou de communauté exclusive. Il semble en effet - et cette hypothèse reste à vérifier - que la question de l'extension du domaine du privé sur l'espace public, relève plutôt en fait de la dilatation des espaces de transitions. Ces espaces permettent de tester – autre hypothèse - des frottements "entre soi" membres de la copropriété dont toute la littérature sur les copropriétés nous dit qu'ils ne sont pas toujours particulièrement simples ni empreints d'une sociabilité fervente. Espaces d'expérimentation de la relation à l'autre contraints par le cadre spatial et réglementaire qui filtre les types d'interaction les rendant peut-être moins surprenantes ou inattendues que dans la ville mais pour autant peut-être aussi plus orientées vers la recherche d'une mise en accord sur les modalités pratiques de coexistence au sein d'un espace partagé qui ne relève ni du champ strict de l'espace public ni de celui de l'espace totalement privé, mais d'une troisième catégorie, médiatrice, et qui serait celle de l'espace collectif en copropriété. Cette spatialisation hiérarchisée du rapport à l'autre fait certainement perdre en spontanéité mais permet peut-être aussi la socialisation à autrui en introduisant une notion de gradation de la distance qui autorise le frottement à l'altérité en contexte plus ou moins apaisé selon l'endroit où l'on se situe sur cette succession de seuils.

L'objectif final est de parvenir à retracer des "histoires de vie des copropriétés" qui permettent notamment de repérer les conditions dans lesquelles des cercles vertueux de la coopération peuvent se développer.

2/ Pour une approche méthodologique alliant descriptions morphologiques, observations de situations, analyses documentaires et entretiens

Si l'on peut avancer l'expression de "modèle toulousain" pour évoquer ces « résidences fermées » en copropriété, tant le concept est connu dans la région et parce qu'il y fut initié voici une dizaine d'années, il nous est apparu important de donner une dimension contextuelle à l'étude de ce phénomène en cherchant à comprendre, dans un premier temps, les logiques à l'œuvre dans la production de ces produits résidentiels. Le contexte local de développement de l'habitat dans l'agglomération toulousaine nous paraît en effet un élément déterminant pour expliquer la production de ce type de résidence qui vise tant un public d'investisseurs qu'un public d'occupants dont le profil socio-économique paraît en première approximation relativement proche. Il nous appartiendra de vérifier si cette apparente homogénéité sociale est bien un élément commun à toutes ces résidences ou bien si la logique d'investissement ne vient pas interférer avec cette logique de peuplement pour induire une situation d'hétérogénéité de peuplement.

Le parti pris méthodologique comparatiste induit une construction du corpus de copropriétés mobilisant une grande diversité de situations de telle sorte qu'elle autorise une mise en confrontation des divers indicateurs habituellement⁸ utilisés pour classer les ensembles résidentiels et expliquer les différences de fonctionnement qui peuvent s'y jouer ou s'y exprimer.

⁸ Les exégètes de la copropriété sont d'accord pour retenir comme critères déterminants d'un « bon » fonctionnement des copropriétés les quatre notions de 1/localisation urbaine, 2/taille des ensembles immobiliers, 3/composition sociale et, enfin, 4/l'ancienneté du bâti. Confère sur ces questions GOLOVTCHENKO, N., 1999, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Editions du Septentrion, Lille. Ou GOLOVTCHENKO, N., 2003, « La copropriété résidentielle face au défi du renouvellement urbain », *Droit et ville*, n°55, pp.127-156.

Ainsi, cinq copropriétés ont été retenues en fonction de six critères :

1. leur situation urbaine : secteurs cotés de la ville ou à proximité d'un quartier d'habitat social, éloignement ou proximité du centre, de bassins d'emplois... ;
2. la taille et la configuration architecturale de la résidence, la mixité de l'habitat (collectif uniquement ou collectif + individuel) ... ;
3. l'ancienneté de construction et le contexte de son implantation et/ou de son intégration à la ville ou au quartier environnant (ZAC par exemple) ;
4. la composition sociale de la population résidente (situation d'homogénéité ou de « diversité » sociale) et le statut d'occupation des logements (majorité de propriétaires occupants ou de locataires, produit "investisseurs" ou "accédants") ;
5. type et qualité des prestations (piscine, tennis, espaces verts, traitement des espaces collectifs, gardiennage...) ;
6. et enfin le niveau de fermeture et d'ouverture, de " sécurisation " des lieux, son évolution dans le temps.

Cette méthodologie comprend quatre phases :

1. Une phase de définition et de typologie des sites à étudier à partir des critères retenus et listés ci-dessus.
2. Une phase d'entretiens auprès des différents acteurs : déclinée selon deux niveaux d'intervention :
 - A/ niveau de la conception et des partis pris idéologiques revendiqués ou non : promoteurs et architectes à l'origine de la conception de ces ensembles résidentiels, élus locaux ..., sous forme d'entretiens semi-directifs. Le guide d'entretiens aborde les thèmes suivants :
 1. la genèse du concept, des choix techniques et architecturaux,
 2. les stratégies de commercialisation, des stratégies de gestion,
 3. la perception de la manière dont les relations de voisinage se structurent.
 - B/ niveau "technique" : membres du Conseil Syndical, syndic, représentants de propriétaires (bailleurs et occupants), et de locataires, prestataires de services (gardien, entreprises chargées de la surveillance, de l'entretien du parc, de la

piscine, du nettoyage ...), sous forme d'entretiens semi-directifs. Ces entretiens abordent les thèmes de :

1. La « sécurité » (à « l'intérieur » de l'ensemble résidentiel et vis à vis de « l'extérieur »),
2. Des relations entre domaine public (ville) et domaine privé (copropriété),
3. Relations entre espaces collectifs et espaces privés de la copropriété,
4. Les notions d'enclave et d'enfermement,
5. Les relations de voisinage,
6. La dynamique (ou son absence) de gestion (éclaircissement du rôle des uns et des autres),
7. La mixité ou l'homogénéité sociale,
8. Le positionnement de l'ensemble immobilier au sein du marché du logement local,
9. La patrimonialisation.

Les guides d'entretiens (promoteurs, copropriétaires, gestionnaires et professionnels) figurent en annexes

- 1) Une phase d'observation des situations et des espaces de négociation, de débat, de résolution ... tels que les Assemblées Générales (lorsque cela est possible) et les Conseils syndicaux : analyse de contenu des thèmes abordés, des enjeux soulevés, notamment concernant le partage de l'espace public et les frontières entre privé et public, analyse des jeux d'acteurs, des relations entre propriétaires et locataires et prestataires de services, les relations avec le service public
- 2) Une analyse documentaire : celle-ci s'appuie sur les archives de la copropriété pour les plus anciennes, et sur le règlement et l'état descriptif de division pour l'ensemble des copropriétés étudiées. Elle s'appuie également, si possible, sur les éventuels documents d'urbanisme pouvant faire acte de cession ou de négociation de terrains ou espaces communs à la copropriété par la ville ou inversement ...

3/ De la fermeture à la sécurisation : une histoire des copropriétés toulousaines

Le premier niveau d'investigation a consisté à rencontrer les promoteurs de ces produits⁹ présentés comme nouveaux d'un double point de vue :

- dans leur forme architecturale et urbaine
- dans la logique de fermeture et de mise à distance avec la rue qu'elle engendre¹⁰.

A ce stade de la recherche, nous avons rencontré les principaux constructeurs de ces résidences pour l'agglomération toulousaine. Nous avons choisi, dans un premier temps et comme pour les copropriétés, de les désigner par des pseudonymes. L'entrée dans ces ensembles résidentiels n'est pas chose aisée et copropriétaires comme promoteurs ne souhaitent - la plupart du temps - s'exprimer qu'à la condition du respect de leur anonymat¹¹. Effectivement, comme cela sera montré plus loin, critiques, médisances, accusations, défenses, supputations, diatribes, railleries sont des catégories productrices de lien social très présentes au sein des contextes étudiés¹².

⁹ Se reporter en annexes aux photos de ces opérations

¹⁰ On se reporte ici aux articles de la presse locale, mais aussi à des reportages TV, des documentaires...qui ont désigné Toulouse comme ville exemplaire de l'émergence de ces formes urbaines.

¹¹ Par ordre de notoriété nous distinguons : Primo, Ferrari, Prestige, Anglo et Scotch. Les représentants de ces cinq groupes ont été rencontrés au printemps 2002.

¹² Georg SIMMEL a très bien montré en son temps combien « dire du mal d'autrui » participait grandement de la construction du lien social. En partageant avec autrui un discours de qualification et de jugement sur l'Autre on crée une communauté de point de vue qui rassemble d'autant plus que le lien ainsi produit repose sur une relation de connivence : on partage si ce n'est un secret tout au moins des propos que l'on ne tient pas tout à fait en public et encore moins devant l'intéressé...
..SIMMEL, G., 1981, *Sociologie et épistémologie*, Paris, PUF

3-1/ Les « inventeurs » de la résidence sécurisée

Sur les cinq promoteurs rencontrés, deux (*Primo* et *Ferrari*) sont des promoteurs locaux, « dans le métier » depuis plus de trente ans, et incarnent des "notables" de la promotion immobilière toulousaine à la fois par le nombre de logements construits sur le site (plus de 10 000 à eux deux) et par la visibilité de leurs produits dans l'espace public. Cette visibilité est assurée par une politique de communication sur les promotions immobilières en cours, très développée, reposant sur l'implantation systématique de panneaux d'affichage sur les lieux des chantiers avec une déclinaison très claire de leurs "identités". Ces « identité » visuelles très normalisées indiquent le nom du promoteur, le « titre » de l'opération qui doit impérativement suggérer un patrimoine « distingué et distinguant »¹³, le nombre de logements à commercialiser et un numéro de téléphone où joindre le ou la commercial(e) affecté(e) à la commercialisation de la promotion. La répétition de ces panneaux d'affichage dans la ville qui entrent d'ailleurs parfois en résonance avec les panneaux apposés sur ou autour des « algéco » qui sont le bureau des commerciaux, ainsi que le caractère standardisé du message, contribuent à créer un effet d'image ; l'image de produits immobiliers somme toute « de qualité ». Cet effet trouve à se renforcer lorsque, la commercialisation de ces résidences étant achevée, les panneaux publicitaires sont parfois maintenus sur place encore quelque temps.... Cette présence s'impose peu à peu dans l'esprit du promeneur urbain ou de l'investisseur, jusqu'à devenir familière. Leurs sociétés portant leur patronyme, ces promoteurs ainsi que les images de leurs réalisations bénéficient au final d'une importante notoriété sur la place toulousaine.

Leurs produits immobiliers sont – en première approximation - relativement proches en termes de qualité et de niveaux de prestations. De même, tous les deux proposent des variantes architecturales ainsi qu'en terme d'équipements collectifs et privés, selon le secteur géographique, l'environnement urbain et le profil de clientèle visée. En outre, bien que les résidences fermées représentent l'essentiel de la promotion pour l'un, elles n'en constituent pas pour autant la

¹³ On fait- bien entendu référence au vocabulaire de Pierre BOURDIEU, *La distinction, Critique sociale du jugement*, Paris, Minuit, 1979 mais aussi à celui de Monique et Michel PINCON-CHARLOT, 1989, *Dans les beaux quartiers*, Le Seuil

totalité. Il s'avère que tous les constructeurs de résidences de ce type disent faire (et font effectivement) "autre chose" que ces produits « sécurisés ».

3-2/ De la fermeture à la sécurisation : une évolution non spécifique aux copropriétés

Un des autres constructeurs-promoteurs (*Prestige*) rencontré appartient, comme les deux précédents, à la catégorie des "promoteurs locaux". Il s'en distingue toutefois par une politique de communication diamétralement opposée qui reste très "discrète", localisée au plus près des réalisations ou bien dans des organes de presse régionale se voulant « haut de gamme ». La « cible marketing » de ce promoteur relève ainsi plus des *CSP* +++ pour parler comme les *marketeurs* que du « populaire pour tous » ou logement social. Il a d'ailleurs fait le choix de créer une filiale sous forme de marque franchisée tournée vers un public de primo-accédants et d'investisseurs aux possibilités d'investissement plus modestes que sa clientèle habituelle. Il tient très fortement à ce que son patronyme reste associé à une image de standing.

Il situe la construction de sa première « résidence fermée » aux alentours des années 60. Celle-ci est située en un lieu aujourd'hui central sur la rive gauche de la Garonne, mais qui, à l'époque de sa construction au début des années 60 était excentré. Originaire, comme plusieurs promoteurs toulousains, d'une famille d'Afrique du Nord, il dit s'être inspiré du modèle des jardins intérieurs (les *patios*) caractéristiques des villas du pourtour méditerranéen pour concevoir ses résidences. Le bâtiment est construit en bord de rue et "tourné" vers l'intérieur - le jardin - où a été bâtie une piscine. Le constat fait à l'époque par lui-même d'une *"absence totale de logements décents intermédiaires à Toulouse"* l'a conduit apparemment naturellement à se positionner sur ce créneau que l'on peut qualifier de « moyenne-haute gamme ». Plusieurs de ses opérations des décennies 60-70 ont été financées par les divers outils d'aide à la pierre en vigueur à l'époque (PIC, PSD ...) et visaient la clientèle des classes moyennes

supérieures. La notion de classe moyenne correspond ici aux familles salariées avec enfants, soucieuses de tranquillité et de confort.

La fermeture des résidences répondait alors à une volonté de protection et de marquage social afin de délimiter ce qui relevait de l'ordre du privé et de l'espace public.

C'est la prise en compte d'une certaine demande sociale implicite - « *dans l'air du temps* » - à la fin des années 80 qui va le conduire à transformer son concept de « résidence fermée » en « résidence sécurisée ». La différence entre les deux notions tient essentiellement à l'adjonction de dispositifs techniques (interphones ou visiophones, gardiennage électronique, création de sas filtrant les circulations...) qui viennent compléter la fermeture des ensembles immobiliers réalisés et signifier leur caractère « sûr ». Selon ce promoteur, le passage de la résidence « fermée » à la résidence « sécurisée » n'est pas spécifique des résidences qui se sont entourées de clôtures en prenant leur distance d'avec la rue, mais relève plutôt d'un mouvement général qui traverse l'ensemble de la société depuis la fin des années 80. Ce mouvement ferait écho au développement d'un sentiment diffus d'insécurité¹⁴, particulièrement dans les grandes villes. Autrement dit, l'ensemble de la population aurait tendance à s'enfermer depuis le début des années 90 et les copropriétés « sécurisées » ne feraient qu'accompagner le mouvement si ce n'est avec plus d'efficacité ou de vigueur qu'ailleurs, en tous cas avec plus de visibilité et de débats publics. L'exemple qu nous a fréquemment été donné pour justifier ce point de vue est celui de la rue Alsace Lorraine, l'une des deux artères Haussmanienne toulousaine. Celle-ci comporte nombre d'immeubles avec porte cochères que l'on pouvait franchir sans entraves au début des années 80. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, et si l'on veut entrer dans ces immeubles, il faut maintenant, comme presque partout ailleurs notamment dans les résidences fermées, en passer par l'interphone.

¹⁴ C'est à peu près à cette même époque qu'apparaît dans les discours sur l'espace public tenus par les journalistes et certains sociologues la notion de « sentiment d'insécurité » pour qualifier une situation de peur diffuse dans la ville et de la ville.

3-3/ Derrière le logement : le produit financier

Une autre société (nous la nommons *Scotch*) de promotion locale est représentée à Toulouse par un groupe financier qui reste totalement méconnu de la population. Société fondée en 1986 par trois professionnels de l'immobilier, le nom n'est évocateur d'aucune personnalité et la politique de communication n'est pas orientée vers le public toulousain, mais vers celui des investisseurs hors Toulouse. Elle se présente comme *leader national en investissement immobilier* et a développé un système dit de "vente en réseau" et de télémarketing qui fonctionne exclusivement avec des commerciaux. Autrement dit, les biens immobiliers édifiés à Toulouse sont commercialisés auprès d'une clientèle nationale voire internationale par un service de « vente par correspondance » dans le cadre d'un dispositif défiscalisé. En fait, ce qui est vendu, c'est un produit financier défiscalisé plus qu'un bien immobilier. Il ne sera donc pas étonnant de constater dans ces ensembles résidentiels de fortes proportions de bailleurs par rapport aux propriétaires occupants.

La société fait aujourd'hui partie d'un groupe d'ingénierie du patrimoine dont la fonction est d'assurer un « développement global et cohérent de l'ensemble des sociétés » qui lui appartiennent (promotion, gestion, assurance, recherche de partenaires ...) au travers de la mise en œuvre d'une chaîne d'intégration des métiers de l'immobilier, de la promotion-construction à la gestion patrimoniale.

La société construit en moyenne 3 000 logements par an sur l'ensemble du territoire national avec un objectif de 5 000 logements à moyen terme. Localement, ce sont près de 1 000 logements qui se sont construits ces dix dernières années avec de grandes opérations d'urbanisation en banlieue ouest de Toulouse.

3-4/ Marketing résidentiel ou cheval de Troie des américains ?

La dernière société de promotion immobilière retenue dans le corpus (*Anglo*) est une société nationale dont le siège social se trouve à Paris. Créée il y a une vingtaine d'années par scission d'un grand groupe américain de promotion immobilière afin de proposer un produit qui semblait plus adapté aux normes culturelles du marché français, cette société se présente comme le spécialiste des "*villages de maisons individuelles*". Cette société a depuis développé un produit qui peut être qualifié d'intermédiaire entre l'appartement et la villa. Il s'agit d'appartements en duplex avec terrasse ou jardin « privé », en copropriété « sécurisée » et « fermée ». Cette société commercialise un produit qui évoque fortement l'influence nord américaine et particulièrement la *gated community* au travers de la mobilisation de la forme copropriété « sécurisée » qui pourrait faire penser qu'elle importe directement le produit. L'impression peut se trouver renforcée par sa dénomination aux connotations anglo-saxonnes évidentes. Enfin, des techniques marketing de commercialisation éprouvées, où rien n'est laissé au hasard, parachèvent le sentiment d'avoir à faire à une équipe d'étasuniens aux plans d'actions (techniques de commercialisation, de construction) très au point. A titre d'exemple, les formulations du type « T4 » ou « F4 » pour reprendre la terminologie française, qui pourraient évoquer le secteur du logement social et donc faire fuir la clientèle visée, sont des termes bannis du discours des vendeurs qui préfèrent utiliser l'expression beaucoup plus neutre et valorisante de « 4 pièces ». Autre exemple, les caractéristiques socio-économiques des acheteurs sont connues dans le détail et analysées en permanence par des spécialistes du marketing.

4/ Les figures plurielles du promoteur

Ces promoteurs nous avaient été présentés par divers experts de la scène urbaine toulousaine comme inaccessibles ou peu enclins à évoquer ces résidences sécurisées en raison de la critique parfois violente qu'elles soulèvent tant au sein de la communauté scientifique que des journalistes ou bien encore des personnalités politiques. En effet, les uns et les autres interprètent souvent ces résidences comme autant de lieux de « régression » de la conception urbaine qui proposeraient des espaces fermés, favorisant le repli des habitants sur l'espace de leur intimité, sans relations réelles avec l'environnement immédiat et encore moins avec l'espace public. L'esprit de ces espaces est aussi perçu comme relevant d'une logique qui s'oppose aux récentes mesures législatives¹⁵ qui visent à favoriser les brassages de populations. L'homogénéité de peuplement apparente de ces lieux semble effectivement contrevenir à l'esprit des récentes lois qui prônent la mixité sociale dans les villes ou à l'échelle des quartiers comme mesure permettant de rompre avec le côté "ghetto" qu'ont pris certains secteurs des grandes agglomérations.

Certes, d'aucuns sont apparus plutôt réticents à évoquer les questions polémiques de la fermeture ou de la non intégration urbaine de ces résidences. Il s'est donc agi de les "apprivoiser" en les rassurant sur notre démarche. Il n'était pas question en effet de nous positionner de façon *a priori* critique à l'égard de ces copropriétés, mais bien plutôt comme porteurs de questionnements véritables quant aux pratiques sociales qui s'y développent, quant aux usages possibles des espaces collectifs en apparence plutôt voués à la contemplation et où un contrôle social fort semble s'exercer en permanence sur les habitants. Que se passe-t-il réellement en termes de rencontre et de sociabilité de voisinage dans ces lieux où le privé et *l'entre-soi* semblent l'emporter sur le collectif. L'hypothèse du repli sur soi quant à soi face à la catégorie du "partage" résiste-t-elle à l'épreuve des faits ? Qui sont réellement les habitants qui "se cachent" derrière ces enceintes et quelles relations entretiennent-ils avec les différentes échelles de la proximité : environnement immédiat, voisins, résidence, quartier, et plus globalement la ville ?

¹⁵ Par exemple la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 qui assigne un objectif de 20% de logements sociaux dans les aires urbaines.

Les discours des promoteurs - et particulièrement leurs systèmes de justifications - ont donc fait l'objet d'une analyse qui conduit à proposer une typologies des « acteurs de la promotion de résidences fermées » à Toulouse organisée autour de quatre idéal-types : le philanthrope, le promoteur avisé, l'élitiste et les golden boy.

4-1/ Le promoteur philanthrope

La première figure du promoteur est celle du "*promoteur philanthrope*", celle qui chronologiquement apparaît la première sur la scène toulousaine. Son discours repose à la fois sur une critique sévère de ce genre de résidence et, de fait, sur une sorte de déni : "*je ne fais pas ce que vous dites que je fais*". Connue sur la place toulousaine pour son approche "sociale" du métier de promoteur, il dit partager la volonté politique de « faire de la mixité sociale », mais reste tout à fait conscient que la marge de manœuvre sur laquelle il peut s'appuyer - entre rentabilité économique et altruisme - est étroite. Ce promoteur est mu par ce que l'on peut appeler une « vraie vision » de ce à quoi devrait ressembler la ville : ouverte mais sécurisante, socialement mixte, patrimoniale... Il tente d'imposer à ses commerciaux en charge de la promotion de ses programmes immobiliers, des quotas d'investisseurs ne dépassant pas 60% afin de permettre l'accession la propriété des classes moyennes dans les 40% restants. Il est en effet persuadé que le succès de son produit dépend des possibilités de patrimonialisation de ses opérations. Une réalisation qui se patrimonialise « visiblement » constitue selon lui la meilleure des publicités. En revanche, qu'un ensemble immobilier se dévalorise trop visiblement et c'est un risque d'échec pour sa prochaine opération. Il est par ailleurs persuadé que les conditions de patrimonialisation tiennent pour une part essentielle au *ratio* propriétaires/bailleurs. Trop de bailleurs et la structure de gestion de la copropriété ne pourrait pas fonctionner correctement. A cet effet, il propose dans chaque résidence quelques grands logements familiaux (T5 ou T6) ; il intègre des PLS dans chacune de ses réalisations et "réserve" des logements aux personnes relevant du 1% patronal. Par ailleurs, et pour attester en quelque sorte de son souci des accédants-occupants, il affirme avoir déjà négocié lui-même avec les banques les modalités d'emprunts de certains candidats ...

Ses arguments pour expliquer les raisons pour lesquelles il construit des résidences fermées renvoient à des contraintes foncières et techniques : *"on nous demande (la mairie) de faire de l'urbain à la campagne"*, c'est à dire de construire des villes sur des terrains encore vierges (au mieux) ou parfois « à requalifier » en bordure de zones industrielles ou de voies rapides. Ce ne sont pas les meilleurs espaces pour se livrer à la promotion immobilière.....La fermeture des résidences serait, d'après lui, un moyen de proposer des espaces "oasis" qui évoquent une certaine « ambiance urbaine » dans un environnement pourtant encore en friche. La dimension « sécuritaire » n'est ici pas niée mais pas revendiquée non plus. Elle est en fait très relativisée et rapportée à des évolutions qui affectent l'ensemble d'une société qui serait en demande de plus de « tranquillité » et pas forcément de plus de « repli ».

4-2/ Le promoteur avisé

Ce dernier argument de justification proposé par le promoteur philanthrope – celui de la contrainte municipale - rejoint le discours du *"promoteur avisé"*. Ce dernier semble avoir construit son empire immobilier à partir d'une démarche très opportuniste. La toute première résidence « fermée » construite à Toulouse l'aurait été - selon lui - pour des raisons techniques : la ville lui aurait imposé de construire deux bâtiments sur une même parcelle et non pas un seul, et d'intégrer les espaces collectifs de proximité à la copropriété même, d'en « internaliser » la construction et la gestion en quelque sorte. L'objectif poursuivi – selon lui - par la ville était bien entendu de se défaire sur les promoteurs du fardeau financier occasionné par les travaux de viabilisation des friches industrielles ou agricoles : *"La seule solution pour que ces parties collectives ne deviennent pas des no man's land était de les privatiser, donc de les fermer."*

La volonté de rendre agréable le cadre de vie des futurs occupants dès la commercialisation - car ce promoteur tient à l'image de qualité attachée à ses produits - l'aurait incité à intégrer aux espaces communs une piscine, puis plus tard et selon les situations, un cours de tennis, au fur et à mesure de l'élaboration du produit. Celui-ci est désormais réalisé de façon industrielle et standardisée,

l'objectif étant de réduire les coûts de production pour faire face à l'émergence de nouveaux concurrents.

Il s'est avéré en outre que le concept a rapidement rencontré le succès ce qui a conforté son concepteur dans ses choix formels. Le *retour d'expérience* étant positif, il a persisté. Le dit concept est alors devenu très rentable en raison de la maximisation de la valorisation de l'investissement. Par exemple, l'attractivité des rez-de-chaussées qui donnent l'impression d'être plus « sûrs » par la fermeture de la résidence et qui de surcroît permettent de disposer de jardins privés, sont aujourd'hui très prisés des citadins, alors même que les « *rez-de-chaussée classiques ne se vendent pas, ou alors à perte* » en raison de leur exposition aux risques de cambriolage. Mais il ne faut pas s'y tromper, ces résidences en copropriété visent avant tout un public d'investisseurs « *qui achètent ce qu'on leur propose !* »¹⁶. Leurs exigences sont en priorité celles de la rentabilité du produit et de la pérennité de sa valeur patrimoniale. Pour ce qui est de la rentabilité du produit, la seule situation du marché toulousain permettrait d'atteindre cet objectif qui se trouve simplement conforté par les garanties supplémentaires de patrimonialisation offerte : sécurité, fermeture, bonne image.

4-3/ Le promoteur élitiste

Comme un compromis entre les deux précédentes figures, on trouve celle du promoteur "*élitiste*". Sa démarche n'est ni philanthrope ("loger le peuple") comme l'affirme le premier, ni aussi rationnelle et empirique que le second. Il prétend avoir longtemps résisté à la facilité de ce qu'il appelle le « tout investisseur » qui compliquerait les possibilités de patrimonialisation. On retrouve souvent ce jugement sur les déficiences gestionnaires des bailleurs qui sont accusés de ne pas se préoccuper de la manière dont leurs locataires font usage de l'immeuble ou de reculer systématiquement les décisions de travaux. Les choses sont en fait un peu plus compliquées. On peut ainsi observer des bailleurs avec un comportement très patrimonialiste s'ils sont par exemple en début de trajectoire de bailleurs ou s'ils ont le projet de ne pas se défaire rapidement de leur bien pour le transmettre temporairement (étudiant) à des membres de leur famille. Inversement, des propriétaires occupants peuvent ne pas jouer le jeu de la

¹⁶ Selon les propres mots de ce promoteur qui semble faire référence au caractère « tendu » du marché immobilier toulousain.

coopération patrimoniale parce qu'ils ont en projet, à court terme, de se débarrasser de leur bien immobilier.

Le promoteur élitiste estime par ailleurs que les produits qu'il avait conçus dans les années 60 en direction des classes moyennes, alors très mal logées dans les quartiers centraux insalubres du centre ville, ou orientées vers les logements sociaux de la périphérie, faisaient figure d'innovation.

La nouveauté du concept de résidence « fermée », inspiré à la fois des résidences privées à l'américaine avec un certain niveau de confort et de qualité des prestations (piscine, environnement de qualité où l'espace « à soi » en copropriété, intime, est dissimulé aux yeux d'autrui) et des références architecturales à l'Afrique du Nord, surprend les populations pour lesquelles il était destiné. Ce sont de fait plutôt les professions libérales, les ingénieurs et techniciens du pôle aéronautique qui sont sensibles à ce qu'il présente comme du logement intermédiaire répondant au désir de villa, mais sans ses inconvénients : *"avoir du gazon sans avoir à le tondre"*. Ce type de produit permet aussi d'offrir une localisation à proximité des centres villes délaissés par les classes moyennes en quête du pavillon de banlieue. *"Etre en ville avec de la végétation"* serait en fait l'argument principal de vente de ces résidences qu'il décline désormais sous deux franchises différentes : une pour les populations aisées avec des prestations de luxe (des logements de 200 m² avec terrasse de 90 m² qui se négocient aux alentours de 2 500 à 3 000 Euros le m² (prix 2002) dans une de ces résidences située dans un quartier résidentiel de l'est Toulousain, et une pour les primo-accédants (logement transitoire) et investisseurs. Par contre, il se refuse à faire ce qu'il appelle du « tout investisseur » et plaide en faveur de la mixité de peuplement en proposant dans une même réalisation des petits logements (jusqu'au T3), des T4 et des T5 (ou plutôt des « 5 pièces », pour parler comme le promoteur *Anglo*), ainsi que des villas.

S'agissant de son appréciation sur la qualité urbaine des espaces construits, il dit avoir conçu et percevoir aujourd'hui les espaces collectifs privés comme « *le prolongement des logements, de l'espace intime des occupants (...) Ils sont chez eux dès qu'ils passent le portail de leur résidence* », ajoute-t-il.

4-4/ Les golden boy de l'immobilier

Les moins "complexés" des promoteurs face aux critiques qui leur sont régulièrement adressées au travers de la presse locale ou au détours de colloques¹⁷, sont sans doute ceux qui assument le fait de construire des résidences sécurisées non pas dans le but de produire une forme particulière d'urbanisation, mais pour s'inscrire sur le créneau très porteur des produit défiscalisés, l'immobilier étant ici simplement un prétexte.

Ces "promoteurs" sont plutôt des "*golden boys de l'immobilier*" qui vendent un produit dématérialisé, totalement "a-spatial". On observe ainsi des logements dont les arguments commerciaux les situent « à Toulouse », alors même qu'ils se trouvent à plus de 60 Km de l'agglomération ce qui à l'échelle de la dite agglomération est considérable mais qui du point de vue du parisien ou de l'investisseur outre-mer *lambda* peut effectivement passer pour de la très proche banlieue.... Le produit n'est donc rien d'autre qu'un placement au même titre qu'une SICAV ou un portefeuille d'actions, permettant dans un premier temps une défiscalisation, et puis éventuellement ensuite mais seulement ensuite, la constitution d'un patrimoine de rapport. Les sociétés qui commercialisent ces produits sont structurées autour de réseaux de commerciaux chargés, d'une part, de recruter des acheteurs (des investisseurs) par télémarketing, puis des locataires pour occuper ces biens vendus, essentiellement par petites annonces, car "*il faut bien remplir les logements*" !

En fait de sécurisation de l'espace résidentiel, on a bien plutôt affaire dans le cas présent à une opération de sécurisation de l'investissement financier par un discours sur la sécurisation des espaces collectifs et privés. Ces espaces étant définis *a priori* comme étant « sûrs », la crainte d'une dévalorisation du produit financier qui résulterait d'un processus de dégradation du bâti (les intrusions....) et des relations entre bailleurs et locataires (les plaintes liées au premier phénomène) se trouve écartée.

¹⁷ L'un de ceux-ci nous a d'ailleurs confié préalablement à l'entretien ne plus vouloir avoir à faire à la presse ou aux chercheurs si notre attitude manifestait autant « d'agressivité » à son égard qu'il avait pu en rencontrer ailleurs...

Les coûts de gestion étant réduits au minimum afin d'assurer une rentabilité maximale, les prestations proposées aux occupants sont - logiquement - moindres par rapport à celles que l'on peut trouver dans les réalisations des promoteurs précédents. Les publics visés sont les salariés aux revenus équivalents au minimum à trois fois le montant du loyer et les quelques inactifs acceptés sont des étudiants pour lesquels la solvabilité est assurée par l'ALS ou par la caution solidaire d'un tiers, en général les parents. La fermeture physique des lieux n'est pas absolue, elle dépend en fait de la localisation de la résidence au sein des différents micromarchés de l'agglomération toulousaine. A Toulouse même par exemple, la sécurisation est systématique, alors que dans des communes voisines des programmes sont réalisés sur le principe de la libre circulation, sans que cela rende les produits moins attractifs pour autant, tant du point de vue des investisseurs que du point de vue des locataires. Autrement dit, plus la résidence sera implantée à proximité d'un « espace à risque » (quartier d'habitat social stigmatisé essentiellement) et plus le niveau de protection, ou plus exactement l'image de la sécurité, sera élevé.

4-5/ Eléments de conclusion sur les intentions des promoteurs

Cette typologie des promoteurs permet, si ce n'est d'expliquer, à tout le moins de nuancer les logiques à l'œuvre ayant présidé à la conception et la genèse de ces résidences en copropriété. Effectivement, si l'impression d'enfermement « entre soi » s'impose à tout visiteur de ces espaces et si la libre circulation des occupants (sans même évoquer celle des visiteurs !) paraît soumise à un contrôle social très rigoureux, l'hypothèse de la fermeture des résidences en tant que réponse à, d'une part un fort désir de se retrouver « entre soi » et, d'autre part, la volonté explicite d'exclure les autres de son espace « à soi » doit être relativisée à l'aune des propos tenus par les promoteurs. On retiendra que si la fermeture existe, elle apparaît plus en fait, surtout si l'on suit le promoteur *avisé*, comme une volonté explicite de créer de la ville dans une « zone¹⁸ » que comme la manifestation d'un quelconque repli égoïste sur la sphère de l'intime. En effet, on ne peut nier le caractère "désertique" de certains espaces au sein desquelles il a

¹⁸ Référence à la notion de *non-lieux* développée par Marc AUGÉ, *Non-Lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Le Seuil, 1992.

été demandé aux promoteurs de construire. De même, l'aspect peu accueillant de certains territoires où habitations rares et décrépies et zones industrielles coexistent¹⁹ rendent les barrières visuelles (végétales pour la plupart) d'autant plus nécessaires pour créer un semblant de sentiment d'urbanité.

Si l'on suit les discours des promoteurs, la fermeture des copropriétés récentes toulousaines ne relèverait donc pas d'une intention explicite et partagée par les constructeurs d'enclaver ou bien encore de parquer les habitants dans des ensembles repliés sur eux-mêmes. La « sécurisation » des espaces bâtis serait en fait plutôt une réponse de type pragmatique à des contraintes d'urbanisation qui entrerait en résonance avec des évolutions sociétales récentes qui valorisent la dimension de la protection des biens et des personnes²⁰. Autrement dit, en l'absence d'action de la ville pour fabriquer de l'urbain c'est à dire des espaces publics de proximité de qualité, les promoteurs se sont institués urbanistes. Ils ont « paysagé » les abords immédiats - parfois informels - des résidences pour les rendre « habitables » à l'image des immeubles et ont été conduits à séparer nettement espaces publics et espaces privés des résidences pour signifier clairement la propriété de ces espaces. Le contraste n'en est parfois que plus saisissant entre des espaces publics « mal traités » ou pas traités du tout et des espaces privés qui sont traités avec d'autant plus de soin que les espaces publics environnants semblent être à l'abandon. Le travail des promoteurs ressemble alors un peu à celui mené par les offices HLM pour *résidentialiser* leur patrimoine²¹. L'un des fonctions essentielles de ces opérations consiste en effet à séparer nettement espaces publics et espaces privés pour espérer de cette démarcation qu'elle génère un sentiment de propriété commun aux occupants. De ce sentiment partagé devrait découler des comportements d'appropriation des espaces collectifs et de mise à distance des « étrangers ».

La fermeture des résidences privées peut aussi s'interpréter, si l'on suit plutôt la figure du *Golden boy*, en tant que dispositif spatialisé de sécurisation d'un placement financier. Il s'agit en ce cas bien plus de rassurer l'investisseur – en général à bonne distance géographique - sur les possibilités de

¹⁹ L'explosion de l'usine AZF a bien montrée comment l'urbanisation de la ville de Toulouse mélangeait zones résidentielles et zones industrielles à risque. La forme urbaine ainsi produite est mixte : une zone industrielle qui jouxte des zones résidentielles.....La notion de mixité urbaine peut cacher de mauvaises surprises....

²⁰ Voir les multiples utilisations du terme de « sécurisation » : des biens, des espaces....

²¹ GOLOVTCHENKO, N., 2003, *Résidentialisation*, in « Dictionnaire critique de l'habitat et du logement », sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, Armand Colin, Paris, p. 377.

patrimonialisation en lui donnant des garanties même illusoires, que l'occupant sur sa sécurité personnelle, même si les deux intentions se rejoignent et s'opérationnalisent sur le même espace.

Cahier central Photos

Fig. 1 Un exemple typique de traitement du seuil d'une copropriété « fermée » récente

On note le portail monumental de couleur verte, flanqué de deux portes latérales elles-mêmes parées de briques « roses », l'interphone, l'appellation « distinguante » : « *Résidence le manoir* » en lettres noires sur fond couleur bronze. Des places de stationnement sont prévues pour les visiteurs, mais à l'extérieur de la résidence.



Fig. 2 Un autre exemple de traitement du seuil d'une copropriété récente

On note la répétition des « codes » indiquant une résidence distinguée : portail électrique majestueux de couleur verte, les deux petites portes placées sur le côté surmontées d'une sorte de toit à deux pentes caractéristiques de l'architecture des Toulousaines, affichage très voyant du nom de la résidence, nom qui lui-même fait référence à la « grande » histoire locale - les Capitouls -, l'emploi de végétaux « de qualité » qui connotent la méditerranée. Les lignes jaunes indiquent avec précision les endroits où les voitures doivent se tenir et ceux devant lesquels elles ne doivent pas stationner pour permettre le bon fonctionnement du portail.



Fig. 3 Seuil

Un autre exemple de seuil de résidence traité par collage de références architecturales (briques, porche, végétaux) « locales », « régionales » ou « classiques »



Fig. 4 Autre exemple de traitement de seuil

Un autre exemple, plus « massif », plus « sécuritaire » et moins « distingué » et « distinguant » que les deux précédentes réalisations. On retrouve bien la forme – un portail entouré de deux portes – mais sur un mode « mineur » : absence de briques « toulousaines », peinture bleue écaillée, portail en fer, grilles et/ou grillages. Les emplacements de stationnement ne sont pas marqués au sol ce qui peut donner l'impression qu'en la matière, « tout est permis ». On note aussi l'absence de « végétalisation » devant ou sur les côtés du portail. Pourtant, le prix de vente au m² des lots de cette résidence n'est pas inférieur à ceux pratiqués pour les deux précédents exemples.



Fig. 5 Les signes de la distinction

Une fresque intérieure affichée dans un hall d'entrée
L'œil averti reconnaîtra des éléments architecturaux de l'architecture classique...qui n'a qu'un lointain rapport avec l'immeuble accueillant l'œuvre.



Fig. 6 La fresque

Accrochée dans l'entrée, rappelant des images du patrimoine architectural toulousain, personne ne peut l'ignorer....



Fig. 7 Un exemple de traitement des espaces intermédiaires

Les emplacements de stationnements automobiles sont « végétalisés » au moyen de pavés qui étaient censées laisser pousser l'herbe ce qui devait théoriquement donner au parking un aspect *green*. L'avantage est double : ces surfaces de stationnement sont comptabilisées comme des espaces verts et les résidents peuvent avoir l'impression de se garer sur une pelouse. Malheureusement, nous sommes à Toulouse et l'été est souvent meurtrier pour les pelouses surtout celles sur lesquelles les voitures peuvent rouler....le résultat est une impression de pelouse pelée assez éloignée de l'intention de départ de créer un parking « écologique ».

Les cheminements piétonniers sont nettement balisés pour les séparer des voitures. Les « quilles » régulièrement disposées le long de ce cheminement sont censées dissuader ceux qui voudraient garer leur automobile sur les trottoirs. Les logements en rez-de-chaussée sont « protégés » des regards des circulants. Enfin, on devine la présence de la piscine, à droite de la photo, elle aussi dissimulée des regards par une palissade, tant ceux de « l'extérieur » que ceux des résidents ou ceux de « passage »



Fig. 8 Le balisage des circulations automobiles et piétonnes indique un espace collectif aux règles du jeu très codifiées



Fig. 9 *Espaces intermédiaires*

Traités comme des espaces fonctionnels de circulation (pas de bancs), ils sont bien pratiques pourles chiens....



Fig. 10 La piscine

Clôturée, arborée, protégée des intrusions etdes intempéries par une bâche
(nous sommes au printemps)



Fig. 11 La piscine (2)

Son accès « sécurisé » par badges, son règlement intérieur, ses horaires....

Le seuil de la piscine rappelle les règles d'usage du dispositif. Elles indiquent notamment qu'en ce lieu les résidents sont responsables de leur sécurité et de celle de leurs enfants. Ici, pas de maître nageur fonctionnaire ou même intermittent....



Fig. 12 Encore une piscine

Une réglementation des usages qui essaie de ne rien laisser au hasard : horaires d'utilisation et règlement intérieur ne peuvent être ignorés. Encore une fois la végétalisation masque les baigneurs au regard des passants mais pas des voisins.



Fig. 13 *Espaces intermédiaires*

Traités avec plus ou moins de bonheur et de goût.



Fig. 14 Les parkings

Ils devaient faire l'objet d'un traitement spécial permettant de laisser pousser l'herbe entre les pavés mais à Toulouse l'été est long et chaud....et arroser des emplacements de stationnement n'est pas encore entré dans les mœurs.



Fig. 15 Espaces de circulation

Des espaces de circulation parfaitement balisés pour interdire les stationnements anarchiques sur les trottoirs. La palissade protège les baigneurs des éventuels regards des passants de la copropriété mais pas de ceux des voisins installés sur leur terrasse....



Fig. 16 Tout est prévu !

Les emplacements pour personnes handicapées sont clairement figurés sur la voirie de la copropriété et les rez-de-chaussée, si difficiles à commercialiser, sont masqués par des haies, ce qui produit un effet d'intimité pour leurs occupants



Fig. 17 L'environnement

L'environnement immédiat de ces copropriétés n'est pas toujours à la hauteur du standing recherché. Les promoteurs vont alors fermer, ceinturer, cacher, végétaliser pour masquer autant que faire se peut le contexte urbain. Ici, on observe une double voie de chemin de fer à laquelle il convient d'ajouter une avenue très passante.



Fig. 18 Des murs de végétaux

Les investissements en végétaux et réalisations paysagères peuvent parfois comme sur cette vue être assez importants. Il faut préciser que cette photo a été prise de l'extérieur de la résidence, d'un parc public dont elle est mitoyenne. L'épaisseur du mur de végétaux marque bien la frontière entre espaces publics et espaces privés.



5/ La citadelle

Le premier ensemble résidentiel fermé observé se trouve dans le quartier dit "des Arènes" dans un des faubourg ouest de Toulouse, le long d'un boulevard assez passant et faisant face à une véritable barre de logements sociaux à laquelle est également rattaché un foyer de travailleurs migrants. Elle partage la parcelle avec une autre unité résidentielle à majorité de propriétaires bailleurs qui est, pour sa part, occupée à 40% par des accédants très exigeants en terme de patrimonialisation²², occupants les logements les plus grands (T5 et T6 en terrasse au dernier étage). Cette configuration lui confère que l'on pourrait appeler une mixité de fait parmi les occupants et propriétaires tant au niveau des statuts – bailleurs vs occupant - que des générations ou de l'appartenance sociale. L'ensemble immobilier est constitué de deux copropriétés différentes - Elysée Saint Cyprien et Les Florianes – associées en une indivision de 831 m² portant sur une piscine commune aux deux résidences et l'aménagement des accès aux deux programmes immobiliers.

Les petits logements (T2 et T3) sont plutôt occupés par de jeunes ménages locataires, en début de parcours résidentiel, généralement sans enfants, ou encore très jeunes. Les grands logements quant à eux ont été achetés par des ménages plus "installés" professionnellement (professions libérales, juridiques ...), voire retraités, et généralement sur ce que les agents immobiliers désignent par l'expression de deuxième accession. La commercialisation s'est effectuée assez rapidement alors même que les prix pratiqués ne sont pas particulièrement bas (+ 10 000 fr./m² en 2000) et que l'ensemble bâti se trouve bordé par une voie de chemins de fer.

Cette copropriété de 87 logements, livrée en 2000, a déjà connu des problèmes « d'intrusion d'éléments extérieurs » dans les parkings situés en sous-sol qui venaient dérober auto radio et autres objets. Alors même que l'enceinte qui en assure la fermeture revêt un véritable caractère de rempart (une barrière linéaire de métal de 3 mètres de haut peinte de couleur bleue !) les propriétaires ont souhaité équiper les ascenseurs de digicodes et condamner les accès piétons entre parkings souterrains et immeubles, ce qui n'avait pas été initialement prévu

²² On verra plus loin combien le degré de mobilisation des copropriétaires est élevé.

par le promoteur et qui conduit à multiplier les clés pour circuler entre les étages. Cette barrière métallique qui sépare la copropriété de son environnement est d'ailleurs l'occasion d'un bras de fer avec les services techniques de la mairie qui, après en avoir accepté le principe, refusent maintenant de délivrer le permis de construire au motif que la palissade serait vraiment trop haute. Par ailleurs, les espaces collectifs sont traités *a minima* : végétalisation des parkings ratée du fait d'une absence d'arrosage intégré ce qui à Toulouse ne pardonne pas et donne un aspect terreux à ce qui devait plutôt s'apparenter à l'origine à un *green*..., jardin d'agrément de la piscine également dénudé faute de budget suffisant ... Enfin, contrairement aux résidences du même type, les logements en rez-de-chaussée ne disposent pas de jardins « privatifs », mais seulement de balcons, ce qui réduit leur attractivité. Ces espaces verts de médiocre qualité confèrent à cette copropriété une symbolique orientée plutôt vers le bas de gamme surtout si on la compare à d'autres résidences morphologiquement semblables.

Cette résidence apparaît en première approximation dotée d'une structure de gestion mobilisée, réactive et efficace face à des enjeux précoces de déprédation et de dégradation des espaces collectifs. Enfin, le litige qui l'oppose aux services de l'urbanisme sur la hauteur et les caractéristiques de la palissade constitue un bon prétexte pour rendre visible les argumentations des uns et des autres dans ce qui fonde leur légitimité à agir pour se protéger de l'extérieur pour les uns et pour créer de l'urbanité pour les autres.

5-1/ Une situation urbaine ambiguë

La résidence « citadelle » compte trois bâtiments aux appellations évocatrices - Rivoli, Matignon, Saint Honoré – manifestant une intention explicite de distinction sociale. Ces trois bâtiments sont disposés en quinconce, ce qui a pour effet d'éviter l'homogénéité de façade. Laquelle façade est revêtue d'un crépi gris beige ponctué par endroits de parements de briques (le fameux « pur style toulousain ») avec des gardes corps de couleur bleue (ce qui est moins dans le « style toulousain » !). Elle est bordée sur sa partie ouest par une ligne de chemin de fer en voie de réhabilitation et de transformation en un Réseau Express Régional dont la fréquence de passage devrait à relativement court

terme considérablement augmenter. Comme indiqué en introduction, elle fait aussi face à une véritable « barre » massive et austère. Par contre, élément valorisant, une station de métro est située juste en face, sous la fameuse barre. On peut enfin ajouter qu'elle est située sous la trajectoire des avions atterrissant à l'aéroport de Blagnac situé à moins de 10 km.

On retiendra que la localisation urbaine de la résidence conduit à la classer dans la catégorie des réalisations bien situées, en zone de valorisation du bâti, mais que son environnement immédiat (son voisinage) aurait un effet de minoration de ces caractères. De fait, les avis sont partagés sur la question de savoir si ces éléments participent d'une dévalorisation de l'ensemble. Le prix au m² se situant dans la fourchette haute des normes toulousaines, les phénomènes de *rationalisation a posteriori* de la part des propriétaires ne sont pas rares et *untel* nous expliquera par exemple que la barre « fait écran au bruit des avions », que le bruit occasionné par le passage du RER est limité à certaines heures de la journée ou encore que la « barre d'en face » constitue un argument sérieux pour faire valoir la caractère partial du jugement de la municipalité quant à la palissade dont il s'agirait de limiter la hauteur....

5-2/ Eléments de cadrage

Ensemble immobilier « La citadelle » (Elysée Saint Cyprien et Les Florianes)

	Rivoli	Matignon	Saint Honoré	Total
Nombre de logements	23	31	33	87
m2				3 970 m2
Année de construction				1999 vendu en état de futur achèvement par Ruggieri en juillet 2000).
Types de logements				16 T1 bis (35m2) 31 T2 (45m2) 32 T3 (65 m2) 6 T4 (80et 103 m2) 2 T5 (130 m2)
Prix à la vente				10 000 fr. en 2000 (Cf. entretien avec Syndic et copropriétaire)
Hauteur				R+6
Structure de la propriété				40% occupants 60% bailleurs

5-3/ Petite histoire du système de gestion

Cette copropriété a déjà connu des problèmes « d'intrusion d'éléments extérieurs » dans les parkings situés en sous-sol qui venaient dérober autoradio et autres objets. Il a fallu qu'un des copropriétaires, membre du conseil syndical et policier de son état installe une véritable souricière électronique pour que ces vols cessent. Ces visites « non désirées » avaient lieu alors même que l'enceinte qui assure la fermeture de la copropriété revêt un véritable caractère de rempart. En effet, une barrière linéaire de métal de 3 mètres de haut peinte de couleur bleue ceinture la résidence.

Cette barrière métallique qui sépare la copropriété de son environnement est d'ailleurs l'occasion d'un bras de fer avec les services techniques de la mairie qui, après en avoir accepté le principe (*permis de construire* datant de 1998), refusent maintenant de délivrer le *certificat d'achèvement des travaux* au motif que la palissade serait vraiment trop haute par rapport à ce qui se pratique dans l'environnement immédiat (Cf. photo). Les copropriétaires ont eu beau jeu de rétorquer que les hôtels particuliers si typiques du centre de la ville historique présentaient souvent des murs d'enceinte aussi haut si ce n'est plus sans que cela n'émeuve personne. Cet argument n'a pas pour autant convaincu (jusqu'à ce jour) les services techniques de la municipalité qui persistent dans leur volonté de ne pas autoriser un aménagement qui manifesterait trop le caractère de coupure de la résidence par rapport à son environnement. Il s'agit de ne pas « faire ghetto », pour reprendre l'expression employée par la presse locale et repris (ou produit) par un certain nombre de commentateurs de la vie locale. La municipalité préfère le type d'aménagements réalisé un peu plus loin, et qui consiste à ériger une barrière de moins d'1,5 m de haut, ajourée.....Le copropriétaire membre du conseil syndical qui est allé visiter ce type de réalisation n'avait pas de mots assez durs en AG pour critiquer la position de la municipalité qui – selon lui – refusait de prendre en compte l'aspect plus symbolique que réellement efficace de ce type d'aménagement, si l'objectif est bien de dissuader les tentatives d'intrusion. Il a pu constater que cette barrière n'interdisait absolument pas ceux désignés comme étant « les jeunes du quartier » de franchir l'enceinte, de préférence la nuit, pour profiter de la piscine pourtant bien entendu visible de la rue au demeurant très passante.

5-4/ Des espaces collectifs traités à minima

Par ailleurs, les espaces collectifs sont traités *a minima*. La *végétalisation* des parkings qui était censée faire gagner des m² d'espaces verts, apparaît totalement ratée du fait d'une absence d'arrosage intégré, ce qui à Toulouse ne pardonne pas et donne un aspect terrain vague à ce qui devait plutôt s'apparenter à l'origine à un *green* sur lequel les voitures des résidents se seraient délicatement rangées...Le jardin d'agrément de la piscine apparaît également dénudé faute de budget d'équipement suffisant. Des bornes en béton interdisant le stationnement sur les trottoirs intérieurs et devant les entrées des immeubles ajoute à cette impression de minéralisation des espaces collectifs.

Les propriétaires ont souhaité assez rapidement équiper les ascenseurs de digicodes et condamner les accès piétons entre parkings souterrains et immeubles, ce qui n'avait pas été initialement prévu par le promoteur et qui conduit à multiplier les clés pour circuler entre les étages. Enfin, contrairement aux résidences du même type, les logements en rez-de-chaussée ne disposent pas de jardins « privatifs », mais seulement de balcons, ce qui réduit leur attractivité. Ces espaces verts de médiocre qualité confèrent à cette copropriété une symbolique orientée plutôt vers le bas de gamme surtout si on la compare à d'autres résidences morphologiquement semblables. Pour autant, les résidents sont fiers de leur *adresse*²³. Ils se considèrent comme habitants d'une résidence de standing. La preuve du standing est apportée par la valeur des biens sur le marché de la vente et de la revente. Effectivement, les logements se sont plutôt appréciés depuis la livraison du bâtiment.

5-5/ Une structure de gestion pro-active

Cette résidence apparaît en première approximation dotée d'une structure de gestion mobilisée, réactive et efficace face à des enjeux précoces de déprédation et de dégradation des espaces collectifs. On peut dire qu'elle s'inscrit dans une perspective que l'on pourrait qualifier de pro-active au sens où elle anticipe les problèmes autant qu'elle réagit lorsqu'ils se présentent. Le travail du président du conseil syndical est à cet égard très significatif. Il dit ne pas vouloir faire de la copropriété une sorte de coffre fort à la « Fort Knox » mais c'est pour mieux proposer des équipements de contrôle des accès coûteux et « technologiques ». Le système de « passe » ou de « badge » qu'il tente de vendre aux

²³ Terme qui fait référence aux travaux de Michel et Monique PINCON-CHARLOT, *Sociologie de la bourgeoisie*. Paris : La Découverte, 2003, (2ème édition), 128 p. Coll. Repères ; 294.

copropriétaires du conseil syndical et de l'AG est de son avis même coûteux et pas encore nécessaire.....les dispositifs actuels semblant suffisants. Mais, au cas où ...et dans une optique d'anticipation des coûts de gestion ...il faudrait peut-être s'équiper dès maintenant.

Les membres du conseil syndical ont bien compris que la dépense proposée ne s'imposait pas au nom d'une quelconque urgence sécuritaire mais relevait plutôt d'un souci de « bien faire » exprimé par le président du conseil. Lui-même ne croyait pas véritablement aux chances de succès de sa proposition : c'est lui qui en réunion de conseil syndical annonce « qu'il ne veut pas faire Fort Knox ». Il emploie cette forme de dénégarion pour bien montrer qu'ils comprennent par avance les réticences de ses associés et il leur donne simultanément un argument pour le contrer sur sa proposition : « on ne veut pas faire fort Knox ». De fait, la proposition ne sera pas proposée au débat en AG.en attendant une opportunité de la faire revenir ..par la fenêtre...

Enfin, le litige qui oppose la copropriété aux services de l'urbanisme sur la hauteur et les caractéristiques de la palissade constitue un bon prétexte pour rendre visible les argumentations des uns et des autres dans ce qui fonde leur légitimité à agir pour se protéger de l'extérieur pour les uns et pour créer de l'urbanité pour les autres.

La piscine constitue un enjeu fort de mise à l'épreuve de la robustesse de la structure de gestion. Elle est jugée mal conçue, pas assez « distinguante » (!) en fait, mal entretenue par la société qui a en charge les espaces verts, mal fréquentée par les invités des voisins (des noirs !), par les locataires, mal utilisée (à n'importe quelle heure), par n'importe qui.....En résumé, elle n'est pas à la hauteur du standing - tant dans sa conception que dans sa réalisation que dans ses usages – espéré par les occupants. Elle est prétexte à conflit avec la copropriété voisine qui exporte ses mauvais sujets, avec les « jeunes extérieurs » qui sautent le mur d'enceinte la nuit pour venir s'y baigner les nuits d'été, avec les jeunes locataires étudiants qui ne sont pas de vrais étudiants puisqu'ils sont vus par des membres du Conseil syndical en train de s'entraîner à jongler en pleine journée alors qu'ils devraient étudier.... Ses modalités d'occupation constituent des motifs de conflit entre copropriétaires eux-mêmes... certains souhaiteraient réglementer son accès en bannissant les *strings* alors que d'autres, au contraire, se sentant chez eux, souhaiteraient justement pouvoir accéder à la piscine dans

la tenue qui leur plaît...Ses accès font donc l'objet d'un contrôle qui se veut rigoureux (voir photos). De badges nominatifs permettant son accès sont nécessaires, mais en fait, les utilisateurs « passent le passe » à leurs amis ou des membres de leur famille ce qui diminue considérablement le pouvoir de filtrage des populations du dispositif.

6-1/ L'oasis

Conçue par un autre promoteur, cette deuxième copropriété se situe quant à elle sur une commune « à caractère résidentiel » limitrophe de Toulouse, en bordure de « coulée verte », dans un environnement privilégié et à proximité d'un bassin d'emploi "high tech" (Siemens, Motorola, Matra, Storage Tech ... entreprises recrutant du personnel hautement qualifié comme par exemple Matra dont les salariés sont d'ingénieurs à 70%). Elle est composée de 160 logements répartis en 7 unités qui donnent au site un caractère plus « résidentiel » et permettent de jouer sur l'agencement "d'espaces collectifs d'intimité". Les barres aux façades uniformes sont en effet totalement exclues des programmes fermés de ce promoteur. Présentée comme résidence-modèle (ou « résidence témoin ») par celui-ci, elle fait office de vitrine et a déjà fait l'objet de reportages télévisés sur le thème des résidences fermées qui lui ont valu d'être "visitée" par la suite afin de – présume le promoteur -"tester" le système de sécurité ...

Ce dernier se résume en fait à un portail électrique avec interphones et à une caméra filmant les entrées et sorties que visionne le régisseur de temps à autres lorsque des incidents lui sont signalés (notamment vols d'autoradio dans les voitures garées sur le parking, voitures en stationnement gênant devant la résidence ...).

Les occupants ne paraissent pas pour autant animés par un souci de protection très affirmé, mais plutôt par la recherche de calme et de sérénité liée à des vies actives au rythme souvent intense. Les espaces verts sont de grande qualité : bien conçus et bien entretenus. Les pratiques des lieux par les occupants et les allées et venues sont soumises au contrôle aléatoire du régisseur²⁴, dont le rôle est à la fois de garantir le bon fonctionnement social (bruit, nuisances diverses, gestion des conflits de voisinage) et l'entretien de la copropriété.

Les occupants sont dans leur très grande majorité des locataires dont la durée moyenne de séjour est inférieure à 2 ans. Les familles sont quasi-absentes de cette résidence où les plus grands logements sont des T3 "*pour* - d'après le promoteur - *maintenir le calme dans la résidence*". Il juge les logements en

²⁴ On peut noter que le contrôle aléatoire est un des éléments qui caractérise les dispositifs panoptiques

collectif non adaptés aux familles et préfère leur proposer des programmes mixtes (petits collectifs et maisons individuelles) dès lors qu'il s'agit de loger autre chose que des célibataires ou des couples sans enfants. Parce qu'ils privilégient l'investissement, les petits logements apparaissent, en outre, comme des produits très rentables. Si les accédants sont rares, ils ne sont pas tout à fait absents de cette résidence qui connaît pourtant un taux de vacance de logements très faible.

Le point saillant à retenir tient ici au paradoxal de la situation qui présente des indicateurs qui partout ailleurs seraient considérés comme conduisant à des phénomènes de dégradation. En effet, alors même que le *turn over* des locataires est important et que le taux de bailleurs reste très élevé, le taux de vacance demeure lui à un niveau très faible qui ferait pâlir d'envie nombre de bailleurs sociaux. Dernier motif d'étonnement : tant les espaces collectifs que les appartements ne semblent absolument pas dégradés.

6-2/ Eléments de cadrage

Date d'achèvement des travaux : 25/08/1998

Nombre de logements

158 appartements répartis en 7 unités résidentielles de 22 à 23 logements chacune.

Type de logement et surface

La résidence dispose de :

- 17 T1 et T1 bis, de 25 à 30m² ;
- 83 T2 de 40 m² environ ;
- 58 T3 de 60 m².

Sur 158 logements, la résidence ne comporte aucun logement dit "familial" (à partir du T4), et ce pour deux raisons principalement. La première est liée aux lois

de défiscalisation successives (Méhaignerie, Besson, puis Périssol) qui ont plutôt favorisé l'investissement sur des petits logements, sauf la dernière. La deuxième renvoie à la conception que se font les promoteurs de l'incompatibilité entre logement collectif et vie familiale et qui préfèrent passer de l'habitat individuel à partir du T4. Certaines résidences proposent donc une mixité dans l'habitat, et intègrent quelques logements individuels (rarement plus d'une dizaine) à la parcelle. Ces produits, bien que pouvant être achetés par des investisseurs, sont plus généralement destinés à une clientèle d'accédants. Une certaine diversité sociale des habitants de ces copropriétés est rendue possible par la coexistence de ménages dont les statuts sociaux, familiaux et d'occupation du logement sont différents, ainsi que les étapes du parcours de mobilité sociale.

Prix au mètre carré

- Entre 5 et 7 euros/m² à la location ;
- Environ 1 525 euros/m² à la vente, lors de la première mise en vente.

Début 2003, les logements ont atteint une valeur égale à environ 1 980 euros le m².

6-3/ Situation et intégration urbaine

La résidence *Oasis* se situe à Tournefeuille, commune résidentielle de la périphérie sud-ouest de Toulouse dont elle est limitrophe. La commune comptait près de 23 000 habitants au recensement de 1999, chiffre aujourd'hui dépassé²⁵ pour atteindre les 24 000, répartis en 9100 foyers fiscaux, ce qui la place en troisième position des villes du département après Toulouse et Colomiers.

L'accroissement de sa population tient majoritairement à l'arrivée de nouveaux ménages actifs issus du bassin d'emploi du grand ouest toulousain (Siemens, Motorola, EADS ... et aérospatiale)²⁶. Ces ménages trouvent à Tournefeuille un cadre de vie d'une grande qualité en raison d'une politique municipale qui mise sur la protection et la mise en valeur des paysages. La proximité d'une base verte (la Ramée) représente un potentiel écologique qui est largement repris et utilisé comme argument de vente par les commerciaux des différentes sociétés de promotion qui ont implanté des ensembles immobiliers dans ce secteur géographique.

Alors que l'urbanisation des deux dernières décennies s'est essentiellement appuyée sur la maison individuelle, les projets récents relèvent principalement du produit collectif qui vient répondre à un marché locatif tendu sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine. La résidence *Oasis* correspond à ce modèle de produit ciblant les investisseurs et, comme occupants, de jeunes ménages (isolés ou couples sans enfants) et actifs de préférence, plus marginalement les étudiants.

Le terrain, acquis en 1997 par l'un des principaux groupes de promotion immobilière toulousaine, se trouve en contre-bas d'une voie qui relie le quartier de Lardenne ²⁷ (à Toulouse) au site de la Ramée, importante base verte de l'ouest toulousain. Cette zone se situe à 2 kilomètres à peine (soit 5 minutes en voiture) d'une rocade (dite "arc-en-ciel") qui dessert au nord le site de l'aérospatiale sur la commune de Colomiers, et au sud les grandes entreprises citées plus haut. Par ailleurs, Tournefeuille est desservie par 3 lignes de bus de la

²⁵ GOFAR : guide officiel de l'habitat toulousain, édition 2002.

²⁶ Critère d'implantation déterminant dans l'analyse stratégique qui est effectuée en amont de tout projet de création d'une résidence par les commerciaux du groupe Monné-Decroix.

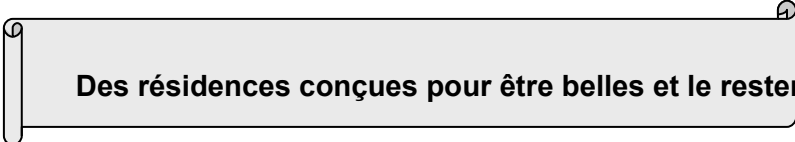
²⁷ Quartier plutôt résidentiel, avec de nombreuses villas bourgeoises du début du siècle et des toulousaines plus modestes toutes très prisées aujourd'hui sur le marché de l'accession, avec un noyau villageois fort.

SEMVAT²⁸ qui relie le Capitole en moins de 30 minutes aux heures creuses, $\frac{3}{4}$ d'heures aux heures de pointe.

La résidence se situe dans un véritable "écrin de verdure", bordée à l'ouest par une coulée verte, au nord par un cours d'eau, et au sud et sud-est par des zones pavillonnaires résidentielles. A cet environnement s'ajoute un parc intérieur privé de grande qualité.

²⁸ SEMVAT : société de transports de l'agglomération toulousaine.

6-4/ Histoire et conditions de production : du logement privé investisseur à la copropriété sécurisée



Des résidences conçues pour être belles et le rester

- Tradition, Esthétique, Pérennité, Solidité, Élégance -

C'est en ces termes que le promoteur présente la qualité de ses réalisations avec, à l'appui, des photos des "détails" qui en signent l'identité (carrelage en grés émaillé avec rosaces et étoiles incrustées, portes d'entrée avec moulures et dorures, lambris sous toiture ...)

La société a été créée en 1979 par deux associés à Toulouse. En 20 ans, leur groupe a construit plus de 10 000 logements, dont 7 000 sur l'agglomération toulousaine, et en gère 5 500. Sur les trois dernières années, ils ont construit à hauteur de 1 500 logements par an environ.

La société, qui sous-traitait la gestion de ses résidences à des agents immobiliers jusqu'en 1995, l'a reprise en main lors de sa forte expansion. Les conséquences de cette internalisation de la gestion locative furent doubles :

- une meilleure connaissance des publics occupants d'une part, et la maîtrise de leur sélection à l'entrée dans les lieux,
- et une amélioration progressive du produit dans un second temps, en lien avec le premier point. *"Le produit a été amélioré au fur et à mesure", nous déclare son actuel Président " on a rajouté une piscine parce qu'on a pensé que c'était sympa, ça a plu, on a continué. Les caméras ont été rajoutées plus tard."*

Le succès du produit et son industrialisation tiennent à plusieurs éléments simultanés. Au plan national, le contexte fiscal du milieu des années 80 a permis de redonner un véritable coup de fouet au marché de la construction par le biais des Lois Méhaignerie, Besson et Périssol qui "ouvrent" largement le marché de l'immobilier aux investisseurs. Ce sont 25 000 logements qui sont ainsi construits sur l'agglomération toulousaine sur les deux dernières décennies, presque autant

que le parc social édifié depuis le début du siècle (30 000 logements en 100 ans). Le contexte local ensuite, avec plus de 100 000 étudiants et une croissance supérieure à 9 000 habitants par an, l'agglomération toulousaine constituait le site idéal au développement d'un tel produit ciblant les petits ménages. La politique libérale de la municipalité a su trouver dans ces initiatives privées les moyens de pallier à la pénurie de petits logements engendrée par cet apport continu de population nouvelle (plutôt jeune, étudiante ou active)²⁹.

Mais si cette analyse permet en effet d'expliquer le développement du logement privé investisseur (LPI), elle ne dit rien de la généralisation et de l'attrait particulier pour les résidences fermées, dites sécurisées. Si l'on s'en tient à l'analyse portée par le Président de la société, perçu sur la place toulousaine comme l'inventeur du "concept", son argument est celui de la contrainte municipale. La toute première résidence fermée construite à Toulouse l'aurait été - selon lui - pour des raisons techniques : la ville lui aurait imposé de construire deux bâtiments sur une même parcelle et non pas un seul, et d'intégrer les espaces collectifs de proximité à la copropriété, afin d'en internaliser la construction et la gestion en quelque sorte. L'objectif poursuivi par la ville étant bien entendu – toujours d'après lui - de se défaire sur les promoteurs du fardeau financier occasionné par les travaux de viabilisation d'abord, puis d'entretien des espaces communs ensuite : *"La seule solution pour que ces parties collectives ne deviennent pas des no man's land était de les privatiser, donc de les fermer."*

La volonté de rendre agréable le cadre de vie des futurs occupants - car ce promoteur tient à l'image de qualité associée à ses produits - l'aurait incité à intégrer aux espaces collectifs une piscine, puis plus tard un cours de tennis, au fur et à mesure de l'élaboration du produit. Celui-ci est désormais réalisé de façon industrielle et standardisée, l'objectif étant de réduire les coûts de production. Il s'est avéré en outre que ce produit a rapidement suscité l'engouement de la part des occupants, ce qui a conforté le promoteur dans sa stratégie. Le dit "concept" est devenu très rentable en raison de la maximisation de la valorisation de l'investissement. Par exemple, les rez-de-chaussée, rendus

²⁹ Lors d'un entretien avec celui qui a été l'adjoint à l'urbanisme de l'équipe municipale de Pierre Baudis, puis de son fils, initiateur du projet de construction du quartier du Mirail au début des années 70, celui-ci avoue que la Mairie a plutôt vu d'un bon œil dès le milieu des années 80 l'émergence sur le marché de petits logements locatifs privés. Ils évitaient en effet à la collectivité de porter la programmation de logements pour les étudiants notamment, et venaient proposer un parc locatif neuf qui permettait de "casser" en partie le marché du taudis de la ville centre.

attractifs non seulement par la fermeture de la résidence, mais aussi parce qu'ils sont pourvus de jardins privés, sont aujourd'hui très prisés des citoyens, alors même que les « *rez-de-chaussée classiques ne se vendent pas, ou alors à perte* » en raison de leur exposition aux nuisances (passages, bruit ...) et aux effractions. Mais il ne faut pas s'y tromper, ces résidences en copropriété visent avant tout un public d'investisseurs « *qui achètent ce qu'on leur propose !* ». Leurs exigences sont en priorité celles de la rentabilité du produit et de la pérennité de sa valeur patrimoniale. En conclusion, même lorsque le logement privé investisseur ne prend pas les allures d'une copropriété fermée, il se vend et il se loue ... En fait, l'ambiguïté relève de la définition que l'on donne à la notion de copropriété fermée³⁰, et des représentations sociales qui se sont construites autour de ces résidences, massivement décriées, voire "diabolisées" par les médias et la communauté scientifique, et à leur suite les collectivités.

La Ville de Toulouse est particulièrement concernée par ces résidences et par le débat qu'elles suscitent. Malgré les voix qui s'élèvent pour freiner leur implantation, la municipalité semble avoir été sur une position d'observation bienveillante à l'égard des premières résidences fermées qui se sont construites sur la ville. L'adjoint à l'urbanisme de cette période (cf. note 4) fait rétrospectivement l'analyse suivante :

- il n'y avait aucune raison d'y apporter une attention particulière en raison de l'aspect marginal du phénomène dans une première période (début des années 90).
- Leur implantation a permis la densification de certains secteurs jusqu'alors majoritairement occupés par de l'habitat individuel peu dense : *"du point de vue de l'urbaniste, c'était une occupation de l'espace qui allait au-delà de ce qu'on pouvait attendre ! Il n'y avait donc pas de quoi s'émouvoir, bien au contraire"*, nous dit-il.
- le fait que rien dans les permis de construire n'informe de l'aspect "sécuritaire", et qu'il n'y a *a priori* rien de choquant à ce que les promoteurs prévoient des grilles

³⁰ Un autre promoteur, par exemple, situe la construction de sa première résidence fermée aux alentours des années 70. Celle-ci est située en un lieu aujourd'hui central sur la rive gauche de la Garonne, mais qui à l'époque de sa construction était plutôt excentré. Originaire, comme plusieurs promoteurs toulousains, d'une famille d'Afrique du Nord, il dit s'être inspiré du modèle des jardins intérieurs caractéristiques des villas du pourtour méditerranéen pour concevoir cette résidence. Bien que construit en bord de rue, le bâtiment est tourné vers l'intérieur - le patio - où a été bâtie une piscine et où se déroule la vie de la copropriété. A ce titre, et parce qu'elle est équipée d'interphones, le promoteur la considère comme sécurisée. En outre, alors que nous avons envisagé de travailler sur cette résidence en début de mission, il nous a été impossible d'y établir un quelconque contact, "toutes les portes se fermant" devant nos diverses tentatives. A l'inverse, toutes les résidences désignées et identifiées comme sécurisées se sont avérées "ouvertes" et accessibles à nos investigations.

autour d'un petit collectif là où justement toutes les maisons sont entourées de grilles...

Finalement, tout le monde semble avoir trouvé son compte à l'émergence d'une telle formule – promoteurs, investisseurs, occupants, collectivité – qui, bien que très liée au contexte sociodémographique et économique de l'agglomération toulousaine, s'exporte aujourd'hui dans d'autres régions que le midi-toulousain (Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille, Nantes ...). Souvent comparées aux *Gated Communities* nord américaines, ces formes urbaines ne sont pourtant pas nouvelles en Europe du sud. On a vu des résidences assez semblables se développer en Espagne dès les années 70, d'abord en direction des estivants le long des côtes méditerranéennes, ensuite en direction de la classe moyenne locale du fait du coût trop élevé des formes plus anciennes d'urbanisation, cas des zones pavillonnaires composées de "chalets". Ces résidences collectives fermées émergent notamment en zones "désertiques", loin de toute densité urbaine, expliquant ou justifiant leur statut d'espace Oasis, et donc leur fermeture. Ce qui paraît moins facilement justifiable aux yeux des opposants à ces résidences fermées dans nos agglomérations verdoyantes ...

6-5/ Conception

La résidence *Oasis* est fermée par un imposant portail métallique électrique sur lequel est inscrit son nom *Oasis* en lettres d'or³¹, et auquel sont adjoints de part et d'autre deux portails pour les piétons. L'ouverture du grand portail est téléguidée par un système individuel de commande à distance ("Bip"), mais qui ne peut fonctionner à partir des appartements, et une caméra filme en permanence les allées et venues. Elle est régulièrement consultée par le régisseur, notamment lorsque des entrées inhabituelles lui sont signalées par les habitants, ou suite à des vols ou du vandalisme sur les voitures, plus rarement de cambriolages dans les appartements. Les portails pour piétons sont équipés d'interphones reliés aux appartements, et disposent également de codes d'accès. La propriété privée est ceinte de grillages vert foncé qu'une végétation luxuriante recouvre en partie.

³¹ Voir les photos

L'ensemble immobilier est composé de sept bâtiments en R+2 (dont 2 comportent des sous-sols à usage de garage), entourés d'espaces verts communs, d'une piscine et d'un cours de tennis. Une voie circulaire automobile dessert les 7 bâtiments de la résidence, avec de part et d'autre des emplacements de parkings (169) et des cheminements piétons permettent de relier les bâtiments entre eux ainsi que d'accéder à la piscine - située au centre- et au tennis en bordure est.

Les façades sont recouvertes d'un enduit beige rosé, avec des parements de briquettes en rupture de lignes, et chaque appartement dispose d'un balcon. La toiture est de type traditionnel pour la région, recouverte de tuiles canal. Le produit est désormais totalement industrialisé et reproduit à l'identique dans tous les sites de l'agglomération toulousaine.

Chaque bâtiment dispose de 8 à 9 logements en rez-de-jardin, allant du T1 au T3, de 7 à 8 logements en 1^{er} étage (T2 et T3), et de 6 à 7 logements en 2^{ème} étage également du T2 au T3. L'entrée de chaque immeuble se fait côté voie et se compose d'un hall accessible, où sont situées les boîtes aux lettres et les interphones qui permettent de contrôler l'accès aux logements qui se fait par une deuxième porte vitrée fermée. Les appartements sont desservis selon le principe des couloirs qui évoque l'architecture assez caractéristique des hôtels, sentiment que la moquette murale et au sol contribue à renforcer.

Deux bâtiments disposent de caves (5 chacun) : le A et le G, mêmes bâtiment où se trouvent les parkings en sous-sol, au nombre de 56. Par ailleurs, la résidence dispose de 22 garages regroupés en 4 bâtiments en bordure ouest de la parcelle. La résidence dispose donc de 1.8 places de parking par logement.

6-7/ Configuration des espaces privés et des espaces collectifs

La résidence se compose d'espaces collectifs en copropriété et d'espaces privés dont l'usage est codifié par le règlement de copropriété.

L'aménagement de ces espaces a été conçu pour créer une harmonie de l'ensemble immobilier et rien ne peut être modifié – même s'il s'agit d'une partie privative (portes d'entrée, fenêtres, persiennes, garde-corps ...) - sans l'autorisation de l'AG. Pour exemple, la pose de stores n'est autorisée qu'à condition que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'AG, les paillassons doivent correspondre à un modèle unique, l'installation d'antennes individuelles extérieures n'est pas autorisée et il est également interdit d'étendre le linge sur les façades ...

Ainsi, les espaces privés (et leur usage) sont soumis à des règles et à des décisions collectives qui tendent à lisser la notion même de propriété individuelle. Cet état de fait est parfois mal compris et mal vécu par certains co-propriétaires qui acceptent difficilement de devoir en référer à un collectif pour des décisions et des biens dont ils sont propriétaires.

Les espaces privés les plus visibles sont en fait les jardins dont disposent les logements en rez-de-chaussée. Leur dimension varie de 14 à 101 m² en fonction de la taille de l'appartement et de sa situation (ceux situés en bout d'immeuble bénéficient généralement d'un angle et donc d'une plus grande surface de jardin). Ces jardins répondent eux aussi à des normes et contraintes spécifiées dans le règlement de copropriété. Ils ne peuvent pas être clôturés afin de permettre l'accès à une tondeuse (que prête le régisseur), et toute construction est interdite. Ces jardinets sont entourés par des haies de lauriers plantées par le promoteur ; haies qui signalent les limites entre chacun d'entre eux et entre ce qui relève de la propriété privée et des espaces collectifs. Elles permettent également de protéger visuellement les logements exposés au passage. Les occupants sont tenus d'entretenir les plantations existantes ou de les remplacer par d'autres à condition de maintenir une harmonie dans le jardin et sont priés de ne pas le transformer en jardin potager ou le laisser en friches.

Ces jardins sont avant tout des jardins d'agrément et ont été peu investis par les occupants qui les utilisent plutôt comme une terrasse pour y déjeuner et éventuellement y faire un barbecue, toléré par le règlement. Deux hypothèses à cela :

1. *les logements en rez-de-chaussée sont plutôt occupés par des locataires.*
Les accédants leur préfèrent les appartements situés en dernier étage, plus lumineux, moins exposés aux bruits et au passage et généralement plus grands. Ces jardins ont donc été très marginalement agrémentés de plantations ou aménagés de façon élaborée comme cela est le cas dans une autre résidence étudiée (Garden Homes), où le produit est un intermédiaire entre l'appartement et la maison de ville et les occupants plus souvent propriétaires, voire anciens propriétaires de villas en banlieue, ayant conservé le goût pour l'aménagement des jardins.
2. *la qualité des espaces collectifs et l'existence d'une piscine et d'un cours de tennis* rendent moins nécessaire l'embellissement personnel des jardins privés et détournent les jeunes occupants (déjà peu enclins à ce type d'entretien) du jardin. Il est même probable que ces espaces collectifs de divertissement et de détente soient plus souvent utilisés par les habitants que les espaces privés.

Les jardins semblent bien plus remplir une fonction d'espace intervalle entre le logement, lieu d'intimité, et l'espace collectif en copropriété, permettant une mise à distance avec ce qui relève de l'usage par et pour tous que de véritable lieu de revendication d'un espace privé individuel. Ils "protègent" des nuisances que constituent les allés et venus au sein de la résidence et qui expliquent que dans les résidences traditionnelles les rez-de-chaussée sont délaissés par les habitants.

Les voies de circulation automobile et piétonnières, les parkings et les espaces verts constituent pour partie les espaces collectifs de la copropriété. A cela s'ajoute la piscine et un cours de tennis, ainsi que trois locaux techniques désignés "P1", "P6" et "T" sur le plan de masse annexé, et le local du transformateur EDF dit local "P7". Des cheminements piétons ont été conçus pour relier les bâtiments et accéder à la piscine et au tennis. Ceux-ci constituent de véritables "promenades" bordées de végétation et ne semblent pas être contournés dans leur usage, car aucune marque de passages "sauvages" n'est visible.

L'usage des espaces privés et collectifs répond à des normes (écrites, via le règlement de copropriété) et à des conventions tacites, sorte de pacte, entre occupants/régisseur/promoteur et propriétaires. Celles-ci régissent et policent les

rapports sociaux au sein de la copropriété. *"Les copropriétaires devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue."* Cette préconisation est inscrite dans le règlement de copropriété et permet à chacun de prendre connaissance de "l'esprit" des lieux.

Le dispositif spatial et son aménagement si ils instaurent et inscrivent de l'ordre dans l'espace (tracé des cheminements par exemple), nous paraissent contribuer au développement du respect collectif des lieux par la valeur qui leur est conférée. Les espaces privés et collectifs, les espaces intervalles et tampons, ont une fonction miroir auprès occupants : ils révèlent l'image qu'ils se font de la société, de la civilité, de la tranquillité, de la propriété

6-8/ Structure et fonctionnement de la copropriété

- 9 propriétaires occupants début 2003
- 11 mutations depuis sa commercialisation fin 1998, la plupart du temps au bénéfice d'accédants.

Le promoteur a développé plusieurs branches et métiers dont les principaux sont la promotion (recherche foncière, promotion proprement dite et vente) et la gestion (gestion sociale de son parc et également mission de syndic). Le promoteur assure en effet la mission de syndic de chacune de ses nouvelles résidences à compter de l'entrée en vigueur du règlement de copropriété et jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires. Ce mandat ne lui a encore jamais été retiré.

La décision de maîtriser l'ensemble des étapes de la chaîne de la promotion et de la gestion immobilière s'explique par la volonté du promoteur de "tenir" ses résidences en réponse notamment aux diverses accusations et critiques que ces formes urbaines engendrent. Celles-ci sont en effet controversées pour deux raisons : non seulement parce qu'elles sont des copropriétés à majorité d'investisseurs, et que cet état de fait est perçu comme un élément à risque dans la vie et la pérennité d'une copropriété. Mais aussi parce qu'elles sont perçues comme des formes urbaines allant à l'encontre de toute urbanité et destructrices du lien social. L'intérêt du promoteur est donc de contrecarrer ces accusations. Les règlements de copropriété sont les mêmes pour toutes les résidences, il s'agit d'un document type reproduit lors de toute nouvelle mise en service. L'administration des parties communes se fait par le biais du Conseil Syndical des copropriétaires.

Le Conseil Syndical de la résidence comprenait 5 membres lors de la première Assemblée Générale en date du 30 avril 1999, et n'en comprend plus que 3 lors de l'Assemblée Générale du 10 janvier 2003. Si 87 propriétaires étaient présents à l'AG de 1999, ils ne sont plus que 67 en 2003, et 41 propriétaires sur les 85 absents n'étaient pas non plus à la toute première AG.

La présidente actuelle est une propriétaire occupante. Quadragénaire, ingénieure à l'aérospatiale, divorcée, elle a acheté sur plan en 1997, séduite par le site et le

paysage, le fait qu'il y ait une piscine (très important pour cette personne plutôt sportive) et par l'aspect très bien entretenu des résidences Monné-Decroix qu'elle connaissait par ailleurs pour avoir été locataire "chez eux" en attendant d'accéder. *"J'ai l'impression d'arriver dans une résidence de vacances quand je sors du travail"*, nous explique t-elle.

Son investissement dans le fonctionnement de la copropriété est plutôt un acte par défaut, en l'absence d'autres candidats, bien qu'elle ne s'en désintéresse pas. Elle est tout à fait consciente que la jeunesse de la résidence est certainement une des raisons qui expliquent que le Conseil Syndical soit jugé *"peu dynamique"* par les représentants de la société Monné-Decroix (pas de soucis majeurs). Mais, elle pense aussi que l'éloignement géographique des investisseurs renforce cet état de fait et lui donne des raisons supplémentaires de défendre les intérêts des propriétaires occupants, certes très largement minoritaires, mais habitants de la résidence, au même titre que les locataires. C'est d'ailleurs de ces derniers dont elle se sent la plus proche, et non des investisseurs, qui partagent pourtant avec elle le même statut de propriétaires, mais ce qui n'est au demeurant pas surprenant compte tenu du profil des occupants : ingénieurs comme elle pour 1/3 d'entre eux et 2/3 appartenant à la grande "famille" de l'aérospatiale (Airbus et ses filiales ou sous-traitants).

6-9/ Occupation sociale

Sur les 158 logements, 149 sont en location, dont 1 est réservé au régisseur. Ce sont donc 148 logements qui sont occupés par des locataires dont 144 ont déclaré une profession au moment de leur entrée dans l'appartement. La très grande majorité sont des actifs (119, soit près de 83% des occupants), et les autres des étudiants pour 13 d'entre eux, ou des retraités (2). En outre, 35 logements sont occupés par des doubles-actifs.

En terme de profil social, plus d'1 actif sur 3 appartient à la catégorie des "ITC" (Ingénieur, Technicien, Cadre), 1 sur 6 à celle des employés et 1 sur 7 à celle des professions intermédiaires. En outre, les ouvriers ne sont pas absents de la copropriété puisque 13 ménages occupent des emplois de production, mais il s'agit toujours d'ouvriers qualifiés (ouvrier pâtissier, fraiseur ...). La résidence est

donc très fortement marquée par la présence de la classe moyenne dans toute sa diversité, bien que les catégories supérieures y soient plus visibles.

Cette mixité sociale toute relative est non seulement due au mode de sélection établi par le promoteur et à la situation urbaine de la résidence (proximité des entreprises), mais elle a été rendue possible par le truchement des diverses lois de défiscalisation de ces logements (Lois Besson, Méhaignerie et Perissol). Si la première imposait un plafonnement des revenus et des loyers, mais à des niveaux qui frôlent aujourd'hui ceux du marché libre, les deux autres n'imposent aucune condition de ressources ou de plafonnement des loyers. Dans le premier cas, les investissements ont massivement concerné des petits logements, ceux occupés par les doubles actifs, généralement de jeunes ménages en début de parcours professionnel et/ou occupant des emplois d'ouvriers qualifiés ou de petits employés (caissière, serveuse, secrétaire ...). L'accès à la résidence est rendu possible aux bas salaires par le jeu de la double activité comme nous l'explique la responsable de la gestion locative : *"la difficulté aujourd'hui, c'est que les revenus sont plafonnés, mais les loyers ont augmenté. Un T2 est désormais à 3 000 Francs, ce qui suppose que le locataire ait 9 000 Francs de ressources nettes. Si l'on ne parvient pas à mettre un locataire en face d'un logement, on prend un couple ou un ménage de deux personnes [2 X 4 500 Francs], ou des étudiants avec caution solidaire."*

Plusieurs éléments semblent faire ciment ici :

- le critère établi par le promoteur, à savoir l'activité. Être actif, ancien actif (retraité), ou actif à venir (étudiant), semble bien être le point commun qui unit chacun à l'autre, et qui permet la coexistence et la proximité. Même si cet équilibre est fragile et peut, dans d'autres contextes, s'avérer totalement inopérant.
- l'appartenance au monde plus vaste de l'aérospatiale (que l'on soit ingénieur, commercial, ouvrier ou comptable). Cette identité vaut reconnaissance sociale et notabilité à Toulouse et nous semble devoir permettre une perméabilité entre les diverses sous-catégories qui composent la classe moyenne, voire une certaine mixité sociale au sein d'un même espace, entre des personnes pour lesquelles les statuts professionnels, les revenus, l'âge et la situation familiale diffèrent, mais les aspirations et valeurs convergent autour d'une identité commune et fédératrice.

6-9/ Gestion sociale et entretien

Depuis 1995, le promoteur a repris en main la gestion de 5 500 logements environ. L'assurance de la prise en charge de la location (trouver les occupants) et de la gestion des logements, fait partie des arguments de vente auprès des investisseurs. Non seulement, il les assure :

- de percevoir les loyers et de les reverser à date fixe,
- de la garantie locative : revenu locatif régulier et permanent,
- de leur représentation auprès des divers organismes (assurances, administration fiscale, copropriété),
- des travaux de maintien de leur patrimoine.

Pour ce dernier point, la garantie est renforcée par le fait que le promoteur remplit également le rôle de syndic de copropriété.

Le régisseur

Par ailleurs, la présence d'un régisseur dans toutes les résidences constitue un autre argument sécurisant tant pour les investisseurs que pour les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Si les premiers y voient une valeur supplémentaire pour leur bien, les autres y trouvent les avantages de la gestion de proximité (service rendu rapidement, lien direct, disponibilité ...) Le rôle du régisseur est avant tout technique : entretien des espaces collectifs au premier chef (espaces verts, équipements tels que piscine, tennis, mais aussi changements des ampoules dans les halls, couloirs, fonctionnement du portail ...), et relations avec les entreprises et sous-traitants pour des interventions nécessitant des réparations ou de l'entretien plus lourd (élagage par exemple). L'entretien des parties communes est sous-traité à une entreprise de nettoyage.

La mission du régisseur dépasse ces attributions formelles ; elle évolue vers un profil de concierge-gardien, au sens de personne chargée d'assurer la tranquillité et la sécurité au sein de la résidence, par le biais de l'application du règlement de copropriété ("*la base de tout*", nous dit-il). Non seulement tout nouvel arrivant est présenté au régisseur lors de la visite des appartements, et les articles du règlement de copropriété concernant l'usage des parties privées et communes sont annexés au bail de location. En signant leur bail, les locataires s'engagent ainsi à respecter une "*Charte de bonne conduite*" que le promoteur a formalisé à partir du règlement de copropriété. Il est aussi recommandé aux propriétaires –

dans ce même règlement – de louer leur appartement "*comme bon leur semblera à condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs ...*"

La dimension relationnelle dans la mission du régisseur occupe une place non négligeable. Pour preuve la requalification du métier par le promoteur lui-même qui déclare recruter désormais des personnes diplômées (sans précision du diplôme requis, mais que l'on suppose au moins équivalent au baccalauréat). D'après lui, leur rôle principal est de "*rendre service*", mais non de "*faire le gendarme*". Pour cela, il préfère gérer les contentieux par des modes plus autoritaires tels qu'affichettes, lettres ... avec entête du siège social, et laisser au régisseur un rôle qui relève plus du rappel des "bonnes mœurs" que d'une véritable gestion des conflits. Par ailleurs, sa présence permanente au sein de la résidence n'est pas sans incidence sur le respect des règles, ne serait-ce que par le fait qu'il n'y a jamais un papier qui traîne ou une ampoule qui reste en panne plus d'une journée. La logique de l'autodiscipline est appliquée et semble fonctionner : la netteté des lieux exhorte au respect et induit les comportements des occupants. Elle garantit non seulement une qualité du cadre de vie et l'assurance d'être "*entre gens bien élevés*".

7/ La chartreuse

La troisième copropriété retenue diffère dans sa forme des autres résidences étudiées. Il s'agit d'un concept intermédiaire entre le collectif et l'individuel, dit du « Garden Home » : l'appartement avec jardin ou terrasse. Celle-ci se situe en zone urbaine dense, à proximité de l'hippodrome de la Cépière, à l'ouest de la ville, jouxtant un quartier d'habitat social qui défraie régulièrement la chronique judiciaire locale (contrainte) mais bordée sur un de ses côtés par un jardin public (ressource). Cet ensemble résidentiel constitué de 4 unités dites « en chartreuse » est séparé de la rue par une double protection : une barre d'immeuble qui en partage l'assise foncière et un porche fermé par un portail électrique, mais... dépourvu d'interphone !

Outre l'aspect morphologique qui la rend pertinente dans une approche comparative, cette résidence est intéressante du point de vue du mode de gestion qui a été instauré entre copropriétaires et la façon dont ceux-ci et le syndic définissent et abordent la gestion des espaces communs. En effet, cette copropriété fait l'objet, depuis sa livraison en 1999, de nombreux litiges avec le promoteur tant sur les finitions que sur les modalités de partage des espaces communs entre occupants des quatre unités résidentielles (les « Garden Homes ») et de la barre sise sur la même parcelle. Le point de fixation des conflits repose essentiellement³² sur le respect des places de parking, problème rendu crucial suite à l'explosion de l'usine AZF qui a détérioré les garages, obligeant les occupants qui en disposaient à se garer en dehors des places prévues pour eux ... Cet usage jugé "anarchique" de l'espace est, nous le verrons, une constante dans les contentieux entre occupants de ces résidences.

Les deux dernières copropriétés sont en cours d'analyse et leur présentation interviendra ultérieurement lors de la remise du rapport final.

³² Mais pas seulement. Hauteur des haies, types de plantations, distance des plantations vis à vis du bâti, modalités d'accès pour les visiteurs, constituent d'autres points de litige.

7-1/ Situation urbaine favorable et bonne intégration urbaine

L'ensemble immobilier (construction étalée de 1998 à 2000) se situe dans le quartier Cépière-Arènes, sur la rive gauche de la Garonne, à l'extrême limite entre les anciens faubourgs et le grand quartier périphérique d'habitat social du Mirail, dont il est séparé par la rocade. Ce secteur, traditionnellement plutôt populaire, connaît une recomposition urbaine depuis le milieu des années 80 par le biais de la requalification de certains équipements (les anciennes Arènes, lieu en déperdition durant de longues décennies, ont été reconverties en lycée tourné vers les métiers de l'Audiovisuel), et par la construction de résidences collectives privées qui ont également permis une densification et un apport de nouvelles populations, plus jeunes et aux revenus plus élevés que la moyenne du quartier. En outre, la proximité de l'hippodrome de la Cépière et la présence de plusieurs espaces verts confère à cette partie de la ville un cadre de vie plutôt agréable auquel s'ajoute la proximité des commerces, des transports en commun (métro et bus), des services, et un accès rapide à la rocade ouest (elle se trouve à 800 mètres environ). L'environnement immédiat est plutôt résidentiel et peu dense en raison de la présence de nombreuses villas, ce qui confère un cadre de vie paisible, malgré la proximité d'une artère à forte circulation, la route de Saint-Simon.

Deux points faibles sont tout de même soulignés par les occupants eux-mêmes :

- sa proximité avec le quartier d'habitat social de Bagatelle, aujourd'hui inclus dans le Grand Projet de Ville et ayant très mauvaise réputation auprès des toulousains.³³ Pourtant, cette proximité est toute relative : en effet, la résidence lui tourne le dos car l'accès se fait par la route de Saint-Simon ce qui lui confère une situation urbaine plus proche des anciens faubourgs comme Saint-Cyprien que des quartiers périphériques comme le Mirail.

³³ La parcelle est délimitée au nord par la route de Saint-Simon, à l'est par la rue du Dr Bernardbeig (quartier résidentiel avec villas des années 40-60), et au sud par un jardin public qui jouxte la rue Vestrepain desservant le quartier de Bagatelle.

- le passage des avions : en effet, toute une partie sud-ouest de la ville de Toulouse se trouve sous un couloir aérien en direction de l'aéroport de Blagnac. A certaines heures, et à fréquence rapprochée, ce sont plusieurs avions qui survolent les quartiers d'habitat et de bureau, créant une véritable nuisance sonore, à laquelle s'ajoute l'insécurité liée à la proximité entre appareils et bâtiments (d'habitation, de bureau, scolaires, universitaires ...).

Des prix au mètre carré élevés

A la vente, au moment de la commercialisation, le prix moyen était de 1 676 €/m² (11 000 F), mais les montants variaient de 1 570 € à 1 830 € (10 300 F à 12 000 F) selon les appartements.

Aujourd'hui, les prix moyens à la revente sont de 12 500 F/m².

Taille de la résidence

114 logements répartis :

- en 63 appartements sur 4 "Chartreuses", unités résidentielles de 16 logements pour 3 d'entre elles et 15 logements pour une.
- Et 51 logements dans une barre en bord de rue.

155 possibilités de stationnement réparties en :

- 83 places de parking numérotées,
- 3 places pour handicapés,
- et 72 garages et box.

51 places de parking sont réservées aux occupants de la barre (soit 1 place pour 1 logement).

3 places ne sont pas attribuées et toujours facturées au promoteur.

7-2/ Morphologie

L'ensemble immobilier est composé de 5 unités résidentielles dont une se distingue des autres par sa morphologie. Il s'agit d'une barre en R+5 située en bordure de la route de Saint-Simon à laquelle est intégré un porche fermé par un portail électrique métallique qui dessert les 4 Chartreuses, ainsi que les espaces collectifs privés : espaces verts et parkings.

L'accès aux logements de l'immeuble se fait par deux entrées donnant sur la route de Saint-Simon et non par l'arrière ce qui, pratiquement, oblige les occupants à contourner l'immeuble après avoir garé leur véhicule, et contribue à privilégier l'orientation de l'immeuble vers l'espace public (la rue) et non vers l'espace privé.

Le bâtiment, dans sa partie donnant sur la route de Saint-Simon, est entièrement recouvert de briquettes - dans la continuité architecturale de ceux qui l'entourent, ce qui lui confère une esthétique plutôt chargée à laquelle contribue l'absence de balcons ou loggias. La façade arrière quant à elle, est traitée très différemment : elle est recouverte du même enduit beige rosé que celui des Chartreuses décrites plus loin, et dispose de balcons et de jardinets. Le côté "cour" est ainsi

volontairement plus travaillé que le côté rue, rendant l'immeuble plus en conformité avec l'esprit des Chartreuses qui se situent à l'arrière.

Ce qui fait la spécificité du produit, présenté comme produit intermédiaire entre l'appartement et la maison de ville par le promoteur, c'est la présence pour chaque logement d'un jardin (d'environ 30 m²) ou d'une terrasse (entre 12 et 18 m²).

Les dites "Chartreuses" sont composées de quatre unités résidentielles en R+2 (le deuxième étage correspondant à des duplex), et disposées les unes à la suite des autres dans la partie gauche de la parcelle lorsqu'on pénètre dans la résidence. Le visiteur est accueilli à droite par des garages et en face par un escalier en rondins de bois qui mène aux jardins des appartements en duplex du premier bâtiment (G4). L'entrée de ce bâtiment se fait du côté opposé au portail, et les bâtiments se font face deux par deux. Chaque Chartreuse comporte quatre entrées dont deux sont individuelles et desservent des logements en rez-de-chaussée avec jardin et deux ouvrent sur des halls qui desservent les autres logements (2 en RDC et 12 au 1^{er} étage, répartis autour d'un couloir). L'accès est régulé par un interphone. De ces halls, une porte permet d'accéder directement aux parkings et au local à ordures.

L'esthétique extérieure est traitée de façon très traditionnelle, évocatrice des maisons individuelles du sud de la France : volets en bois peints de couleur vert pâle et murs recouverts de crépi beige rosé identique à celui de la barre. On retrouve des éléments communs à tous les programmes de la société telles que les portes d'entrée – ici bleues marines, avec les ferronneries dorées – plutôt inspirées du modèle nord-américain ou francilien, et du style néo-classique des *domus* latines. Ici comme ailleurs, dans nombre de formes architecturales à travers les époques, les éléments de décoration sont là pour rendre visible à l'autre le rang social des maîtres des lieux. Moulures, dorures, lambris... autant d'éléments de finition et de décoration communs à la plupart des constructions proposées aujourd'hui à la classe moyenne (cf. résidence *Oasis*).

Par ailleurs, l'industrialisation et la duplication du produit dans plusieurs régions ont abouti à des erreurs dans l'adaptation des matériaux et des équipements et à une perte en qualité, notamment dans les finitions. Certes, le produit demeure original dans sa conception, mais de qualité moyenne par rapport aux promesses

vendues. Certaines portes vieillissent mal (les poignées et serrures notamment, couleurs brillantes rayées ...), des coulures apparaissent sur les enduits de façade, les terrains s'affaissent (lié à la rapidité des travaux)...

7-3/ Histoire et conditions de production

Le village dans la ville

La société à l'origine de la construction des Chartreuses est spécialisée dans la promotion de "*villages de maisons individuelles*" [en d'autres termes de "lotissements"] conçues "à l'américaine", ouvertes sur la rue, n'admettant que des murets dont la fermeture est plus symbolique que réelle. Seuls des grillages ou des barrières végétales sont admis pour délimiter les jardins privés, tout cela "*dans un souci d'esthétique, d'homogénéité et de fermeture mesurée par rapport à l'entourage*".

Le produit proposé ici est présenté comme un intermédiaire entre les "*villages de maisons*" et le collectif. D'après les études réalisées par le service clientèle, les personnes qui achètent sont plutôt dans une démarche de recherche d'appartement. Ils trouvent dans ce produit l'avantage de sa situation urbaine et un environnement de verdure que permet le jardin ou la terrasse. Conscients des attentes de "*mise à distance d'avec le voisin*" de la part de leur clientèle, mais refusant de construire des résidences fermées qui représentent à leurs yeux "*une ville dans la ville*" ou "*un état dans l'état*" [selon leurs propres termes], les constructeurs ont choisi de répondre à cette demande en travaillant sur les formes mêmes du bâti et sur les plans de masse. Ils ont ainsi imaginé des unités restreintes "*qui donnent le sentiment aux occupants d'être chez eux*", et créé des espaces de proximité et d'intimité, tels que les places, les voies en boucle, les squares ... qui évitent de dresser des barrières ou d'ériger des enceintes pour créer de l'entre soi. Le découpage en unités résidentielles distinctes répond également au désir de résidentialisation des immeubles collectifs dont l'image est très souvent associée au parc social. Il se veut un mode de production architectural en rupture avec les traditionnelles barres d'immeuble qui se sont construites à partir des années 50.

Pourtant - et c'est en cela que cet ensemble immobilier a retenu toute notre attention – les Chartreuses, que le promoteur déclare ne pas avoir voulu fermer, sont bel et bien situées en retrait derrière une barre de 51 logements. Celle-ci s'érige en muraille protectrice de ces résidences situées à l'arrière. Cette configuration n'est pas sans rappeler les hôtels particuliers des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles dissimulés derrière d'immenses porches que jouxtaient des façades en bord de rue occupées généralement par les logements des domestiques, ou ayant un usage secondaire de remises ou d'écuries.

En outre, le choix du terme de "Chartreuse" a été savamment réfléchi pour correspondre au mieux à l'imaginaire de la "maison-refuge" :

- Dans son acception première, la Chartreuse est avant tout le cloître, le prieuré, lieu de sérénité, de quiétude et de prière, et de retrait du monde ...
- Par extension, il désigne la petite maison de campagne retirée, voire le pavillon
- Et enfin localement, la Chartreuse désigne à Toulouse la maison de ville située en fond de cour, généralement derrière une première bâtisse qui, elle, se trouve en bord de rue.

Une muraille sur rue

La barre a été construite à la fin de l'opération des Chartreuses et confiée à un opérateur immobilier distinct. Dans le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, il est d'ailleurs spécifié *"réserve faite de la possibilité pour le soussigné du droit qu'il se réserve d'apporter toutes modifications à toutes les constructions ci-dessus [Chartreuses], et éventuellement d'édifier un cinquième bâtiment"*. Alors que l'ensemble des futurs propriétaires des Chartreuses ont signé ce document au moment de l'achat de leur logement, ils semblaient plus ou moins informés de la construction d'un immeuble à l'avant de leur résidence. Certains expliquent avoir eu entre les mains une plaquette présentant un jardin à l'entrée de la résidence, d'autres déclarent avoir eu connaissance de la construction future d'un immeuble, mais qu'ils ne l'imaginaient pas si haut ...

Outre le sentiment de trahison lié à une publicité jugée mensongère, la construction de cet immeuble a imposé à tous la fermeture visuelle et matérielle à la rue. L'accès à leur résidence s'est alors effectué par le biais d'un porche "percé" dans la barre, mais auquel est très vite venu se rajouter un portail électrique, sans interphone puisque le réseau de câbles n'avait pas été prévu en amont de la construction...

A certains mécontentements de départ, liés à des vices de formes (impossibilité d'ouvrir les fenêtres des cuisines à cause de la hauteur de robinetterie par exemple ...) ou à des installations incomplètes (absence d'arrosage intégré), sont venus se rajouter les inconvénients liés à la gestion des entrées et des sorties (des personnes et des voitures).

En dehors de ce dispositif de fermeture, la résidence ne dispose pas d'autres services tels que piscine ou cours de tennis. Sa valeur repose essentiellement sur sa situation urbaine, sa morphologie originale et l'espace collectif privé traité en espaces verts, en retrait de la rue et du passage.

7-4/ Conception

Dans les Chartreuses :

- G1, G2 et G4 : 4 logements en RDC (2 T1 bis et 2 T2)
12 logements au 1^{er} étage en duplex (2 T2, 6 T3, 4 T4)
- G3 : 3 logements en RDC (1 T1 bis, 1 T2, 1 T4)
12 logements au 1^{er} étage en duplex (2 T2, 6 T3, 4 T4)
- Dans la "barre" G5 : 51 logements allant du T2 (très majoritaires) au T4 en duplex (dernier niveau).

Surface moyenne des logements :

- T1bis : 40 m²
- T2 : 50-55 m²
- T3 : 64 m²
- T4 : 89 m²
-

Dans les Chartreuses, les logements, de taille moyenne, ont été conçus de façon assez rationnelle dans un souci de gain de place et d'utilisation des moindres recoins afin de minimiser les espaces perdus et de privilégier les lieux de rangement. La distribution des pièces se fait selon le principe de la séparation franche entre l'espace de vie et l'espace de nuit présentés aux clients comme "l'espace réception" et "l'espace privatif". La sémantique liée à la présentation de l'espace relève de stratégies commerciales minutieusement étudiées qui doivent flatter l'acheteur, à plus forte raison si celui-ci est un accédant. Ainsi, on ne parle pas non plus de "copropriété" ou de "copropriétaires", mais de "résidence" et de "propriétaires", et on ne dit pas "T2" ou "T4" ("*connoté logement social*"), mais "deux pièces" ou "quatre pièces".

L'espace réception, de taille moyenne (environ 20m²), est toujours séparé de la cuisine (plutôt petite) et les pièces aveugles sont destinées à devenir des

bibliothèques (certains occupants en ont l'usage de chambre) dans le prolongement du séjour. Ces pièces sans fenêtre, présentes dans les logements en rez-de-chaussée, sont dues à la présence des jardins pour les logements situés au 1^{er} étage (cf. plan) de chacune des Chartreuses.

Dans la barre, où l'on trouve une majorité de T2 (les 2/3 des logements), les logements revêtent une configuration tout à fait classique de produits voués à la location, avec des taux de rotation importants. L'organisation, l'agencement et les finitions doivent être "passe-partout" afin de convenir à la majorité et s'adapter aux modes de vie actuels : cuisines plutôt petites, voire "kitchenettes" équipées de plaques chauffantes, frigo top et lave-vaisselle ou machine à laver, carrelage blanc au sol, placards dans les entrées et les chambres, murs blancs ...

Autre différence entre les Chartreuses et l'immeuble collectif, le mode de commercialisation et le public visé. Alors que les premiers promoteurs ne vendent que "sur place", et majoritairement en accession, les seconds ont organisé un système de vente en réseau qui leur permet de commercialiser leur produit sur plan en le présentant non pas comme un bien immobilier, mais comme un placement financier. La plupart des investisseurs résident aux quatre coins de la métropole, voire dans les DOM-TOM (18 sur 48 sont à Nouméa).

Finalement, les formes architecturales ont été pensées et conçues en fonction de l'usage qui devait être fait des immeubles. Aux propriétaires occupants, les formes les plus élaborées, les espaces d'intimité et un environnement de qualité protégé des nuisances de la ville. Aux locataires, les immeubles en bord de rue, au contact du bruit et du passage (porche), des formes architecturales plus classiques ..., mais aussi peut être des logements tout aussi fonctionnels et "robustes", alors que les finitions des logements des Chartreuses peuvent paraître à certains égards de moindre qualité.

7-5/ Aménagement des espaces privés et des espaces collectifs : vers l'affirmation d'un certain standing

La partie droite de la parcelle est réservée au stationnement - "*c'est le domaine des voitures*" nous expliquera une résidente – espace desservi par une voie

principale, qui elle-même mène aux Chartreuses par le biais de voies secondaires (sans issue). Les boîtes aux lettres sont regroupées au bout de chaque allée, ce qui est plutôt perçu comme un avantage par certains occupants qui les considèrent comme "*des lieux de rencontre*", plutôt rares au sein de la résidence (absence de piscine, d'aire de jeux, boulodrome, banc ...).

Au fond de la parcelle, là où se trouve le premier bâtiment construit (G1), se situe une bande de verdure, espace tampon entre la résidence et un jardin public qui jouxte un quartier d'habitat social à très mauvaise réputation sur Toulouse. La copropriété est séparée de ce jardin par un simple grillage, mais dans lequel il n'existe pas d'ouverture.

L'environnement immédiat de la résidence est plutôt végétal, en raison de la présence de ce jardin public, mais aussi de villas dont l'ancienneté a permis qu'une végétation relativement dense s'y développe, ce qui dans une ville du sud est fortement prisé. Les espaces verts constituent à ce titre des éléments importants non seulement de confort (fraîcheur), mais aussi d'esthétique et donc de standing. Ceci permet de comprendre les raisons qui ont motivées les copropriétaires de la résidence à voter dès la première année un budget conséquent afin d'améliorer l'aspect des espaces verts collectifs qui n'étaient pas à la hauteur là encore des promesses faites lors de l'achat de leur logement. Il est vrai que l'absence d'arrosage intégré ne pardonne pas dans une ville comme Toulouse, et que les plantations mises en place par le promoteur n'ont de ce fait pu prendre leur essor. Il en résulte des espaces collectifs majoritairement minéraux où l'emprise de la voiture est d'autant plus forte que le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard du nombre de véhicules dont disposent l'ensemble des ménages résidents. La catastrophe de l'usine AZF n'a fait qu'amplifier ce phénomène en rendant l'ensemble des garages inutilisables [un an et demi après, ils ne sont toujours pas réparés ...], et les pelouses sont désormais elles-aussi utilisées à usage de parking.

Les jardins des appartements situés en premier niveau se trouvent surélevés par rapport aux voies d'accès. Les terrains sont ainsi composés de terre rapportée, maintenue par des talus et dont l'accès se fait par un système d'escaliers supportés par des rondins de bois. Cette terre s'est en partie tassée depuis la création des talus, et les rondins affaissés ou usés donnent assez mauvaise allure à l'ensemble. Tout ceci devrait être amélioré après reprise en main de

l'entretien par la nouvelle entreprise chargée de replanter et d'entretenir les végétaux et espaces verts.

Atténuant ce déficit d'agencement paysager au sein des espaces collectifs, les jardins individuels ont plutôt été agréablement aménagés et entretenus par leurs occupants. Bien que de taille réduite, ils ont permis à chacun d'y aménager, qui un espace terrasse, qui une pelouse et, en fonction des goûts et prédispositions créatives, un jardin "à la française", "anglais" ou même "japonais"... ; diversité plutôt bien admise par tous. Il est vrai que le règlement de copropriété est peu drastique en la matière dès lors que n'est pas remise en cause "*l'harmonie générale de l'ensemble immobilier*"³⁴. S'il est par exemple recommandé de "*tailler les haies régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage*", il n'est précisé ni le type de végétaux, ni la hauteur maximale que ceux-ci doivent atteindre. En fait, seules les clôtures proprement dites, du grillage vert d'environ 1mètre de haut, doivent être identiques, et "*tout ce qui se voit de l'extérieur des locaux, quoique propriété particulière, ne pourra être modifié dans sa matière, sa forme, sa couleur, sans l'accord préalable de l'assemblée générale et définitive des copropriétaires*" [par exemple, la couleur des peintures, les stores d'étoffe, mais aussi les paillassons devront être conformes à un modèle adopté en AG].

En dehors de ces règles d'esthétique classiques, il est également recommandé de ne pas tondre en dehors des horaires jugés raisonnables par le règlement de copropriété, mais aussi de respecter le cadre de la résidence en installant ni antenne de télévision extérieure, ni linge dans les parties privatives.

Ces recommandations viennent implicitement rappeler aux occupants qu'ils résident dans un espace où il est de bon ton de respecter et préserver un certain standing, autrement dit des pratiques, un mode de vie et des règles d'esthétique en adéquation avec leur appartenance à une catégorie sociale perçue et nommée par une des co-propriétaires comme "*le milieu éduqué*" –convenable- et devant faire "référence". Le linge aux fenêtres, sur les terrasses ou dans les jardins, ou pire (!) les canisses après les palissades, autant de symboles qui évoquent des pratiques sociales ou des lieux desquels les habitants de la résidence souhaitent se distinguer : "*ça fait parc social*", "*ça fait zone*". L'aspect extérieur, le cadre de vie, la mise en scène paysagère sont donc là pour "*donner*

³⁴ Règlement de copropriété, deuxième partie "Modalités de jouissance des parties communes et privées"

de la valeur aux appartements", mais aussi pour affirmer son rang dès lors que l'on se considère comme "*un peu trop près du Mirail*" et que l'on co-habite avec des habitants dont on souhaite se distinguer socialement.

7-6/ L'occupation sociale

- *L'immeuble collectif* : la difficulté à connaître avec précision le profil des occupants réside dans la dispersion des gestionnaires de biens. En effet, le syndic ne gère pas la totalité des logements. Toutefois, cela ne semble pas poser de problèmes car l'homogénéité des critères conduit à un peuplement essentiellement constitué d'étudiants (proximité de l'Université de Toulouse-le-Mirail) et de jeunes actifs, sélectionnés selon les critères habituels des revenus trois fois supérieurs au montant du loyer, ou sur présentation d'un garant, disposant de revenus quatre fois supérieurs au loyer (cas des étudiants).
- Pour ce qui concerne *les Chartreuses*, deux publics coexistent : un public identique à celui de la barre pour les logements en location (T1bis et T2 essentiellement) et des propriétaires occupants d'une moyenne d'âge d'environ 45 ans, rarement primo accédants, mais plutôt inscrits dans un parcours de retour au centre ville, après revente d'une villa en banlieue soit pour des raisons de modification ou d'évolution dans la structure du ménage impliquant un rapprochement de certains services ou équipements (commerces, hôpitaux, établissements d'enseignement supérieur ...) ou une plus grande difficulté à assurer l'entretien d'une villa, jardin notamment (retraités). Ces ménages relèvent tous de la classe moyenne et des professions intermédiaires (agent commercial, infirmière, secrétaire dans une grande entreprise, ouvrière à la retraite, instituteur ...). Leur "retour en ville" correspond à une étape connue du cycle de vie qu'accompagne la production nouvelle de logements dits familiaux en secteur péri-urbain. L'hyper centre reste quant à lui inaccessible à cette catégorie de population qui s'en était éloignée dans les années 70-80.

7-7/ Structure et fonctionnement de la copropriété

La structure de la copropriété est très différente d'une résidence à l'autre :

- la barre est un produit qui a ciblé les investisseurs : 48 propriétaires bailleurs se partagent 51 logements ;
- les chartreuses visaient les accédants. La création de quelques petits logements (22 T1 ou T2 sur 63 logements) explique toutefois la présence de locataires avec quelques variantes selon les bâtiments : étonnamment, le dernier construit – qui est aussi le plus proche de l'entrée – n'a que 2 locataires, alors que les autres sont occupés pour près de la moitié par des locataires (entre 6 et 8 pour 15 à 16 logements).

La cohabitation sur une même parcelle de 5 unités résidentielles a nécessité la mise en œuvre de servitudes et de règles d'usage des espaces collectifs d'intérêt général (espaces verts, portail, parkings) ainsi que la création d'une association syndicale (sous statut d'Association Syndicale Libre, ASL). Celle-ci a pour objet la gestion et l'entretien de ces espaces, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif. A la création de l'ASL, chacune des copropriétés disposait d'un syndic distinct et l'ASL était administrée et présidée par une société mandatée par le Promoteur. Lors de la première Assemblée Générale qui s'est tenue en juin 2001, un autre syndic a été élu (celui des Chartreuses) et la présidence de l'ASL confiée à une copropriétaire (elle aussi occupante des Chartreuses). L'organe décisionnaire est le Comité syndical, constitué d'au moins 3 personnes choisies parmi les copropriétaires des 5 bâtiments. Il s'agit en l'occurrence des 4 Présidents des Conseils syndicaux des Chartreuses, du syndic de la barre, et du syndic des Chartreuses. La mission que s'est assignée la Présidente de l'ASL, et à laquelle elle est parvenue, a été de faire en sorte que le même syndic assure la gestion des 4 chartreuses. Il semble qu'il n'ait pas été envisagé d'y associer la barre, celle-ci n'étant pas considérée par les habitants des chartreuses comme porteuse de la même réalité, et donc de la même identité. Le syndic de cette copropriété n'a d'ailleurs pas été invité à la première AG de l'ASL ... Que ce soit par méconnaissance des procédures ou par omission, cet acte manqué est pour le moins significatif des relations "distantes" qui se sont établies entre les deux copropriétés. En outre, le syndic de la "barre" n'était pas non plus présent à l'AG suivante, et pas même lors de la dernière AG de l'ASL qui s'est tenue en mars 2003, alors même qu'il y avait été convié ces

fois-ci. Ainsi l'assemblée était exclusivement constituée d'une vingtaine de propriétaires (occupants et bailleurs) des Chartreuses.

L'absence répétée des représentants de la cinquième copropriété à ces AG d'ASL est vécue par les propriétaires des Chartreuses comme une "démobilisation" des investisseurs, dont ils sont bien conscients que les intérêts sont d'une autre nature.

Ce désinvestissement se traduit également au niveau du fonctionnement interne de la copropriété. Non seulement il n'y a pas de Conseil syndical, "*en raison de l'absence de candidats*" nous déclare la représentante du syndic. Mais la lecture des Procès Verbaux des Assemblées Générales qui se sont tenues depuis 2000 fait également apparaître une diminution significative des effectifs de propriétaires présents ou représentés en 3 ans (17/43 en 2000, 8 en 2001 et 9 en 2002), ainsi que des tantièmes (5 114/10 000 en 2000, 2 175 en 2001 et 1 799 en 2002), donc de leur représentation au sein de la copropriété. En bref, ce ne sont pas les plus "gros" propriétaires qui se déplacent et font preuve d'un plus grand investissement dans la vie de la copropriété, mais ceux pour lesquels l'effort d'investissement, et donc l'enjeu financier, est sans doute le plus important. Il est vrai aussi que compte tenu de la jeunesse de la résidence, les thèmes à l'ordre du jour recouvrent peu d'enjeux en raison de l'absence de gros travaux et donc d'investissements lourds.

7-8/ Intérêt individuel / intérêt collectif : l'enjeu de la copropriété

C'est donc bien au sein de l'ASL, qui gère les espaces communs, que se jouent et se discutent les enjeux autour des rapports de cohabitation et d'usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels. C'est lors des AG de l'association qu'ont lieu les débats les plus houleux lorsqu'il s'agit d'aborder ce qui relève du "partage" entre individus de biens collectifs : de leur installation, de leur usage, de leur entretien ..., et notamment des places de stationnement, qui semblent cristalliser les discussions autour non seulement de leur appropriation

"sauvage" par les uns - les "incivils" - mais également de la gestion du droit d'entrer.

L'entrée dans la résidence se fait par un portail commandé électroniquement par des badges. Ces derniers sont payants et détenus et distribués par le syndic de l'ASL "à la demande". Compte tenu des difficultés de stationnement que rencontrent les occupants depuis la catastrophe AZF, la détention des cartes est devenue un sujet sensible, source de nombreux conflits d'intérêts entre les occupants. Non seulement, tout le monde ne dispose pas du même nombre de cartes, mais tout le monde n'en a pas le même usage. Lors de la dernière AG, la question a été posée en ces termes :

- "*doit-on limiter le nombre de cartes*" ? Et si oui, selon quel critère : au nombre de logements, au nombre de personnes, au nombre d'emplacements, au nombre de véhicules ?
- qui a pouvoir de police et légitimité à arbitrer ?
- quelle sanction pour celui ou celle qui transgresse la règle ?

La question du "qui a le droit de rentrer ?" est donc restée secondaire et implicite. C'est notamment par le biais du constat de l'absence de places de stationnement pour les visiteurs, contraints de se garer à l'extérieur de la résidence ou bien d'occuper de fait la place d'un résident que la question a été abordée. Est-il justifié de prévoir des emplacements pour les visiteurs ? Si pour certains, la réponse est catégoriquement positive, d'autres ne voient aucune raison de proposer des places de stationnement aux visiteurs, s'appuyant notamment sur les résidences des centres villes, non fermées, pour lesquelles il n'est pas prévu ce genre de service.

Les hypothèses émises en AG étaient de plusieurs ordres :

- *Une hypothèse "rationnelle"* : présentée par la Présidente de l'ASL, ainsi que par les Présidents des conseils syndicaux des Chartreuses, a été de dire "limitons le nombre de cartes au nombre de places de parkings". Cette proposition consistait à retirer des cartes aux personnes qui en ont plus que le nombre de places de stationnement afin d'éviter les dérives et comportements jugés inciviques. Cette solution a été massivement rejetée par l'assemblée des copropriétaires qui se sont individuellement sentis concernés, pour ne pas dire accusés. Pour exemple cette propriétaire qui affirme – à l'étonnement général – ne disposer d'aucune place de parkings, mais avoir trois cartes : une pour elle, et une pour chacun des

ses enfants qui ne vivent pas avec elle et viennent lui rendre visite régulièrement. *"Ils ont le droit de se garer dans la résidence et je ne les rendrais pas !"*, déclare t-elle d'un ton ferme et irrité. Il lui sera ainsi rétorqué que *"tous les gens qui sont contre [cette proposition] sont des gens qui prêchent pour leur paroisse"*, autrement dit qui bafouent l'intérêt général - et donc le fondement même de la copropriété - au bénéfice de leur intérêt individuel.

- *Une hypothèse coercitive*, consistant à démagnétiser les cartes des personnes contrevenantes, puisqu'il est aisé de connaître les propriétaires des véhicules mal garés ... Mais la question qui se pose est non plus d'ordre civique, mais juridique : qui, au sein de la résidence, a pouvoir de police ou de dénonciation auprès du syndic ? A priori personne. Et de quel droit le syndic peut demander au fournisseur de démagnétiser des badges dès lors qu'ils ont été achetés par un propriétaire, sauf à être perdus ou volés ? Rôle que le syndic lui-même affirme refuser de tenir.

Les deux hypothèses précédentes n'ayant pas été retenues, la décision prise a été de s'en remettre au civisme des habitants, solution qui, en général, fait consensus puisque chacun estime être dans son droit lors de ses agissements. Les principes arrêtés ont donc été :

- de revenir *"à la politique des petits papiers"* [sur les pare-brise],
- d'attendre que les garages soient réparés et que des plots soient posés le long des pelouses,
- et d'installer des panneaux d'affichage avec note d'information afin que tout nouvel arrivant sache quelle est sa place ... *"Comme ça, ils ne pourront pas dire qu'ils n'étaient pas au courant !"*

Le débat qui s'est tenu en amont a donc abouti à un "consensus mou", où l'application de la règle a été renvoyée au civisme et à la responsabilité individuelle, en d'autres termes au bon usage du vivre ensemble.

7-9/ Gestion sociale et entretien

La gestion des 5 copropriétés qui composent la résidence a été confiée à deux syndics : un pour la barre sur rue, un pour les 4 copropriétés dites Chartreuses. Comme nous l'avons vu précédemment, les propriétaires des Chartreuses ont

accepté l'idée d'une gestion commune effectuée par un seul et même syndic, dans un objectif de simplification des prises de décision.

Pour le syndic de la barre, la gestion de la résidence est jugée aisée malgré l'absence de propriétaires occupants et l'inexistence de Conseil Syndical, par manque de candidats. Ce défaut d'implication des propriétaires - et la délégation totale que cela engendre en direction du cabinet de gestion - ne joue pas comme élément de complexification en raison de l'existence de l'ASL qui a pour mission de gérer l'ensemble des espaces collectifs en copropriété, "gros morceau" on l'a vu dans la vie de la résidence. Le syndic assure donc la gestion sociale de la copropriété, à savoir son "remplissage", le paiement des loyers par les locataires et l'entretien courant (appel à une entreprise de nettoyage, réparations diverses, gestion des conflits – généralement liés aux places de parking – etc.). L'ASL est donc ici perçue d'une part comme *"simplifiant la vie"*, et d'autre part comme élément essentiel à la régulation des relations entre les deux modèles de copropriétés, l'instance où sont censés se discuter les enjeux et futures décisions dans la gestion de la résidence. Elle constitue l'espace intermédiaire chargé de créer du lien entre bailleurs, occupants et syndics des deux résidences.

Le point de vue du syndic des quatre Chartreuses diffère sensiblement. D'après lui, le montage (ASL + 5 copropriétés) est jugé complexe et a des incidences directes sur la gestion sociale de la résidence.

Historiquement, il déclare être arrivé dans des conditions difficiles, en prise de relais du syndic qui avait été mis en place par le promoteur, et en conflit ouvert avec les copropriétaires. Ce conflit était en grande partie lié à des vices de formes et des mal-façons dans la construction, tels que robinets positionnés de telle sorte qu'il était impossible d'ouvrir les fenêtres des cuisines, absence d'arrosage intégré, installation du portail électrique sans interphone... Les situations de litige sont présentées par le gestionnaire comme inhérentes aux relations entre le syndic *"qui a de toute façon toujours une mauvaise image"* et les copropriétés *"par principe, sources de conflits"*.

Le regard que porte ce syndic sur les propriétaires, occupants notamment, est sans concession : *ils sont débiles, ils ne savent pas ce qu'ils achètent et signent sans savoir !* Il considère que la plupart des personnes qui ont investi dans les

Chartreuses "ont cassé la tirelire" ou l'ont fait "*par défaut*", parce qu'ils n'étaient pas en mesure d'acheter mieux et ailleurs.

Son mépris pour ce que l'on peut considérer comme des "petits propriétaires"³⁵ est pourtant à la hauteur de son incompetence à avoir su gérer les suites de la catastrophe d'AZF. Alors que pour la barre l'ensemble des travaux ont été réalisés dans les six mois qui ont suivis la catastrophe et que les honoraires du syndic ont été pris en charge par l'assurance, pour les Chartreuses, les travaux dans les logements traînent en longueur et les portes des garages, rendues inutilisables, n'ont toujours pas été remplacées. Les voitures sont donc désormais garées de façon anarchique et la colère et l'insatisfaction des occupants à l'égard du syndic n'ont fait que croître depuis début 2002, d'autant que celui-ci leur facture des heures complémentaires d'intervention liées aux incidences de la catastrophe.

Compte tenu de ce contexte, les propriétaires ont été contraints de s'investir dans le fonctionnement de la copropriété afin d'obtenir dans un premier temps gain de cause avec le promoteur sur la qualité des prestations et les finitions, dans un second temps avec le nouveau syndic afin qu'il accepte de jouer le rôle de médiateur entre les propriétaires et la société promotrice de l'ensemble immobilier. Rôle que de toute évidence il s'est refusé à remplir, fort de sa conviction de mauvaise image des syndicats chez les particuliers, et donc ne pouvant être l'allié des propriétaires. C'est donc très certainement en justice que le conflit entre les copropriétaires et le promoteur sera amené à se régler, et non de façon réglementaire comme cela aurait pu être le cas.

L'implication forte de certains propriétaires occupants dans la vie de l'ensemble immobilier des Chartreuses vient en réponse à une gestion sociale défailante dont les incidences sur la valeur du patrimoine - déjà de qualité moyenne - peuvent être importantes et rapides.

Leur mobilisation au sein de l'ASL et lors des AG de celle-ci, comparée à la désaffection des propriétaires investisseurs de la barre, est pour partie liée à cet enjeu de défense de leur patrimoine eu égard aux diverses lacunes et incompetencees qui se sont établies dès la livraison. Or, la gestion d'une

³⁵ Son agence a pignon sur rue dans un quartier chic de Toulouse, et a donc certainement en gérance des résidences de caractère et de son point de vue "bien peuplée" lui rapportant plus sur le plan financier et en terme d'image.

copropriété fait appel à des compétences de plusieurs ordres (juridiques, réglementaires, administratives, financières ...), dont ne disposent pas forcément les propriétaires et/ou occupants. On l'a vu, certains ignoraient même jusqu'à l'existence d'une Association Syndicale Libre pour la gestion et l'entretien des parties communes aux cinq copropriétés.

Les fonctions au sein de l'ASL entre propriétaires se sont réparties selon des compétences proches de celles que chacun est amené à mettre en œuvre dans son activité professionnelle, et selon les besoins de la copropriété. La présidente est ainsi légitimée à représenter les intérêts de la copropriété par son statut d'intervenante dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Un des copropriétaires, chargé de faire établir des devis aux entreprises est un commercial ; une autre chargée de rechercher le nouveau syndic, secrétaire dans une grande entreprise de haute technologie. Quant à celles qui occupent plutôt la fonction de contrôle, de respect des règles de vie et de lien social, ce sont deux personnes aujourd'hui à la retraite ...

A ces fonctions et compétences individuelles, s'adjoint l'exigence de faire appel à des entreprises spécialisées pour ce qui relève de l'entretien des parties communes (espaces verts et nettoyage des halls d'entrée et cages d'escalier, gestion des ordures...).

8/ Éléments d'analyse

8-1/ Logique spéculative et appropriation spatiale

A l'instar des immeubles de logements privés des années cinquante, qui "*ont été non seulement conçus, mais le plus souvent pensés, prévus, pour la location et pour l'investissement*"³⁶, les résidences en copropriété construites ces 10 dernières années à Toulouse et dans son agglomération proposent une offre essentiellement locative³⁷. Or l'essentiel des critiques faites traditionnellement à l'égard des résidences en copropriété porte sur le risque de dérive patrimoniale et sociale (entretien, occupation...). La relative faiblesse de la présence des copropriétaires occupants - face aux locataires et aux bailleurs - semble interdire la mise en place de systèmes de gestion et donc *in fine* de patrimonialisation réellement efficace. Or, l'analyse de la copropriété « Citadelle » montre qu'en présence d'enjeux forts portant sur les modalités d'appropriation ou la définition de la destination des certains espaces collectifs, une minorité d'occupants peut parvenir, malgré ce handicap, à dynamiser une structure de gestion pourtant en gestation.

Ailleurs, à « l'oasis » par exemple, c'est, semble-t-il, le système de gestion (gestion du peuplement et du quotidien) mis en place par le promoteur qui paraît assurer le bon fonctionnement de la copropriété. Ces observations ne doivent pas laisser penser qu'il s'agit là d'exceptions à la règle et que les autres copropriétés de l'échantillon présentant des structures d'occupation proches vont suivre le même chemin vers une patrimonialisation sans problème. La quasi-totalité des observateurs locaux (promoteurs comme experts) prédisent des difficultés de patrimonialisation dans les années à venir quand les acheteurs de produits défiscalisés souhaiteront récupérer leur mise de départ. Elles incitent au contraire à s'intéresser de plus près non seulement aux caractéristiques des dispositifs de gestions conçus par les promoteurs (ou pour eux lorsqu'il y a délégation à un cabinet immobilier) pour « sécuriser » les investissements des bailleurs, mais aussi aux sources du dynamisme des conseils syndicaux manifesté dans les deux autres copropriétés.

³⁶ *Toulouse, années cinquante. Conception et patrimonialisation des immeubles de logements privés*, École d'architecture de Toulouse, Université de Toulouse le Mirail, rapport pour le Plan Construction et Architecture, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, octobre 1995.

³⁷ Offre locative à 70% dans le cadre de la loi Besson d'après de multiples sources (promoteurs, fonctionnaires municipaux)

8-2/ Relativisation de « l'efficacité morphologique »

D'autre part, il serait erroné de penser que l'homogénéité morphologique induise une quelconque similarité des situations. Structures de peuplement, organisation (ou absence d'organisation) du système de gestion, rapport à l'environnement immédiat, capacité réactive du conseil syndical, etc...semblent être des critères bien plus déterminants du devenir de ces ensembles immobiliers que leur simple forme. L'évolution de ces copropriétés n'est donc pas encore toujours mesurable en raison de la jeunesse de ces résidences (moins de 10 ans, voire même moins de 5 ans pour la plupart) mais elles inquiètent ceux et celles qui voient dans ces formes architecturales les « *futurs GPV 2035* ³⁸ ». Cependant, l'exemple des immeubles des années cinquante, ³⁹ conduit à relativiser et à nuancer ces craintes. S'appuyer sur une histoire réussie ne constitue en aucun cas une garantie absolue pour faire de la prospective urbaine, mais il semble bien que le contexte de l'après-guerre, caractérisé notamment par une pénurie de logements, ressemble en bien des points à la situation actuelle du marché du logement de l'agglomération toulousaine : il s'agit encore une fois de rattraper un retard. L'explosion actuelle du marché locatif toulousain ne semble en effet être rien d'autre qu'un rattrapage après deux décennies (1970-1990) d'immobilisme du marché local de l'immobilier liée à une stagnation de la croissance démographique du centre ville.

Lorsque débutent les premières mesures de défiscalisation en 1988 avec la Loi Méhaignerie, le marché de l'habitat toulousain manque cruellement de petits logements (studios) pour loger les étudiants, plus nombreux chaque année, tout comme les jeunes ménages actifs. Les responsables politiques de l'époque voient là une opportunité à saisir pour combler ce déficit qui permet en outre, grâce à l'instauration de l'Allocation Logement Sociale (ALS) d'assurer la solvabilité des occupants en proposant un reste à charge équivalent à celui des chambres universitaires (500 F environ). A Toulouse, ce sont 30 000 logements

³⁸ GPV pour Grand Projet de Ville. Nombreux sont les observateurs locaux qui prédisent une évolution de type quartier d'habitat social pour ces copropriétés sécurisées en raison notamment de la présence jugée trop importante des investisseurs par rapport aux occupants.

³⁹ *Toulouse, années cinquante...op cité.*

privés investisseurs (LPI) qui sont construits de 1988 à 2000, soit autant que le parc social construit depuis le début du siècle. Or, les résidences « fermées » sont un pur produit de ces investissements défiscalisés qui donnera toute sa mesure avec la Loi Périssol. En effet, la Loi Périssol, a permis d'investir vers des logements plus grands : T2 et T3. C'est à ce moment là que le concept de la résidence « fermée » émerge. Les ménages concernés sont plutôt jeunes (moyenne d'âge 31 ans), actifs (70%), isolés (74%) ou en couple mais sans enfants (23%), avec des revenus moyens, parfois proches des plafonds HLM, surtout pour les occupants des petits logements (58% ont des revenus inférieurs au plafond HLM, soit 7300 F pour 1 isolé).⁴⁰

8-3/ Un espace ressource ?

Originaires pour 1/4 d'entre eux d'autres départements, ces jeunes ménages sont inscrits dans des logiques d'ascension sociale et d'accession en maison individuelle. Ils sont très mobiles et peu attachés au quartier dans lequel ils habitent. Ils pratiquent pour autant massivement le centre-ville de Toulouse et sont consommateurs de loisirs et de culture. A cet égard, ils correspondent bien peu à l'image d'un groupe qui serait retranché dans une citadelle⁴¹ afin de se protéger d'un monde extérieur jugé hostile.

Par contre, l'étude citée précédemment note que ce qui a motivé leur choix pour ce type d'habitat, outre le loyer et la taille du logement, c'est l'environnement immédiat. Comme nous l'avons déjà évoqué, ces résidences fermées proposent des prestations et des services qui attirent les jeunes ménages : tennis, piscine, espaces verts à l'intérieur et/ou jardins publics, équipements sportifs à l'extérieur. Les personnes seules peuvent être particulièrement intéressées par ce type d'espace collectif qui offre de multiples opportunités de rencontres amicales ou même amoureuses.... Pour certains, ces équipements collectifs viennent compenser une localisation résidentielle à l'écart des grands équipements sportifs municipaux et/ou trop proches de quartiers déqualifiés. Pour d'autres, s'ajoute la proximité des zones d'emplois qualifiés. Enfin, pour tous, joue le

⁴⁰ Données issues de l'étude "Le Locatif Privé Investisseur et le parc social : concurrence ou complémentarité ?", effectuée par A. BOUCHRA ALAOUÏ à la Mission Ville Habitat de Toulouse, juillet-octobre 1999, dans le cadre de son stage DESS Habitat.

⁴¹ La référence aux châteaux forts médiévaux est assez commune de la part des détracteurs des résidences fermées.

facteur "image" qui, à coût équivalent, tend à valoriser le parc privé, au détriment du parc social, souvent mal situé, ancien, déqualifié ou stigmatisé. Effectivement, les témoignages des habitants sont sur ce point très homogènes : les résidences sécurisées jouent un rôle de marqueur social positif. Jamais en effet la présence parfois ostentatoire du marbre dans les parties communes, des miroirs grands formats dans les halls d'entrée, des fresques, les appellations pompeuses (*Les jardins de Diane, le clôt du Roi...*) inscrites en lettres d'or au fronton des portails, ne sont dénigrés par les occupants qui ne voient dans ces signes rien d'autre que des éléments de valorisation patrimoniale.

8-4/ Des implantations qui font débat

La situation urbaine des résidences, si elle est un critère essentiel à leur bonne commercialisation (vente aux investisseurs dans un premier temps, puis mise en location ensuite), induit des différences dans l'occupation sociale qui répondent

aux logiques habituelles de peuplement des quartiers d'une ville ou d'une agglomération : proximité des zones d'emploi, taux d'équipement (commerces, services, établissements scolaires, santé, loisirs ...), image et attractivité du secteur concerné.

La cote et la valeur symbolique des secteurs urbains dans lesquels les résidences sont construites déterminent la valeur marchande du bien immobilier. Or celles-ci sont rarement les enclaves sociales décrites et dénoncées par leurs détracteurs ; les catégories de population qui y résident sont souvent proches socio-économiquement de celles qui co-existent dans leur secteur environnant, du fait même de la loi du marché. Si l'enfermement physique peut relever d'une volonté de prise de distance symbolique d'avec l'environnement (lorsque celui-ci est jugé hostile par exemple), comment expliquer alors que de tels produits soient érigés dans des quartiers à caractère résidentiel où il serait plutôt de l'intérêt de ceux qui résident dans ces copropriétés fermées de convoiter le statut des habitants pré-existants à leur implantation ? Ceux-là même qui, dans certains quartiers de Toulouse, voient d'un mauvais œil l'arrivée de ces nouveaux habitants et de ces immeubles collectifs et tendent à envisager ces résidences comme les futures "*copropriétés dégradées des années 2020*" (cf. les propos d'un promoteur "réticent").

Ces copropriétés fermées ne sont donc pas une forme urbaine aussi univoque que cela y paraît, et le rempart qui les entoure semble tout autant protéger ceux qui y résident d'un environnement potentiellement hostile que ceux qui y sont extérieurs d'une forme nouvelle de peuplement pouvant être perçue comme "à risque" et déqualifiante⁴².

En effet, parmi les résidences que nous avons étudiées, deux se situent en secteur dense de peuplement, dans un faubourg ouest de Toulouse, où co-existent un habitat individuel et de petits collectifs traditionnels (constructions en briquettes) de la première moitié du 20^{ème} siècle et des immeubles de grande hauteur construits durant les décennies 60-80. L'arrivée de nouvelles résidences collectives en copropriété n'a pas fondamentalement bouleversé l'identité urbaine de ce quartier. Elle a par contre permis de le revitaliser, et de le rendre à nouveau

⁴² La possible dérive des résidences fermées, conçues pour des investisseurs, sera également analysé à travers l'étude et l'analyse de la structure et du fonctionnement de la copropriété, ainsi que du mode de gestion instaurée par les promoteurs. Quels sont les facteurs qui favorisent l'apparition et le maintien d'un *ordre* ? Qui parvient à l'imposer et quelles sont les compétences requises pour ce faire ? Quels sont les valeurs et les enjeux mis en avant pour y parvenir ?

attractif à une partie de la classe moyenne désireuse de se rapprocher du centre ville.

La fermeture de ces deux résidences, outre le fait de correspondre à une mode (donc à une possible attente), répond également à des contraintes urbaines. Les barres sur rue viennent ici s'aligner à l'existant dans un souci de continuité visuelle et donc d'esthétique, et les résidences situées en retrait viennent occuper la parcelle de façon plus "résidentielle". Dans le cas des Chartreuses, leur architecture semble répondre à une recherche de proximité et de continuité avec les petites villas des rues adjacentes dont les jardins entourent la résidence. Pour la copropriété qui se situe dans le quartier dits "des Arènes", le retrait d'avec l'espace public semble la préserver et la protéger du boulevard qui la dessert, particulièrement bruyant, et la clôture qui a été installée évoque bien plus un mur anti-bruit qu'une clôture à vocation esthétique. Des seuils successifs semblent avoir été respectés entre l'habitat existant et ces nouvelles constructions de façon à ne pas créer de rupture non seulement dans la trame urbaine, mais aussi dans la configuration sociologique de la population.

Dans le cas des Chartreuses, la barre – autrement dit, la fermeture - n'a pas constitué une plus-value dans leur commercialisation puisqu'elle n'était pas encore construite, et que son projet a plutôt été dissimulé par le promoteur. Le seul avantage que semblent y trouver aujourd'hui les occupants est l'isolement phonique qu'elle procure d'avec la rue.

8-5/ Une occupation sociale pour une classe moyenne élargie

Les Ingénieurs Techniciens Cadres et Ouvriers (ITCO) de l'aéronautique constituent une nouvelle catégorie sociale au sein de la classe moyenne, et leur identité sociale semble encore peu affirmée au regard de certaines corporations au sein desquelles le "métier" – mais aussi le patrimoine – se transmet d'une génération à l'autre. Nous formulons l'hypothèse que ces nouvelles catégories sociales, plus souvent issues de milieux sociaux hétérogènes, sont celles qui peuplent les nouveaux ensembles résidentiels que sont les copropriétés fermées de l'agglomération toulousaine, et parfois les nouveaux quartiers, constitués de nombre de ces résidences. L'apparente homogénéité de ces espaces, que la fermeture physique laisse présumé, nous paraît caractériser l'immense majorité

de la population française au sein de laquelle les configurations sociales sont moins tranchées qu'auparavant. Certes, les écarts se sont renforcés entre "le haut" et "le bas" de la société, mais on ne peut plus parler de pyramide sociale. Notre société épouse plutôt les formes d'un losange, où les extrémités bien que "polarisées" sont quantitativement faibles, alors que l'essentiel de la population se trouve au centre de cette figure. L'homogénéisation des valeurs et des pratiques entre la catégorie des ouvriers, la classe moyenne constituée d'employés et de professions intermédiaires, et la petite bourgeoisie enseignante, technicienne ... permet d'envisager des rapprochements et des proximités avec l'autre.

La question de la mixité sociale est souvent évoquée à propos des résidences fermées. Ces espaces sont-ils socialement homogènes ? La classe moyenne est en effet souvent perçue comme ayant une responsabilité particulière, elle est l'espace intermédiaire à partir duquel devrait s'opérer le mouvement de mixage social, de rapprochement des différences. Les travaux de Serges Bosc⁴³ montrent bien que c'est essentiellement la « classe moyenne » qui joue ce rôle de classe de passage (on n'y reste pas que l'on soit en phase de mobilité ascendante ou descendante). Aussi tout ce qui peut s'apparenter à des mouvements de replis dans l'entre soi pour cette classe laisse à penser que l'idéal de mixité ne trouve plus à se réaliser concrètement dans notre monde contemporain.

Ces nouvelles catégories d'ITCO trouveraient-elles à se territorialiser sur des espaces qui seraient spécifiquement dédiés à la classe moyenne en tant que lieu privilégié d'expérimentation pour produire de nouvelles modalités de rapports sociaux ? La voir, ou croire la voir se replier, manifester ne plus vouloir jouer ce rôle peut inquiéter ceux qui sont persuadés de ce rôle. Cette manière de voir les choses rappelle le mouvement qui à la fin des années 70 va animer les classes moyennes US. Elles vont manifester leur refus de payer des impôts, pour des services dont elles ne bénéficient pas et dans un environnement urbain qu'elles considèrent se dégrader, ne plus leur « ressembler ». Ces populations, aux USA, vont alors effectivement en certaines circonstances, fuir, « faire sécession » pour reprendre l'expression de Marie Christine Jaillet.

⁴³ BOSC, S., 2001, *Stratification et classes sociales : la société française en mutation ?* Nathan

Dans la même période en France, les classes moyennes vont se tourner vers les banlieues. Alors même que ces classes moyennes manifestent en cette fin des années 90 leur désir de retour au centre des villes, on leur reproche de ne pas vouloir s'installer dans des lieux de « mixité », de se retrouver entre elles. Elles reviennent, mais sous certaines conditions qui apparaissent aux yeux de leurs critiques comme inacceptables parce que refusant justement le jeu de la mixité « à tout prix ».

Or, elles reviennent, nous semble-t-il, dans un « environnement de compromis ». C'est particulièrement vrai pour les habitants des maisons en chartreuse qui bénéficient des avantages de la ville et de la banlieue en même temps. Elles bénéficient du pavillon (en ville), avec son jardin, mais pas trop grand si bien qu'elles ont les avantages du BBQ le *week end* sans les 1 000 m² à tondre toutes les « fins de semaine ». De la même manière, la piscine est à disposition mais sans les charges financières liées à son entretien. En revanche, ces classes vont devoir expérimenter de nouvelles modalités de relation à l'autre basées sur la capacité à réaliser des compromis pour faire valoir son point de vue par exemple en matière de gestion des entrées de la piscine.

8-6/ Derrière une apparente homogénéité, une pluralité morphologique et sociale

La recherche présentée ici porte sur des copropriétés verticales dites "sécurisées", c'est à dire dont l'accès est réglementé par un système de fermeture dont seules les personnes habilitées à y pénétrer disposent de la "clé d'entrée" (code, badge ...). Hormis ce critère, le dispositif spatial peut prendre diverses formes et la constitution du corpus s'est appuyée sur la méthode conjointe de sélection *"a priori"* et de "désignation". En effet, certaines formes architecturales nous semblaient correspondre à l'idée que l'on peut objectivement se faire de ce qu'est une résidence sécurisée, eu égard notamment à l'image qui en est donnée dans les médias. Cette forme urbaine, présentée surtout comme sécurisée, protectrice et privée, organise en effet une fermeture physique par rapport à la ville environnante qui se manifeste par des barrières, par des portails automatiques commandés à distance (parfois de l'appartement), des interphones ou visiophones, des sas d'entrée, des caméras ...

En outre, nous souhaitions obtenir l'aval des promoteurs de ces résidences avant d'engager notre travail d'investigation, afin de clarifier auprès d'eux les logiques qui avaient prévalu à leur réalisation (financière, commerciale, sécuritaire ...). Un promoteur nous a ainsi désigné comme résidence sécurisée une copropriété qui, *a priori*, ne semble pas appartenir à cette catégorie, du moins dans ses formes les plus répandues, puisqu'elle est construite en bordure de rue, et non en retrait de l'espace public. Il s'est avéré que sa fermeture était pourtant réelle puisqu'il ne nous a pas été possible d'accéder au terrain, toutes les portes se fermant devant nos sollicitations. Il nous a été notamment signifié par le syndic que *"les personnes qui résident ici sont des personnes très occupées et soucieuses de leur tranquillité. Elles ne souhaitent pas être dérangées"*.

Les choix des promoteurs sont bien entendu déterminés par leur positionnement quant au phénomène –décrié on l'a vu- de généralisation des copropriétés sécurisées. C'est ainsi que le promoteur assumant le mieux ce type de produit et qu'il continue de construire de manière massive sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine, nous a orientés vers ce qu'il considère comme le "fleuron" de son parc, alors que le promoteur s'inscrivant plutôt en faux à l'égard

des résidences sécurisées ("*je ne fais pas ce que vous dites que je fais*") nous a indiqués la résidence que l'on pourrait à la fois qualifier de "caricature" de lieu sécurisé et d'entre soi, mais aussi de lieu de confrontation sociale forte entre les divers occupants.

Un autre critère, directement lié aux termes de la commande initiale, porte sur l'aspect "résidentiel" des copropriétés ⁴⁴. Ce terme, dont le sens premier décrit un espace (mono-fonctionnel) dédié à l'habitat, étend son acception à un certain art de vivre : le luxe, le "cachet", mais aussi le calme et la sérénité.

Il nous semble que l'aspect résidentiel des copropriétés renvoie bien plus à la façon dont sont agencés les bâtiments et traités les espaces collectifs, et au statut qui est donné à l'espace privé et à l'espace public, à la capacité d'appropriation des lieux qui est laissée aux occupants, qu'à une simple implantation des immeubles dans une zone résidentielle. Pour preuve, l'implantation sur l'agglomération toulousaine de certaines de ces résidences dans des secteurs ou quartiers peu valorisés où dominent parfois les activités artisanales, situées en bordure de rocade ou d'autoroute, ou à proximité de quartiers d'habitat social.

8-7/Des dispositifs spatiaux qui suggèrent un marquage social

Les résidences retenues pour l'étude des diverses formes et modalités de rapports sociaux pouvant se développer au sein d'ensembles résidentiels en copropriété répondent à des critères de variété dans leurs conception et forme architecturale et mettent en relation de proximité et de partage des espaces collectifs des populations parfois disjointes ou au contraire semblables.

⁴⁴ Rappelons que cette dimension a été mise en avant à l'époque fonctionnaliste d'apogée des grands ensembles, "vendus" à la classe moyenne comme des lieux résidentiels (l'administration fiscale elle, ne l'a pas oublié ...) mais qui, aujourd'hui devenus des "quartiers", font l'objet de programmes de "résidentialisation", comme juste retour à un statut perdu.

Deux ensembles immobiliers regroupent plusieurs copropriétés dont les caractéristiques urbaines, architecturales et sociales diffèrent. Elles revêtent à ce titre un intérêt particulier car elles permettent l'étude de la pertinence des hypothèses relatives à l'enfermement, à l'entre-soi, aux critères de bon ou de mauvais fonctionnement des copropriétés, aux exigences de proximité ou d'homogénéité sociales ...

Un de leur point commun est l'implantation sur une même assise foncière de copropriétés conçues et commercialisées selon des modalités et par des promoteurs différents. Autre point commun : deux immeubles dits "en barres" et situés en front de rue sont percés d'un porche et assurent pour l'une le passage vers la copropriété et les espaces collectifs situés à l'arrière, pour l'autre le trajet de sortie obligée pour les véhicules des occupants de la résidence voisine.

Ces deux copropriétés sont des immeubles de 5 étages chacune, dont un est à usage locatif exclusivement, et l'autre à près de 90%. Bien que l'entrée soit contrôlée par des interphones, elles ne sont pas perçues comme des copropriétés sécurisées en raison de leur implantation en front de rue, axes particulièrement confrontés à la circulation et au passage tant des véhicules que des piétons. Leur situation urbaine est relativement proche (environ 1 km l'une de l'autre) dans un quartier péri-central de Toulouse.

Les ensembles résidentiels situés à l'arrière de ces barres sont quant à eux très différents dans leur conception.

Une des deux copropriétés répond aux critères de définition des ensembles résidentiels "sécurisés". Elle est constituée de 87 logements, répartis en trois immeubles collectifs en R+6 de 23, 31 et 33 logements respectivement et positionnés en quinconce, dans un souci affiché de "résidentialisation". La taille de la copropriété est en effet considérée par le promoteur, comme par les acheteurs, comme un critère de standing et de garantie de meilleur fonctionnement. Les immeubles de trop grande taille ou trop homogènes dans leur aspect architectural font en effet l'objet de représentations qui tendent plutôt à les associer à du logement social. Le promoteur a donc fait le choix ici de "distinguer" sa résidence de celle qui justement partage la même assise foncière et est destinée aux investisseurs. La sienne vise plutôt un public d'accédants (60% des propriétaires sont des occupants) et se doit, à ce titre, de correspondre à des goûts et des attentes différents. Il a donc adjoint aux espaces verts collectifs une piscine et réglementé l'accès de la résidence – qui se fait par une

autre rue - par un portail électrique à commande à distance. Or, ces deux éléments sont des espaces communs aux deux copropriétés puisqu'ils se situent sur la partie indivise de la parcelle et constituent, à ce titre, des espaces qu'il s'agit de partager et dont l'usage est régi par des règles faisant l'objet d'enjeux et de réajustements permanents.

L'autre résidence étudiée, également située à l'arrière d'une des barres, se distingue singulièrement des formes architecturales précédentes en ce qu'elle est un compromis entre la maison et l'appartement, sorte de maisons de ville avec jardin et/ou terrasse, tout cela en retrait par rapport à la rue. Cette copropriété compte 63 logements répartis en 4 unités résidentielles de 15 ou 16 logements chacune et dont la conception, dite en Chartreuse, si elle n'est pas nouvelle, est peu répandue dans sa forme contemporaine à Toulouse.⁴⁵ Celle-ci se trouve majoritairement occupée par des accédants (en raison notamment du faible nombre de petits logements, 10 sur 63). L'environnement immédiat est dominé par les espaces verts et la présence de la barre est plutôt perçue par les occupants comme une muraille non souhaitée qui instaure un vis-à-vis et une rupture visuelle. Quelques uns y voient l'avantage d'un espace les protégeant du bruit et des nuisances de la rue, rarement de potentiels dangers ou entrées d'éléments étrangers à la résidence, si ce n'est lorsqu'il s'agit de véhicules posant des problèmes de stationnement.

Enfin, la dernière copropriété retenue est un ensemble de 158 appartements répartis en 7 unités résidentielles de 22 à 23 logements chacune, située dans une commune résidentielle de la périphérie sud-ouest de Toulouse. Les bâtiments ne dépassent pas deux étages, là encore pour des raisons de cachet (argument de vente), mais aussi (argument économique) pour éviter l'obligation d'ascenseur. La résidence se trouve dans un "écrin de verdure" où le potentiel naturel existant (coulée verte) a été valorisé et optimisé par le promoteur qui a su aménager des espaces verts collectifs de grande qualité autour d'une piscine privée et d'un cours de tennis. Cet ensemble résidentiel se donne à voir de la rue même si l'accès y est réglementé et contrôlé par un portail électrique dont l'ouverture se commande à distance (principe dit du "bip"). Elle constitue une résidence-modèle au sein de la société promotrice et la population qui y réside, constituée à plus de

⁴⁵ Il est par contre un type de logements très recherché par les toulousains portant le même nom de "Chartreuse", et qui se présente généralement sous la forme d'une maison de ville à l'arrière d'une cour, datant des 18^{ième} et 19^{ième} siècles ou du tout début du 20^{ième}. Ces immeubles ont l'avantage d'être situés en centre ville et en retrait des bruits et nuisances de la vie citadine.

90% de locataires, est avant tout composée d'ingénieurs, techniciens supérieurs et jeunes commerciaux des entreprises de haute technologie qui se situent à proximité.

Ces différences morphologiques, si elles ne déterminent en rien les rapports sociaux qui vont se nouer au sein des résidences, présentent toutefois des fonctions sociales distinctes et déclinent des "appartenances" sociales, des statuts socioprofessionnels ... que le statut commun de copropriétés va amener à se rencontrer et à se confronter.

8-8/ Formes urbaines et fonction sociale

Les bâtiments sur rue, sans grande originalité architecturale, sont majoritairement occupés par des locataires, plutôt étudiants ou jeunes ménages, donc fortement mobiles, alors que les occupants des copropriétés plus "travaillées" sont plutôt des propriétaires, rarement en primo-accession, socialement plus "assis", vivant en couple, avec comme enfants des pré-adolescents, voire de jeunes adultes en voie d'autonomisation. Si ces deux populations se distinguent en terme de statuts social (étudiants/actifs/retraités) et familial (isolé/famille), d'âge, de modes d'appropriation de l'espace liés à ces moments de la vie (présence ou non d'enfants par exemple) et de statuts d'occupation de leurs logements, elles partagent pour autant la même appartenance à la classe moyenne, les uns étant plutôt en début de parcours, les autres en phase de "consolidation" de leur position socioprofessionnelle.

Leur promotion sociale est faite et le projet résidentiel qui l'accompagne, déjà passé par la maison individuelle pour la majorité d'entre eux, est lui aussi en voie de consolidation. Le "retour" en ville en constitue une dimension, au même titre que le choix du collectif. En effet, ces deux éléments sont aujourd'hui valorisés au sein de la bourgeoisie (très attachée en France aux quartiers centraux et/ou historiques, contrairement aux pays anglo-saxons où cette même catégorie sociale a tendance à privilégier la vie en banlieue) et les valeurs portés par celle-ci demeurent toujours la référence pour la classe moyenne. L'accession dans les immeubles hyper-valorisés du centre ville (plutôt anciens) n'étant pas à portée de main (de portefeuille) de ces catégories intermédiaires, celles-ci se "replient" vers ce que le marché leur propose aujourd'hui comme alternative à la centralité et à la maison individuelle : des immeubles collectifs en copropriété, péri-centraux ou en proche périphérie, avec cadre paysager et/ou services tels que piscine et tennis.

Les copropriétés sécurisées ne sont qu'une partie d'un ensemble plus vaste de produits que le terme générique de "logements privés investisseurs" (LPI) englobe, souvent présentés comme concurrents de l'offre de logement social neuf⁴⁶. Or, leur situation urbaine et les prestations proposées sont généralement

⁴⁶ "Le Locatif Privé Investisseur et le parc social : concurrence ou complémentarité ?", rapport de stage effectué par A. BOUCHRA ALAOUI au sein de la Mission Ville Habitat de la ville de Toulouse, juillet-octobre 99.

les éléments qui font la différence non seulement avec les immeubles de logements sociaux, mais aussi avec les barres construites en bord de rue. Ces immeubles sont jugés plus "populaires", et ciblent généralement un autre public : les jeunes, les étudiants et "l'autre" classe moyenne, celle pouvant relever du parc social, mais pour laquelle la mobilité sociale est encore possible. En outre, l'insuffisance de l'offre de logements sociaux récents et répondant aux critères de choix de cette catégorie de ménages (à savoir bien situés, c'est à dire hors des quartiers stigmatisés), fait que ceux-ci préfèrent s'orienter vers le parc privé, plus valorisé et jugé moins pénalisant dans le futur parcours résidentiel. Même si l'effort financier peut s'avérer non négligeable (supérieur de 20% en moyenne par rapport au parc social), la valeur symbolique l'emporte sur le coût.

Ainsi, les immeubles qui ont été choisis pour faire face à la rue et qui, de fait, relèvent d'une architecture d'alignement aux voix déjà existantes, sont ceux que les promoteurs réservent à leur clientèle d'investisseurs dont les exigences sont avant tout celles du rendement, autant dire du "*remplissage*", selon l'expression d'une société spécialisée dans la vente en réseaux. La sécurisation du produit en terme de gestion sociale et de patrimoine prime sur la demande purement sécuritaire de protection quant à l'environnement urbain.

Pour autant, certaines sociétés estiment que la proximité d'un quartier "sensible" est une condition d'exclusion lors des études de faisabilité qui sont systématiquement menées en amont des opérations pour garantir leur succès. On veut donc bien faire jouer à ces immeubles le rôle de "mur protecteur" aux résidences construites en retrait et ciblant plutôt les accédants, futurs occupants, mais il s'agit tout de même d'en minimiser le risque locatif afin que ce patrimoine ne se déprécie pas et conserve symboliquement le "plus" qui le différencie du logement social aux yeux non seulement des investisseurs, mais aussi des occupants. Permettre à ces immeubles de partager l'assise foncière de formes bâties plus résidentielles, c'est leur permettre également de bénéficier des services et des prestations tels que la piscine pour certains, les espaces verts pour d'autres, ... sortes de "compensations" au rôle d'espace-tampon, espace de transition que leur confère leur implantation sur la parcelle.

Les signes qui permettent à chacun de reconnaître le type de produit qui lui est destiné, en dehors du prix, relèvent donc aussi de dispositifs spatiaux qui font appel à l'imaginaire et aux représentations de ce que sont les attentes, les

valeurs et les modes de vie de la population ciblée. Il est donc primordial de rendre lisible la fonction sociale des différents espaces, de leur emplacement et de leur agencement afin que soi-même et les autres soient en capacité de lire la place et le rang occupé dans la société.

Les promoteurs l'ont bien compris puisqu'un produit qui n'atteint pas, ou plus, la population pour laquelle il avait été conçu peut voir sa valeur rapidement chuter si d'autres populations socialement moins qualifiées s'y engouffrent. A l'inverse, certains produits novateurs peuvent contre toute attente se voir requalifiés tant socialement qu'"urbainement" et acquérir une valeur économique qui les place par la suite au rang des "valeurs sûres" de l'immobilier (cas de certains bâtiments industriels reconvertis en ateliers pour artistes ou lofts). Les promoteurs nous semblent ici, à l'instar de ce que M. Halbwachs définissait à travers le concept de "spéculation", en mesure de modeler les goûts et les besoins des acheteurs, en anticipant sur les attentes de la société ou en saisissant ses inquiétudes (telles que l'insécurité) et de créer, en réponse, de nouvelles formes urbaines. Sécuriser les lieux d'habitat destinés à la classe moyenne, c'est non seulement lui permettre de résider dans des lieux protégés, mais c'est aussi lui proposer des signes et des formes en mesure de la rassurer sur sa position sociale et sur le fait qu'elle "mérite" mieux que ce que le logement public est en mesure de lui offrir aujourd'hui. C'est en outre lui assurer la tranquillité et la sérénité d'un espace de qualité accompagné de prestations lui permettant de satisfaire une partie de ses loisirs.

Les signes de distinction peuvent prendre plusieurs formes, à commencer comme on l'a vu par la morphologie même du bâti, mais aussi par des détails plus "subtils" tels que le traitement des portails, le choix des appellations, la plantation d'arbres d'apparat (palmiers, magnolias ...), la décoration et l'agencement des parties communes (fresques dans les halls, moquette aux murs et aux sols des escaliers ...), et bien entendu piscine et cours de tennis, censés être des éléments soit d'élégance, soit d'appartenance à des catégories sociales fortunées.

Au premier rang de ces éléments de décors⁴⁷, les entrées des ensembles immobiliers et ce qui leur est souvent associé, à savoir l'appellation. Elle

⁴⁷ Qui, s'ils sont considérés par certains comme des "signes extérieurs de richesse" relèvent pour d'autre du "tape à l'œil" et sont du plus mauvais goût.

constitue un symbole fort de désignation car elle est ce qui se donne à voir de l'extérieur, au passant, et ce qui donne à penser, à imaginer. La hauteur des clôtures (généralement transparentes, la végétation étant amenée à opérer une fonction de dissimulation naturelle au fil du temps) a aussi pour fonction de laisser à l'autre le soin d'imaginer ce qui se cache derrière, dans un jeu de présence-absence et de proximité-distanciation. Le choix des matériaux, les formes données à ces grilles, les couleurs et notamment les dorures évoquent la plupart du temps des entrées de domaines, de propriétés, entendues comme lieux de prestige et de possession. Nommer, baptiser, c'est aussi rajouter au sentiment de "chez-soi", comme nous l'explique le responsable marketing d'une société de vente en réseau : *"C'est plutôt un critère de standing, une marque de résidentialisation, une volonté d'être "chez soi" dans un espace bien défini."*

Le choix des noms répond à la fois à des attentes en terme de distinction sociale, ce qui explique les vocables à consonance pompeuse tels que "Élysée", "Matignon", "Jardin Royal" ... ou dans un autre registre "Les Allées du Parc", "Le Clos de Brocéliande"..., mais aussi à des perspectives d'intimité et de lieu de ressourcement telles que "L'oasis", "les Chartreuses"... Tout cela écrit en lettres d'or au-dessus de portails électriques aux dimensions généreuses et ouvrant, dans les résidences les plus "luxueuses", sur de véritables parcs paysagers, ou a *minima* sur des espaces verts collectifs.

La végétalisation répond également à des contraintes liées au cahier des charges et se décline selon plusieurs modalités en fonction non seulement des promoteurs, mais aussi des secteurs d'implantation et des publics visés. Là encore, la prestation est à la hauteur du marquage social que l'on souhaite rendre visible, de la population visée et de ce qui est considéré comme "décent", c'est à dire convenable d'afficher dans un voisinage où l'ostentatoire ne serait pas forcément bien venu. En effet, ces résidences, loin d'être déconnectées de leur environnement immédiat telles des enclaves urbaines, ont au contraire pour point commun de s'intégrer parfaitement au tissu urbain pré-existant.

8-9/ Des situations urbaines qui déterminent fortement le peuplement

La situation urbaine des résidences, si elle est un critère essentiel à leur bonne commercialisation (vente aux investisseurs dans un premier temps, puis mise en location ensuite), induit des différences dans l'occupation sociale qui répondent aux logiques habituelles de peuplement des quartiers d'une ville ou d'une agglomération : proximité des zones d'emploi, taux d'équipement (commerces, services, établissements scolaires, santé, loisirs ...), image et attractivité du secteur concerné.

La cote et la valeur symbolique des secteurs urbains dans lesquels les résidences sont construites déterminent la valeur marchande du bien immobilier. Or celles-ci sont rarement les enclaves sociales décrites et dénoncées par leurs détracteurs ; les catégories de population qui y résident sont souvent proches socio-économiquement de celles qui co-existent dans leur secteur environnant, du fait même de la loi du marché.

Si l'enfermement physique peut relever d'une volonté de prise de distance symbolique d'avec l'environnement (lorsque celui-ci est jugé hostile par exemple), comment expliquer alors que de tels produits soient érigés dans des quartiers à caractère résidentiel où il serait plutôt de l'intérêt de ceux qui résident dans ces copropriétés fermées de convoiter le statut des habitants pré-existants à leur implantation ? Ceux-là même qui, dans certains quartiers de Toulouse, voient d'un mauvais œil l'arrivée de ces nouveaux habitants et de ces immeubles collectifs et tendent à envisager ces résidences comme les futures "*copropriétés dégradées des années 2020*" (cf. les propos d'un promoteur "réticent").

Ces copropriétés fermées ne sont donc pas une forme urbaine aussi univoque que cela y paraît, et le rempart qui les entoure semble tout autant protéger ceux qui y résident d'un environnement potentiellement hostile que ceux qui y sont extérieurs d'une forme nouvelle de peuplement pouvant être perçue comme "à risque" et déqualifiante⁴⁸.

⁴⁸ La possible dérive des résidences fermées, conçues pour des investisseurs, sera également analysé à travers l'étude et l'analyse de la structure et du fonctionnement de la copropriété, ainsi que du mode de gestion instaurée par les promoteurs. Quels sont les facteurs qui favorisent l'apparition et le maintien d'un *ordre* ? Qui parvient à l'imposer et quelles sont les compétences requises pour ce faire ? Quels sont les valeurs et les enjeux mis en avant pour y parvenir ?

En effet, parmi les résidences que nous avons étudiées, deux se situent en secteur dense de peuplement, dans un faubourg ouest de Toulouse, où co-existent un habitat individuel et de petits collectifs traditionnels (constructions en briquettes) de la première moitié du 20^{ème} siècle et des immeubles de grande hauteur construits durant les décennies 60-80. L'arrivée de nouvelles résidences collectives en copropriété n'a pas fondamentalement bouleversé l'identité urbaine de ce quartier. Elle a par contre permis de le revitaliser, et de le rendre à nouveau attractif à une partie de la classe moyenne désireuse de se rapprocher du centre ville.

La fermeture de ces deux résidences, outre le fait de correspondre à une mode (donc à une possible attente), répond également à des contraintes urbaines. Les barres sur rue viennent ici s'aligner à l'existant dans un souci de continuité visuelle et donc d'esthétique, et les résidences situées en retrait viennent occuper la parcelle de façon plus "résidentielle". Dans le cas des Chartreuses, leur architecture semble répondre à une recherche de proximité et de continuité avec les petites villas des rues adjacentes dont les jardins entourent la résidence. Pour la copropriété qui se situe dans le quartier dits "des Arènes", le retrait d'avec l'espace public semble la préserver et la protéger du boulevard qui la dessert, particulièrement bruyant, et la clôture qui a été installée évoque bien plus un mur anti-bruit qu'une clôture à vocation esthétique. Des seuils successifs semblent avoir été respectés entre l'habitat existant et ces nouvelles constructions de façon à ne pas créer de rupture non seulement dans la trame urbaine, mais aussi dans la configuration sociologique de la population.

Dans le cas des Chartreuses, la barre – autrement dit, la fermeture - n'a pas constitué une plus-value dans leur commercialisation puisqu'elle n'était pas encore construite, et que son projet a plutôt été dissimulé par le promoteur. Le seul avantage que semblent y trouver aujourd'hui les occupants est l'isolement phonique qu'elle procure d'avec la rue.

La troisième résidence est implantée dans une commune périphérique de l'ouest toulousain à forte connotation résidentielle, où le pavillonnaire des années 75-85 domine. Les ménages qui y résident appartiennent, pour les plus anciens, à la classe moyenne ouvrière ou employée, alors que les plus récemment installés relèvent plutôt de la catégorie des "ITC" (ingénieurs, techniciens, cadres) du

secteur de l'aérospatiale. Ces derniers accèdent pour partie à la propriété dans des villas récentes, et pour d'autres, les plus jeunes ménages et/ou encore en mobilité professionnelle, viennent occuper les nouveaux logements collectifs qui se construisent désormais. Les projets immobiliers récents relèvent en effet principalement du logement privé investisseur (LPI) en petits collectifs, produit auquel correspond la résidence "Les Platanes" retenue.

Celle-ci se situe dans une zone particulièrement boisée de la commune, bordée à l'ouest et au nord par une coulée verte et au sud et sud-est par des zones pavillonnaires résidentielles. A cet environnement s'ajoute la proximité de la zone de loisirs de la Ramée équipée de terrains de tennis, club de tir, parcours de jogging, restaurant donnant sur le lac et jeux pour les enfants ... Bien que massivement fréquentée les fins de semaine par les toulousains, y compris des quartiers d'habitat social voisins (5kms à peine du Mirail), cette zone revêt un caractère, certes populaire, et néanmoins fort agréable en terme d'environnement paysager.

L'arrivée de résidences collectives constitue pour ce secteur un véritable enjeu urbain de diversification, voire de mutation. Attentif à l'image de sa société, le promoteur, souvent accusé de construire des résidences sécurisées décrites comme des îlots coupés du reste de leur environnement, a donc fait le choix d'intégrer son produit au site tant d'un point de vue paysager que sociologique. La résidence "Les Platanes" constitue donc un des fleurons du parc immobilier de la société, aux côtés d'autres résidences construites en sites urbains valorisés (Golf de Seilh au nord de Toulouse, Côte Pavée - Roseraie, quartiers résidentiels de l'est toulousain ...) et le "standing" s'affiche dès l'extérieur (espaces verts de grande qualité). En outre, afin d'anticiper sur les possibles inquiétudes et critiques de la part des habitants, soucieux de conserver le caractère résidentiel de leur commune ou quartier⁴⁹, la société a mis en place un système de peuplement qui garantit une proximité sociale entre les habitants de sa résidence et ceux des quartiers pavillonnaires proches.

⁴⁹ Phénomène qui s'est produit dans un quartier toulousain proche de cette commune, où un collectif d'habitants s'est monté pour s'opposer à la construction de telles résidences. Derrière le motif de refus de résidences sécurisées, c'est en fait la crainte de voir arriver des populations nouvelles sur lesquelles les associations ne pourraient avoir prise qui inquiétait les membres de ce collectif. La ville de Toulouse quant à elle, y voyait l'opportunité de densifier des secteurs de la ville au-delà de toute espérance. Ce double enjeu explique en partie le discours parfois ambiguë que sont amenées à tenir certaines communes prises entre la pression de leurs administrés (et du discours jugé "politiquement correct" ambiant) et la nécessité de "rajeunir" et diversifier leur population.

CONCLUSION

L'appellation résidence fermée ou sécurisée ou le terme de *gated community* « à la française » ou encore mieux « à la toulousaine », signale un objet *a priori* polémique. Accusés de favoriser le repli sur l'entre soi de quelques *happy few* et la fermeture aux autres, ces ensembles immobiliers sont l'objet de discours souvent passionnés qui ont en commun de les désigner comme des anti-modèles de la tradition urbaine européenne et particulièrement de la tradition française. Cette dernière ménagerait en effet des espaces publics nombreux et accessibles au plus grand nombre pour y favoriser brassages et rencontres de populations différentes mais toutes constitutives de la Société. Ne plus permettre ces mélanges de population reviendrait à organiser la ghettoïsation de la société en unités autonomes et ennemies. Les résidences fermées méritent-elle d'être désignées comme prototypes de ces nouvelles formes d'habitat qui interdiraient les rencontres entre populations différentes ?

Ces dispositifs⁵⁰ immobiliers se remarquent en effet dans la ville, et au premier coup d'œil, aux clôtures qui les ceignent. Celles-ci sont souvent grillagées et de couleur verte, mais pas uniquement. Autrement dit, toutes les résidences fermées ne sont pas entourées d'un grillage vert (dans notre échantillon c'est le cas d'une seule résidence sur les trois) et tous les ensembles immobiliers ceinturés de grillage ne sont pas des résidences fermées ! On retient malgré ces restrictions que la clôture grillagée verte joue comme un signe de reconnaissance et d'appartenance au groupe des « résidences fermées ». Ce n'est d'ailleurs pas forcément un signe de « bon goût », mais peut-on faire ce reproche aux promoteurs ?

La question de savoir si ces clôtures grillagées qui essaient autour des résidences privées fermées (et des immeubles sociaux résidentialisés sur le

⁵⁰ Le terme de *dispositif* nous semble - au terme de la recherche - particulièrement indiqué pour qualifier les résidences fermées qui sont bien plus que des logements empilés les uns à côté des autres. La résidence c'est en effet un espace privé, le logement, mais aussi des espaces intermédiaires et un système de gestion de ces espaces. Il s'agit donc d'un espace particulier sur lequel se déploie un dispositif de coopération entre habitants et/ou propriétaires.

modèle des copropriétés fermées) sont « bonnes » ou « mauvaises » pour l'urbanité, pour l'esthétique des lieux ou pour les relations de voisinages, a été abordée sous un angle biaisé dans la recherche. La posture épistémologique adoptée pour cette recherche n'est en effet pas normative et vise simplement à rappeler que l'attitude qui consisterait à se positionner « pour » ou « contre » les clôtures n'a pas beaucoup de sens. Tracer des limites entre son espace « à soi » et le reste du monde remonte aux origines de l'humanité.

CZARNOWSKI⁵¹ indique ainsi que *« Tout morcellement, c'est à dire toute division de l'étendue en territoires ou parcelles de quelque ordre que ce soit, est accompagnée d'une séparation efficace. J'entends par-là qu'il entraîne nécessairement la reconnaissance ou le tracement d'une limite, qu'on se représente être réelle, infranchissable en principe, et que dans la pratique on ne peut franchir qu'en se conformant à des conditions prescrites »*.

Ces limites peuvent être fortes et radicales et multi-dimensionnelles. Mircéa ELIADE⁵² (1979) précise ainsi que les limites possèdent une double dimension. Elles sont à la fois fonctionnelles et symboliques : *« La clôture, le mur ou le cercle de pierres qui enserrent l'espace sacré comptent parmi les plus anciennes structures architectoniques connues des sanctuaires (...) il en va de même des murailles de la Cité : avant d'être des ouvrages militaires, elles sont une défense magique, puisqu'elles réservent, au milieu de l'espace « chaotique », peuplé de démons et de larves, une enclave, un espace organisé, « cosmisé », c'est à dire pourvu d'un centre »*.

Les limites peuvent aussi être faibles comme celles caractérisant la maison traditionnelle japonaise qui ne propose que peu de barrières entre l'intérieur et l'extérieur. Jacques PEZEU-MASABUAU⁵³ peut d'ailleurs écrire que *« l'habitation japonaise se fonde dans la totalité de l'espace occupé par la collectivité (...) dans la mesure où c'est ici l'appartenance à un groupe qui précède toute autre considération, où l'espace informé est défini non par des murailles ou des fossés mais par des topologies (surtout verticales) qui caractérisent la société, la maison japonaise propose à ses occupants une conception « ouverte » de l'espace »*.

⁵¹ CZARNOWSKI, S, 1923, *Le morcellement de l'étendue et sa limitation dans la religion et la magie*, extrait des Actes du IV ième Congrès International d'Histoire des Religions, vol 1, Paris, pp. 339-360

⁵² ELIADE, M, 1979, *traité d 'histoire des religions*, Paris, Payot

⁵³ PEZEU-MASABUAU, J, 1977, *La Maison japonaise*, Annales ESC, n°4, pp. 670-701

matériel où les seules limites sont celles que tracent entre eux les réseaux divers d'obligations collectives ».

On retient que la question des limites relève d'une figure anthropologique universelle, autrement dit, un espace habité « sans limites » n'existe pas...ou bien en utopie....

Si l'on examine les clôtures des résidences fermées on observera souvent ces clôtures vertes grillagées ceinturant les résidences fermées qui laissent passer le regard mais s'opposent aux corps. On peut voir ce qui se passe à l'intérieur et accessoirement admirer les jardins intérieurs mais il faut se signaler à l'interphone pour entrer. Cependant, d'autres résidences tout aussi « fermées » sont ici séparées de la rue par un mur « végétalisé » opaque (résidence *citadelle*) et, là, mettent à distance la rue par une véritable muraille de pierre (Résidence *la chartreuse*).

Certaines clôtures ont été érigées pour se protéger des « intrusions extérieures », comme ces murs qui sont élevés autour des piscines des résidences dont les habitants pensent ainsi dissuader les passants de se jeter à l'eau, dans « leur eau ». D'autres sont installées entre la résidence et la rue pour simplement se créer un espace intime, à l'abri des regards des passants sans que la dimension « anti-intrusion » physique soit mise en avant dans le discours de justification des équipements. L'espace généré, dans le premier cas comme dans le second, devient alors « habitable » parce que soustrait aux regards indiscrets ou goguenards des passants ou bien à l'abri d'usages « concurrents ».

D'autres barrières sont encore élevées pour jouer un rôle de protection contre le bruit qui, si elles n'existaient pas, envahirait les logements situés en bord de voie rapide et bruyante. Enfin, certaines sont jugées laides et d'autres inefficaces pour se protéger efficacement des intrus (voir *Fort Knox*)

On est donc amené à conclure que les individus et même les habitants des résidences fermées ont – en général - de *bonnes raisons* de s'entourer de limites physiques qui ne relèvent pas seulement comme certains débats caricaturaux voudraient le faire croire du simple désir plus ou moins pathologisé de tenir l'Autre à distance. Tracer des limites c'est aussi rendre la ville habitable. Les habitants de ces ensembles immobiliers, souvent ostracisés, ne souhaitent pas

plus que la plupart de leurs concitoyens tenir l'Autre à distance, en tout cas pas plus que leurs voisins qui ont adopté le principe de la porte d'entrée fermée et le digicode. Ces habitants là ne sont pas plus mauvais citoyens que – par exemple - les riverains de la rue Alsace-Lorraine⁵⁴ ; ils savent que les mécanismes de filtrages des entrées de leur résidence ne les mettent pas à l'abri des petits larcins, pas plus qu'ils ne s'inscrivent toujours et systématiquement dans une surenchère « protectionniste ».

Et puis on sait aussi que ces ensembles résidentiels ne préfigurent pas forcément l'archétype d'espaces socialement ségrégés, ultra-protégés et sous surveillance continue. Les espaces les plus orweilliens du XXI^e siècle n'ont pas besoin de limites physiques pour assurer un contrôle panoptique des populations : un espace libre de toute barrière physique, « transparent », qui manifeste une illusion de porosité, mais équipé de systèmes de vidéo-surveillance, sera bien plus efficace pour assurer ces fonctions de contrôle. C'est d'ailleurs le choix adopté par la plupart de résidences sécurisées : elles doublent les clôtures matérielles de systèmes audio ou vidéo plus ou moins sophistiqués, mais qui se réduisent la plupart du temps (cas de l'échantillon) à un interphone au portail d'entrée auquel s'en ajoute un second placé en général à l'entrée de l'immeuble. Ce double dispositif indique d'ailleurs assez bien que les enceintes grillagées sont poreuses et pénétrables...qu'elles ne sont donc pas les murailles infranchissables dont on parle...

On observe aussi que les modalités d'usages de ces espaces intermédiaires (piscines, pelouses...) sont la plupart du temps l'objet de négociations serrées et souvent réitérées dans le temps entre habitants, mais aussi entre différentes catégories statutaires (occupants, investisseurs) qui vont, au besoin, apprendre à réaliser des compromis entre eux, avec le voisinage et/ou avec les représentants de la municipalité. Ces dispositifs jouent donc, en certaines circonstances, un rôle éminent de « prétextes à interactions » entre différentes catégories d'acteurs.

L'hypothèse formulée en début de recherche d'espaces de négociation spécifiques aux résidences fermées trouve confirmation dans l'observation de la dynamique des collectifs de gestion. Les copropriétaires ne trouvent que rarement à s'accorder spontanément. L'idéal de la communauté de copropriétaires socialement homogène n'a pas été observé dans la recherche.

⁵⁴ artère haussmanienne centrale de la ville de Toulouse

Les décisions sont souvent longues à élaborer et nécessitent la plupart du temps de vraies compétences de négociateurs qui s'acquièrent tout au long d'expériences de confrontations de points de vue, d'élaborations de compromis. Les motifs de friction et d'opposition entre voisins, entre bailleurs, sont nombreux et dépassent les appartenances partagées de classe quand bien même celles-ci seraient démontrées.

Les systèmes de décision efficaces sont souvent pilotés par des personnalités, il est vrai disposant de ressources en termes de capacité de négociation importantes, mais qui ont été dans l'obligation de construire et de justifier leur légitimité à intervenir de façon éminente. Les présidents de conseil syndical savent que leurs mandats peuvent très rapidement prendre fin s'ils s'écartent trop des mandats qui leur ont souvent été octroyés à la suite d'âpres débats. Celui ou celle qui confondrait ses intérêts avec ceux de la collectivité serait lui aussi vite débarqué.

Effectivement, l'analyse des peuplements indique deux choses : une relative hétérogénéité des statuts et peu de différences d'avec les populations du voisinage sauf lorsqu'il y a proximité immédiate d'un secteur d'habitat social. Les prétextes à initiation à la négociation (piscine, garages) sont donc quasi quotidiens dans ces dispositifs. En ceci, les résidences fermées ne sont pas (toujours) des lieux de l'entre soi et de sécession. Au contraire, mais la remarque vaut plus particulièrement pour les résidences des faubourgs plus que pour celles des banlieues, le souci des relations de voisinage est assez largement évoqué par ses habitants. Au demeurant, serait-il juste de désigner les habitants des résidences fermées comme des anti-sociaux au motif qu'ils ne fréquentent que peu leurs voisins à l'heure où les relations de sociabilité sont de plus en plus marquées par des logiques réticulaires plus que par des logiques de proximités résidentielles ?

En début de conclusion le lien était proposé entre un espace faiblement marqué par des limites physiques (la Maison japonaise) et une société fortement hiérarchisée et stable. Peut-on suggérer dans cette perspective que la tendance à s'enclorre qui caractérise l'ensemble des résidences fermées mais aussi la plupart des immeubles collectifs de centre ville et de banlieue, renvoie en fait à un mouvement très large de *sécurisation spatiale* d'une situation sociale vécue comme étant incertaine et instable. On tente encore et sur le modèle de la

résidentialisation, de régler un problème social en mobilisant des moyens spatialisés⁵⁵.

Pour autant, peut-on considérer que les dispositifs de séparation entre soi et les autres se valent tous ? Force est de constater que chaque type de clôture a *des effets* sur les habitants, les usagers, les passants, les visiteurs. Certaines limites vont ainsi générer des sentiments d'enfermement pour les passants comme pour les habitants. C'est le cas des grillages verts qui, lorsqu'ils constituent la seule et unique forme de fermeture sur de longues distances, sont susceptibles de produire des effets désagréables pour toutes les catégories d'usagers : habitants, voisins, passants.....C'est effectivement le cas en certains espaces de la ville de toulouse. Parfois, les résidences se suivent et ...se ressemblent dans ce qu'elles ont de commun : leurs grillages verts⁵⁶. L'effet produit sur le passant ou le visiteur ou encore l'habitant, est alors assez proche de l'enfermement. Mais force est de constater que les résidences étudiées dans l'échantillon sont dispersées dans la ville, de la banlieue aux faubourgs, et qu'elles ne produisent pas cet effet qui tient pour une bonne partie à l'accumulation d'un même modèle résidentiel (avec ses clôtures) décliné de façon monotone et répétitive sur de grandes distances.

Les matériaux utilisés (clôtures grillagées ou non, en pierre, « végétalisées »...), l'épaisseur des limites tracées (du grillage au mur de pierre), leur hauteur (de l'enceinte d'hôtel particulier culminant à 3 m au muret de 40 cm délimitant la parcelle), leur particularité plus ou moins « naturelle » (végétal v/s acier), leur fonction (protection du regard, du bruit, des passages des voisins de la résidence comme des visiteurs...), leur symbolique plus ou moins distinguante (voir les photos), leur insertion dans l'économie générale du bâtiment et/ou de la rue ou au contraire leur caractère « hors contexte », leur couleur, leur caractère isolé ou répétitif dans l'espace urbain, constituent - au delà de l'impression de répétitivité - autant de critères de classement et de différenciation du dispositif « résidence fermée ».

L'observation de ces espaces habités montre donc une grande diversité de situations morphologiques, de localisations urbaines, de structures de peuplement, qui invite à ne surtout pas ranger dans la même catégorie des objets

⁵⁵ voir GOLOVTCHENKO, N., 2003, *Résidentialisation*, in « Dictionnaire critique de l'habitat et du logement », sous la direction de Marion SEGAUD, Jacques BRUN et Jean-Claude DRIANT, Armand Colin, Paris, p. 377. On peut aussi et plus largement penser au mouvement dit de *l'urbanisme défensif*.

⁵⁶ Les formes architecturales ne sont pas non plus toujours très diversifiées.

qui apparaissent effectivement partager un statut juridique commun, celui de la copropriété, et surtout une image commune plus proche du stéréotype que de la variété des réalités vécues.

L'histoire de la construction de ces ensembles immobiliers à Toulouse nécessite de prendre en compte des effets de contexte et notamment la situation très particulière du marché du logement à Toulouse. Les promoteurs expliquent que la fermeture de ces ensembles résidentiels ne répond pas directement à un besoin de sécurisation des espaces de circulation entourant ces résidences. Cette fermeture répond en fait plutôt à un souci de faire de la ville en des lieux peu accueillants, non prévus pour cette fonction. Les promoteurs ont choisi - sans se concerter mais en s'observant mutuellement - de relever le défi de la construction de lieux d'habitation en des lieux hostiles : bordure d'autoroute, proximité de zones industrielles..... Ils ont fermé par des clôtures les limites de la propriété collective pour la distinguer d'un environnement pas toujours à la hauteur de l'image de qualité de ces constructions. Ils ont en fait procédé avant l'heure et comme les bailleurs sociaux qui aujourd'hui résidentialisent leur parc de logement, en instituant des limites physiques entre l'espace public et les espaces résidentiels privés. L'un des objectifs était et demeure de séparer les différents types d'espaces privés et publics en instituant notamment une nouvelle dimension, celle des espaces dits intermédiaires. En internalisant des fonctions (espaces verts, piscines, parking) ailleurs produits et gérés par la commune, ces dispositifs contraignent les habitants et bailleurs à discuter, à s'arranger entre eux en lieu et place d'un système de délégation à la puissance publique. Ce n'est plus la commune qui fixe les horaires d'ouverture de la piscine mais le collectif des copropriétaires en assemblées générales. Les conditions de voisinages sont-elles facilitées par ce système de gestion dans la proximité résidentielle ? Pas véritablement, puisque les syndicats de copropriétaires n'étant pas si homogènes qu'imaginé par les préjugés, les débats, les conflits, les stratégies, les alliances constituent le quotidien de nombre d'habitants des résidences fermées.

Mais il est vrai aussi que toutes les copropriétés fermées ne sont pas situées au sein même d'environnements hostiles et inhabitables. Une bonne proportion de ces ensembles bâtis (deux pour notre échantillon) sont localisés dans les faubourgs où ils jouxtent des formes plus traditionnelles d'habitat⁵⁷. Alors

⁵⁷ Formes qui vont de la maison traditionnelle des faubourgs dite *toulousaine* à l'immeuble de grande hauteur de années 60.

pourquoi les avoir ceinturé de clôtures et équipé de visiophones comme les copropriétés de la première catégorie s'il n'était pas nécessaire de les différencier d'un environnement pour le coup valorisant ? Les promoteurs répondent alors que la mode était lancée, qu'elle plaisait et que en bon spécialiste de la promotion immobilière et du marketing ils ne pouvaient pas ne pas offrir aux acheteurs ce que ceux-ci avaient identifiés en d'autres points de l'agglomération comme étant un dispositif très intéressant. Un dispositif qui a été interprété comme favorisant la sécurisation des biens et des personnes. On peut ne pas être tout à fait convaincu par le discours des promoteurs qui n'auraient fait que suivre plus qu'anticiper les attentes des consommateurs. Cependant, force est de constater qu'aujourd'hui, certains promoteurs (au moins dans l'échantillon) bataillent parfois avec leurs acheteurs pour leur imposer des clôtures moins hautes que celles qu'ils exigent.

De même, les tenants du « Fort Knox » ne constituent pas souvent la majorité de ces copropriétaires. La dimension « sécuritaire » en tant que critère de sélection du logement n'est pas niée mais pas souvent revendiquée non plus. Elle est en fait très relativisée et rapportée à des évolutions qui affectent l'ensemble d'une société qui serait en demande de plus de « tranquillité » et pas forcément de plus de « repli ». Les ménages indiquent bien que ce « critère de sécurité », réduit d'ailleurs le plus souvent à un grillage et un interphone, n'a pas joué significativement dans la décision d'achat. C'est un critère parmi d'autres, qui, bien entendu est perçu par la plupart des individus comme positif, mais qui n'a joué qu'après celui de la localisation, celui du prix, de la qualité des logements et des équipements collectifs. Autrement dit, les ménages acheteurs de ce type de dispositif ne sont pas mus par la seule volonté de s'enfermer, même si on ne peut exclure que quelques personnalités pathologiques aient trouvé là un moyen de se rassurer à peu de frais. Les résidents sont en général très conscient des limites des dispositifs sécuritaires, surtout lorsque ceux-ci nécessitent de constants et coûteux investissements. Le fait que la municipalité ait délégué la quasi totalité de l'effort de construction aux promoteurs dans un contexte de marché immobilier toulousain très tendu, aggrave la situation : les seuls logements disponibles et de qualité sont situés dans ce parc de résidences fermées. Les habitants sont de surcroît satisfaits d'y trouver des aménités absentes dans le voisinage (piscines).

Il reste que l'image de « résidences sécurisées » va constituer un puissant argument commercial entre les mains de certains promoteurs (les *golden boy*...)

dont on a vu qu'ils étaient parfois plus intéressés par la vente la plus rapide au plus offrant, au détriment de la patrimonialisation. Dans ce cas, effectivement, l'image du bien immobilier sécurisé va jouer dans l'esprit de l'investisseur à distance (celui d'outre-mer par exemple) comme un dispositif de sécurisation de l'investissement immobilier. La fermeture des résidences privées peut alors s'interpréter, si l'on suit cette figure du *Golden boy*, en tant que dispositif spatialisé de sécurisation d'un placement financier.

Mais ce n'est pas le cas de tous. Quelques promoteurs, les plus enracinés localement, nous ont affirmé attacher énormément d'importance à cette dimension patrimoniale qui se traduit notamment par le souci de suivre au plus près la gestion de ces ensembles immobiliers, soit au travers de l'institution de régies intégrées, soit au travers de l'adoption de chartes de « bonne gestion » passées avec les syndics. Est-il raisonnable de prédire aux premiers un destin de patrimonialisation et aux seconds une faillite de leurs systèmes de gestion ?

ANNEXES

Guide entretien copropriétaires

1/ Les raisons du choix de la copropriété

1. Quels critères ont été mobilisés ? (prix au m2, localisation...)
2. Caractéristiques perçues au départ (fermée, sécurisée, avec services ?)
3. Existence d'un compromis par rapport au logement idéal ?
4. Quels avantages (en soi et par rapport à d'autres produits [morphologie du bâti, qualité des prestations, « sécurité(s) », espace de rencontres, entre soi...])

2/ Inconvénients (problèmes en tout genre...) de la copropriété

1. Perçus dès le départ (quels compromis réalisés pour les accepter)
2. Apparus ultérieurement (dans quelles circonstances)
3. Thèmes des inconvénients possibles:
 - Locataires (les bons et les autres, motifs des catégorisations),
 - bâti,
 - circulations internes et avec ou vis-à-vis de l'extérieur (les frontières),
 - espaces collectifs (piscine, garages, pelouses...),
 - charges financières,
 - Equipements défaillants (piscine, interphones...)

3/ La structure de gestion de la copropriété

1. Appréciation sur son fonctionnement (efficacité, dynamisme, appréciation sur les différents acteurs [les bons, les mauvais, les nuisibles...])
2. Rapport au syndic (mission, critères de choix, avantages, inconvénients, réussites, ratages)
3. Des exemples de construction d'enjeux (tel équipement) et de résolution de ceux-ci (comment nous avons fait [dans le détail] pour voter et financer telle décision d'équipement)

Guide entretien promoteurs

1/ L'activité du promoteur

1. Quel est son parcours professionnel ?
2. Positionnement par rapport aux concurrents ?
3. Définition de ses produits (caractéristiques, avantages, inconvénients) ?

2/ La copropriété fermée

1. La résidence fermée : définition et opinion (dimension de la sécurité, de la fermeture, de l'isolement, du repli sur soi)
2. Les clients : perception, profils, jugements (les « bons » et les « mauvais »)
3. Appréciation sur le fonctionnement des copropriétés (critères de « bon » et « mauvais » fonctionnement)
4. Place du syndic (mission, critères de choix, avantages, inconvénients, réussites, ratages)

Guide entretien professionnels et gestionnaires

1/ La promotion immobilière à Toulouse

1. Eléments du contexte actuel
2. Histoire de la promotion à Toulouse
3. Acteurs principaux

2/ La copropriété fermée

1. La résidence fermée : définition et opinion (dimension de la sécurité, de la fermeture, de l'isolement, du repli sur soi)
2. Les clients : perception, profils, jugements (les « bons » et les « mauvais »)
3. Appréciation sur le fonctionnement des copropriétés (critères de « bon » et « mauvais » fonctionnement)

BIBLIOGRAPHIE

- ADMINISTRER**, n°264, fév. 95, *compte-rendu des journées d'études de la CNAB. Copropriété : actualité et perspectives*, 15/16 déc. 1995.
- AUGE (M)**, *Non-Lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Le Seuil, 1992.
- BALLAIN (R) et alii**, *La copropriété dans les immeubles récents, Répertoire des textes officiels et bibliographie commentée*, GETUR, mai 1987.
- BALLAIN (R) et alii**, *La copropriété dans les immeubles récents, Répertoire des textes officiels et bibliographie commentée*, GETUR, mai 1987.
- BALLAIN (R), JACQUIER, et alii**, *Sites urbains en mutation, Territoires et trajectoires*, Paris, L'Harmattan, 1990, p 66 à 75.
- BALLAIN (R), JACQUIER**, *Gérer le patrimoine*, Informations sociales, n°2/3, 1988.
- BERGEL (Jean-Louis), GIRAUDEL (Catherine)**, *rapport sur le contentieux de la copropriété*, étude pour les Ministères de l'équipement et de la Justice, sept 1991.
- BLAKELY, EJ, Mary Gail, SNYDER**, *Fortress America : Gated communities in the United States*, Washington DC, Brooking Institution Press, Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of land policy, 1997.
- BOSC, S**, 2001, *Stratification et classes sociales : la société française en mutation ?* Nathan
- BOURDIEU, Pierre**, 1979, *La distinction, Critique sociale du jugement*, Paris, Minuit
- BOURDIN (A) et alii** *Le rôle des agents immobiliers dans la transaction sur le marché de la revente* Rapport pour le Plan Construction et Architecture et le MELT. Juin 1995.
- BOURDIN (A)**, *Champs et effets de champ. Le simple, le fondamental, le complexe*, in *Figures de la ville. Autour de Max WEBER*, dir. **BOURDIN (A), HIRSCHHORN (M)**, RES Champ urbain, 1985.
- BOURDIN (A), SAINT RAYMOND (O)**, *Les copropriétés dans le temps*, Cahiers de l'ANAH, n°55, 1990.
- BOURDIN (A), SAINT RAYMOND (O), LUTRAND (MC)**, *Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, Toulouse, ERMOPRES, ANAH, 1991.
- BOUYEUR (JR)**, *Les travaux de la copropriété*, Sirey, 1989.
- CABANAC (J)**, *Traité de la construction en copropriété et du nouveau régime de la copropriété*, Paris, De l'Actualité Juridique, 1975.
- CABANAC (J)**, *La pratique des assemblées générales de copropriété*, Paris, Informations de la copropriété, 1975.
- Cahiers de l'ANAH**, n°70, Septembre 1994, *Le partenariat pour agir sur les copropriétés*.
- Cahiers de l'ANAH**, n°79, 1996, *Le développement de la copropriété dans l'habitat existant de 1978 à 1992*. Eric LAGRANDE (ANAH) et André MASSOT (IAURIF).
- Cahiers du CR DSU**, *copropriétés en chantier*, mars 1997.
- Cahiers du CR DSU**, *Les copropriétés des années 60 : du diagnostic aux outils d'intervention*, sept 1994, n°4.
- CALAS, Yves, et Geneviève DUBOIS-TAINE**, *La ville émergente*, Ed. de l'Aube, 1997.
- CHAMBOREDON (JC), LEMAIRE (M)**, *Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement*. Revue Française de Sociologie, vol XI, n°1, 1970.

- CREPAH**, *Intervention des organismes HLM dans les copropriétés dégradées. Bilans et méthodologies*, UNFO HLM, 1992.
- CZARNOWSKI, S**, 1923, *Le morcellement de l'étendue et sa limitation dans la religion et la magie*, extrait des Actes du IV ième Congrès International d'Histoire des Religions, vol 1, Paris, pp. 339-360
- DAVIS, Mike**, *City of Quartz : Los Angeles capitale du futur*, La Découverte, Paris 1997.
- ELIADE, M**, 1979, *traité d 'histoire des religions*, Paris, Payot
- EYMARD-DUVERNAY (F), MARCHAL (E)**, *S'accorder avec les usagers : à l'interface d'un office HLM et de ses locataires*, Centre d'études de l'emploi, Paris, 1993.
- FORET (C)**, *Trajectoires de l'exclusion: histoire d'une copropriété disqualifiée*, collection Recherches, Ministère de l'Équipement et du Logement, 1987.
- GOLOVTCHENKO, N**, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Editions du Septentrion, Lille, 1999.
- GOLOVTCHENKO, N.**, 2003, « La copropriété résidentielle face au défi du renouvellement urbain », *Droit et ville*, n°55, pp.127-156.
- GOLOVTCHENKO, N.**, 2003, *Résidentialisation*, in « Dictionnaire critique de l'habitat et du logement », sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, Armand Colin, Paris, p. 377.
- GOLOVTCHENKO, N.**, 2004, *Résidences fermées et lien social*, communication au Congrès international de l'Association Internationale des Sociologues de Langue Française (AISLF), CR1, Tours, 2004.
- GOLOVTCHENKO, N.**, SOUCHET, F., 2005, *Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines*, in *La société des voisins*, sous la direction de Bernard Haumont et Alain Morel, Paris, Editions de la Maison des Sciences de l'Homme, pp. 145-169.
- HAUMONT (N) et alii**, *La copropriété*, Paris, CRU, ISU, 1971.
- JAILLET, M-C**, « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes », *Esprit*, 1999.
- LAZAR, Gilbert**, « L'essor des villes fortifiées », *Futuribles*, juin 1999.
- LEFEUVRE, Marie-Pierre**, 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, l'Aube.
- LÉVY (François)**, *Quartiers d'habitat privé et OPAH : bilan d'évolution, propositions*, mars 89, groupe de travail DC-DIV.
- MERIC, Laurent**, *Réhabilitation des copropriétés dégradées, L'opération expérimentale du parc Bellevue à Marseille*, Territoires, n°347, Avril 94.
- MOUREY (J.L)**, *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, Paris, Librairie générale de droit et jurisprudence, 1970.
- PEZEU-MASABUAU, J**, 1977, *La Maison japonaise*, Annales ESC, n°4, pp. 670-701
- PEZEU-MASABUAU, J**, 1983, *La Maison, espace social*, Paris, PUF
- PINÇON CHARLOT, Monique et Michel**, 1989, *Dans les beaux quartiers*, Le Seuil
- PINÇON CHARLOT, Monique et Michel**, 2003, *Sociologie de la bourgeoisie*. Paris : La Découverte, (2ème édition), 128 p. Coll. Repères ; 294.
- PIRON (Olivier)**, *Demain la copropriété, analyse et propositions*, Ministère du Logement, Plan Construction Architecture, 1993.
- RAIBAUT (Jacques)**, *Un partenaire nouveau pour les copropriétés en difficulté : les organismes HLM*, *Droit et ville*, n°39, p191-204, 1995.
- RENAUDAT (J.P)** *les copropriétés en immeubles collectifs*, Journées de réflexion sur la copropriété, ANAH, 17/18, décembre 1987.
- REYNAUD (P)**, *La copropriété contre les copropriétaires*, CREDOC, Consommation, 1978.

THUILLIER, G., « La ville privée, Country clubs et quartiers fermés dans le grand Buenos Aires », DEA, Paris X, 1999.

VATOV (M.C), Pas de bonne copropriété sans unité sociale, *Cahiers de l'ANAH*, 1986.

SIMMEL, G., 1984, “ Digressions sur l'étranger ”, in Grafmeyer (Y) et Joseph (I), *L'école de Chicago*, Paris, Aubier.