

Cercles 13 (2005)

## LA DIMENSION TERRITORIALE DES *GATED COMMUNITIES* AUX ETATS-UNIS La clôture par contrat <sup>1</sup>

**RENAUD LE GOIX**

*Université Paris I Panthéon-Sorbonne*

### **Résumé :**

Phénomène immobilier qui s'est développé massivement dans les années 1960-70, les *gated communities*, quartiers résidentiels enclos et sécurisés, symbolisent l'éclatement social de la ville américaine. La fermeture physique et la sélection sociale (voire ethnique) qui président à ces projets posent des problèmes inédits aux métropoles américaines : elles sont les manifestations d'un morcellement de la ville en communautés homogènes en quête d'une indépendance politique.

Leur configuration spatiale véhicule de fortes implications territoriales, et les *gated communities* ne sont pas des lotissements tout à fait comme les autres. Leurs statuts, d'une part, tendent à protéger une rente d'exclusivité qui favorise la valeur immobilière, tout en garantissant à leurs habitants une certaine homogénéité sociale. L'attitude politique des associations de propriétaires qui gèrent ces lotissements, et leur implication en tant que collectivités locales en gestation montre d'autre part la création d'un territoire politique, où la clôture constitue une marque de souveraineté.

### **Mots clés :**

Communautarisme, États-Unis, *gated communities*, immobilier, intra-urbain, ségrégation.

### **Introduction**

Le terme *gated communities* désigne des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, interdit aux non-résidents, et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, terrains de jeu...) est privatisé. Ce phénomène immobilier

---

<sup>1</sup> Cet article est tiré d'une thèse de doctorat de géographie, menée sur le terrain californien, soutenue en mai 2003 à l'Université Paris 1 : Renaud Le Goix, « Les *Gated communities* aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière? [Gated Communities within the City in the US: Urban Neighborhoods, or Territories Apart?], » thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne, 2003. Les recherches de terrain et la construction de la base de données ont été financées par le CNRS (UMR Géographie – Cités 8504, Paris), la Fondation Franco-Américaine (Bourse Tocqueville 2000-2001), la Commission Franco – Américaine (*Fulbright Research Scholarship*, 2002-2003).

s'est développé massivement depuis les années 1970, devenant un symbole de l'éclatement social et spatial de la métropole américaine, en phase avec les mutations socio-économiques contemporaines (Ghorra-Gobin, « Les États-Unis entre local et mondial »). Ces quartiers représentent aujourd'hui selon les régions de 10 à 30% des lotissements neufs aux États-Unis, et sont également présents en Amérique latine, en Afrique du Sud, mais aussi en Europe et en Asie. La fermeture physique et la sélection sociale qui président à ces projets posent des problèmes inédits aux métropoles : elles sont les manifestations d'un morcellement de la ville en communautés homogènes et autarciques, en quête d'une indépendance politique et fiscale préjudiciable à la métropole (Blakely et Snyder; Caldeira; Le Goix, « Les 'communautés fermées' dans les villes des États-Unis : Les aspects géographiques d'une sécession urbaine. »; Le Goix, « Les *Gated Communities* en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres »).

Un discours social a progressivement pris corps à propos de ces quartiers, relayé par la presse. Les *gated communities* sont ainsi souvent présentées comme des symptômes des pathologies urbaines, au premier rang desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale (Donzelot; Zecchini, « Insécurité urbaine : La déplorable spécificité française »; Zecchini, « Ségrégation ordinaire à Washington »). La rétractation de l'espace public dans les villes se faisant au détriment des classes sociales les plus modestes est dénoncée. Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale (Blakely et Snyder; Caldeira; Glasze, Frantz et Webster). Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession » de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique, et s'oppose aux logiques de redistribution de richesses (Donzelot et Mongin; Jaillet; Reich). Or, l'ampleur et la vivacité du débat vont de pair avec la grande rareté des études empiriques étayant de tels arguments. Dans quelle mesure ces quartiers fermés et sécurisés sont-ils originaux, et diffèrent-ils des autres développements résidentiels, pour que se justifie une telle focalisation à leur propos des interrogations sur la fragmentation urbaine ?

C'est moins le quartier résidentiel lui-même qui est ici en question, que l'enceinte et les portails qui le clôturent. L'objectif est d'apprécier la portée territoriale de ces barrières.

Il faut tenir compte d'une grande variété de taille (les plus petites ont moins de 100 habitants, la plus grande 19.500), de différents statuts juridiques de copropriétés dont relèvent ces quartiers, si bien que le dénominateur commun reste la gestion par un mode de gouvernance privée (*Property Owners Association*), l'application d'un règlement de copropriété contraignant (les *CC&Rs*, *Covenants*, *Conditions and Restrictions*), la clôture totale au visiteur par présence des services ou d'équipements de sécurité, et l'inclusion d'équipements de type public (routes, trottoirs, places, espaces verts, infrastructure sanitaire) et d'équipements de loisirs utilisés en toute exclusivité par les résidents, tels les golfs et les *country-clubs* plus ou moins luxueux. Ce dernier point est essentiel, et distingue les *gated communities*, morceaux de villes, des immeubles en copropriété ou ensembles d'immeubles sécurisés qui n'incluent souvent qu'un patio ou un parking comme espace collectif.

Ce préambule nécessite une note méthodologique sur les sources et le corpus de textes utilisés. Notre propos étant celui de la définition de l'enclosure et la territorialité qu'elle contribue à construire, la démarche s'est orientée sur la lecture problématisée d'un corpus de textes portant sur la nature juridique des associations de propriétaires. Peu parlent explicitement des *gated communities*, se contentant parfois d'une rapide allusion à quelques quartiers fermés. Leur lecture croisée permet de saisir, derrière les aspects généraux, les spécificités qui font de la *gated community* un objet jurisprudentiel à part entière. On se fonde également sur des études de cas, issus d'une base de données de 219 *gated communities* réalisée sur le terrain dans la région de Los Angeles. La carte de localisation [Annexe 1, 139] rend compte des localisations préférentielles de ces quartiers, à proximité du littoral, des piémonts montagneux et des principaux échangeurs, maximisant systématiquement une rente de site et de situation dans le cadre d'une aire métropole en très forte croissance.

Il s'agit de développer les spécificités qu'implique l'enclosure du quartier en termes juridiques, de transfert de coût du public au privé, et de gestion quotidienne. La première étape cherche à montrer en quoi les aspects juridiques de la copropriété prennent dans le cadre des *gated communities* un tour particulier par rapport aux autres types de quartiers résidentiels, du fait de l'usage privé des rues et de l'exclusion sociale qui préside à ces projets. Du fait de l'étendue de ces privilèges juridiques se pose ensuite la question de leur statut de quasi-collectivités locales.

### ***I. Les gated communities entre espace privé, usage public.***

Propriété et usage d'un lieu admettent de nombreuses variantes, entre ce qui relève du public et ce qui relève du privé. Il faut distinguer ce qui relève d'un usage ouvert, comme une place ou une rue commerçante, de l'espace strictement privatif, à usage individuel ou familial, comme une arrière-cour ou une chambre.

L'espace « public » de la *gated community* est en propriété collective, alors que les unités d'habitation sont le plus souvent en propriété privée. Cela correspond-il alors à une privatisation d'espace public ? Probablement pas, si l'on considère que les rues de desserte résidentielle sont habituellement des rues de voisinage, où se tissent des liens sociaux directs (Grannis). La rue résidentielle, qu'elle soit ouverte ou fermée, est à rapprocher de l'espace familial, du lieu où jouent les enfants, plus que de l'espace public fréquenté et traversé par tous. La fermeture de la *gated community* est dans cette optique souvent perçue comme la prolongation de la sphère domestique à la rue, une sorte d'agrandissement du jardin, de l'allée dans la cour. Celle-ci est alors un prolongement du *frontyard*, transition entre l'espace domestique et l'espace public dans les banlieues résidentielles (sur la valorisation des espaces verts dans l'espace domestique et leur intégration dans le mode de développement périurbain d'une ville à faible densité, voir Jackson ; Ghorra-Gobin, « Los Angeles. Le mythe américain inachevé »). Un article du *L.A. Times* rapporte d'ailleurs ces propos de Monty Fisher, président de l'association des propriétaires de Hidden Hills, une riche enclave fermée du nord de Los Angeles : « [the

privately owned and maintained streets] are an extension of our driveways [...] How would you like strangers coming in and out of your driveway ? » [Ciotti].

La *gated community* peut être considérée comme un espace à usage privé. Conduites à financer et à gérer des espaces publics par leur nature, les *gated communities* — sphère du privé — deviennent néanmoins des acteurs publics.

### 1.1. Les cadres juridiques du transfert de responsabilité d'urbaniser.

La nature juridique de la *gated community* est liée à son statut de lotissement en copropriété, tels que ceux-ci se sont développés depuis les années 1960 sur le mode des associations de propriétaires, ou *Common Interest Developments* (CIDs). Le principe juridique est celui de la *subdivision*, soit l'équivalent juridique du lotissement français.

En Californie, d'après le *Subdivision Map Act*, une fois le permis accepté par le comté ou la municipalité, le développeur se substitue à l'entité publique. L'ensemble des infrastructures (réseau d'adduction d'eau, égouts, routes, trottoirs) doit être financé par le développeur<sup>2</sup> ; celui-ci doit assurer le financement des infrastructures de loisir par des entités privées (associations, entreprises contractantes, etc.), puis finalement transmettre la gestion à l'association de propriétaires (Curtin). Il s'agit bien d'un transfert de la responsabilité d'urbaniser, comparable dans les faits à une concession ou une délégation. Le développeur, entité privée, doit assumer l'investissement, l'exploitation, la maintenance. Les risques financiers et juridiques lui sont transférés ; l'ensemble des coûts de développement repose sur le seul acheteur-consommateur final, et non sur les contribuables locaux. Une telle opération s'avère particulièrement fructueuse pour des collectivités locales en forte croissance et à la recherche de nouvelles ressources fiscales, sans qu'elles aient à financer le coût de nouvelles infrastructures urbaines.

Néanmoins, le développeur peut être contraint à laisser des espaces en réserve dans son projet, afin d'y construire des espaces publics. Ces emprises peuvent permettre la construction de parcs et jardins publics, ou sont mises à disposition pour la construction d'une future école, de services publics (bibliothèque, services d'urgence, arrêts de bus, centre de drainage et station d'épuration, ponts, routes, autoroutes...) dont la fourniture par les autorités publiques pourrait s'avérer nécessaire. La municipalité ou le comté peuvent donc exiger soit le paiement de frais pour prévoir ces structures, soit la mise à disposition de terrains à cet effet par le promoteur<sup>3</sup>. Dans le cas des *gated communities*, il est prévu que ces terrains soient mis à disposition sur des sites *extra muros*, ou bien dans certains cas à l'intérieur des murs quand cela est nécessaire pour des raisons de sécurité. Ainsi, alors que la caserne de pompiers de Leisure World, une *gated community* de retraités de 19.500 habitants dans le comté d'Orange, est installée sur un terrain adjacent à la communauté, celle de Canyon Lake est localisée au milieu de celle-ci, sur la route principale. De même, à Canyon Lake, des emprises sont mises à

---

<sup>2</sup> California Government Code § 66418 et § 66419.

<sup>3</sup> Government Code §66475 et sq. ; cité par Curtin, 2000, 85-86.

disposition du syndicat des eaux (*water district*) pour l'accès au barrage à l'origine du lac artificiel autour duquel s'est construit la communauté, et à la station d'épuration. L'accès à ces emprises publiques pose donc la question des servitudes de passage permettant d'y accéder.

## 1.2. Propriétés publiques et servitudes de passage.

Ainsi, de nombreuses communautés fermées sont traversées par un cours d'eau ou ont obligation de maintenir l'accès à un espace public. Le lac de Canyon Lake, la rivière qui traverse Leisure World ou la plage qui borde les *gated communities* de Dana Point dans le comté d'Orange nécessitent la mise en place de droits d'accès ou de passage. À Rincon, en bordure du Pacifique, le torrent côtier *Rincon Creek* traverse la *gated community* [Annexe 2]. Il nécessite le maintien d'une servitude de passage public à travers la copropriété pour accéder aux berges et au lit afin de les entretenir. Un droit de passage existe également à travers un certain nombre de propriétés dans la communauté, pour ménager les accès à la plage. C'est dans ce droit de passage qu'il faut chercher la raison principale de la fermeture de ce quartier à la fin des années 1970. Comme l'explique Douglas White, propriétaire à Rincon, ce droit de passage présentait le risque à terme d'être interprété comme relevant du droit coutumier, donc inaliénable.

The purpose of the gate was then to settle a private space and to avoid a prescriptive right of way through the community to the beach. Actually the parking issue was important too: the gate forces the people coming to park on the two parking lots around the gated community, with a direct access to the beach. [Douglas White, *Entretien* en mars 2000]

Enfin, la communauté maintient l'accès public à la plage, sachant que l'éstran est considéré comme un espace public. Cet accès se fait actuellement par un cheminement piétonnier le long des grilles de la communauté. Ainsi, à Rincon comme à Dana Point, des accès ont été aménagés permettant le contournement piétonnier de la communauté, afin d'accéder au littoral [Annexe 2, 140].

L'extrait cadastral précise les accès publics à la plage depuis la *gated community*. Toutefois, Rincon Creek a des berges accessibles au public, y compris à l'intérieur de la communauté. La plage est accessible par un cheminement piéton au nord et au sud du quartier, au droit des lots 8050 et 10. Les aires de parking public sont indiquées sur le plan, ainsi que l'échangeur avec la PCH 101 (autoroute). À Coto de Caza, grande communauté du comté d'Orange, la question de la servitude de passage a donné lieu à une affaire à rebondissements concernant la construction d'une école publique en ses murs. L'affaire, rapportée par le *L.A. Times*,<sup>4</sup> met en évidence le refus des habitants de voir des personnes extérieures pénétrer dans l'enceinte de la communauté, même s'il s'agit d'accéder à une ressource publique. En 1998, le *Capistrano Unified School District* a émis la proposition de construire la première école publique jamais bâtie dans

---

<sup>4</sup> Nguyen, Tina, « Coto De Caza Residents Say No to School within Gates », Report, *Los Angeles Times* March 4, 1999, Orange County Edition, Sect. B : 1. Seymour, Liz, Tina Nguyen, and Linn Groves, « Public School Plan Rattles Coto De Caza Residents », *Los Angeles Times*, December 14, 1998, Sect. B : 1.

l'enceinte d'une *gated community* (classes de maternelle et de primaire, 400 élèves, 20 salles pour la rentrée 2000), afin de compléter une première école totalement saturée située juste à la sortie de Coto de Caza (*Wagon Wheel Elementary School*). Des parents favorables au projet ont obtenu du développeur *Lennar Homes* la mise à disposition d'une parcelle à la copropriété, louée 1\$ par an au district scolaire. *Lennar Homes* aurait également pris en charge les 500.000 \$ nécessaires à la construction d'un parking et d'un terrain de base-ball destinés à l'école et aux résidents. Or, ce projet a rencontré une très violente opposition de la part des copropriétaires et, de façon peut-être plus surprenante, des parents d'élèves des quartiers voisins qui auraient dû envoyer leurs enfants dans une école située dans un quartier endos. Pour les parents d'élèves, la construction d'une école dans un quartier fermé constitue une violation de la liberté de circulation. Pour les résidents, construire une école publique aurait impliqué l'admission pendant la journée des élèves, parents et enseignants, dotés de permis spécifiques pour entrer dans la communauté, sur le modèle de ceux distribués pour l'école privée qui existe déjà à Coto de Caza, et qui admet des non-résidents. Pour certains, cet élargissement de la distribution des permis représentait un risque pour la sécurité de la communauté (qui admet, malgré tout, 35.000 visiteurs par mois en moyenne). En fait, le risque majeur était celui d'une poursuite judiciaire qui aurait pu aboutir à l'obligation d'ouvrir les portes du quartier. Il existe en effet deux précédents : en 1992, Hidden Hills avait dû installer sa mairie en dehors des murs, afin d'en garantir l'accès public sans avoir à accepter de non-résidents dans les murs. Il existe en effet un certain nombre de jurisprudences et de pratiques interdisant la fermeture de rues si de l'argent public sert à leur financement ou au financement d'équipements qui y sont localisés. Après un intense lobbying des résidents les plus âgés (80% des résidents n'ont pas d'enfants en âge d'aller à l'école), le 3 mars 1999, 84% des 1700 propriétaires de Coto ont voté contre la construction de cette école.

Le précédent d'Hidden Hills apporte un éclairage supplémentaire. Au fond, rien n'empêchait la municipalité, entièrement contenue dans les limites de la *gated community*, de localiser son hôtel de ville (*city hall*) *intra-muros*, si ce n'est la contrainte de devoir y admettre du public. Ce qui signifie admettre du public dans une communauté de prestige mettant en avant la garantie de sécurité et d'exclusivité du lieu. Depuis l'incorporation de Hidden Hills en municipalité indépendante, la mairie partageait l'immeuble de l'association de copropriétaires. Beaucoup de résidents prenaient comme une menace la possibilité pour quiconque le désirait de se rendre à l'hôtel de ville, et ce sans avoir à fournir de justification aux gardes de la communauté. Projeté en 1992, soit près de trente ans après la création de la municipalité, le déménagement a eu lieu en 1995, dans un ancien garage rénové à l'entrée de la communauté (Ciotti, Stark). L'association a finalement décidé de réaménager le point de contrôle en le reculant de quelques mètres, afin de garantir l'accès public à l'hôtel de ville. Toutes les *gated communities* municipalisées ont depuis adopté cette solution.

### **1.3. La rue fermée, un espace de droit privé.**

Au delà de la question des servitudes de passage, souvent plus théoriques que réellement utilisées d'ailleurs, l'utilisation des rues et les implications de

leur fermeture constituent un élément essentiel de la définition de l'espace. La création d'un lotissement peut comporter une offre de mise à disposition du public de rues (*dedication of streets*) et de diverses emprises (trottoirs, allées, emprises pour les transports publics) construites par le développeur. Cette offre n'est pas limitée dans le temps. L'autorité locale est libre d'accepter l'offre, ou de la décliner, selon l'appréciation qu'elle fait de l'intérêt public des emprises. L'avantage certain pour le lotissement réside dans la prise en charge des frais d'entretien des infrastructures par la collectivité locale. Lors du dépôt du permis, si le développeur ne fait aucune mention d'une mise à disposition des rues, la copropriété devra en supporter les coûts d'entretien, et l'utilisation par le public sera alors dite « par permission seulement » [Curtin].

Toutefois la condition *sine qua none* de ce transfert reste l'ouverture de la rue au public. Les collectivités locales voient donc dans la clôture une garantie d'être déchargées de tout entretien des voies privées, tout en engrangeant des ressources fiscales nouvelles. De façon générale, la privatisation de rues publiques correspond à un processus bien avancé. Près de Saint Louis, dans le Missouri, deux petites communautés périurbaines ont vu leurs rues presque intégralement privatisées. Les associations fournissent l'éclairage, les patrouilles de sécurité ainsi que la construction de barricades empêchant la libre circulation. La ville de Saint Louis autorise également la fermeture de rues publiques afin de renforcer la sécurité des résidents (Jessup, Kennedy).

Mais les privatisations de rues publiques ne vont pas de soi, en particulier en Californie. Une association des propriétaires du quartier de Whitley Heights, à Hollywood, devant la montée de la violence urbaine (crimes, vols et autres graffiti), souhaitait privatiser et fermer les accès en 1991 de ce quartier huppé. En 1994, cette association a rencontré l'opposition d'un groupe associatif (CAGE, *Citizens Against Gated Enclaves*) lors d'un procès au civil (*CAGE v. Whitley Heights Civic Association*). Selon le CAGE, la fermeture aurait privé les voisins non-résidents de l'usage de rues et de trottoirs auparavant publics (Kennedy). Le CAGE a gagné, sur les arguments de l'impossibilité de fermer un accès public et des rues publiques, même si la copropriété propose d'en assurer la maintenance. Ce jugement — fondamental dans la jurisprudence californienne sur les *gated communities* — confirme le caractère inaliénable de la propriété publique à un intérêt privé<sup>5</sup>.

Les enclosures pratiquées autour des logements sociaux à Los Angeles relèvent aussi de cette contradiction. Mar Vista Gardens, à Culver City, a fait l'objet d'une fermeture complète. Cette *gated community* de *public housing* abrite derrière ses barrières 600 logements dans de petites barres à deux niveaux. Mais les barrières restent ouvertes dans la journée, et le seul

---

<sup>5</sup> Andrea Ford, « Court Backs Ban on Gated Public Streets », *Los Angeles Times* March 25, 1994, Southland Edition : 3.

Penelope McMillan, « Affluent Enclave Will Close Gates on the City », *Los Angeles Times*, February 19, 1991, Sect. B : 1.

———, « Affluent Enclave Will Close Gates on the City Neighborhoods: Residents of Whitley Heights Area near Hollywood Bowl Are Erecting Barriers. They Say They're Not Snobs, but Are Worried About Crime », *Los Angeles Times*, February 19, 1991, Home Edition : 1.

contrôle d'accès pratiqué consiste en un enregistrement vidéo des immatriculations. La raison principale de cette ouverture de fait — outre le coût du personnel de surveillance — réside dans la présence sur le site d'un centre de loisirs public (*Community Recreation Center*) qui dessert l'ensemble du voisinage, et qui existait à Mar Vista bien avant la décision d'en clôturer les accès, en réponse notamment à l'activité des gangs dans cette zone de Los Angeles.<sup>6</sup>

Reconnue par la jurisprudence, la nature privée de la rue dans la *gated community* est un élément intrinsèque de la définition de celle-ci, et n'admet *a priori* pas d'exception : la privatisation d'un lieu et sa fermeture sont incompatibles avec la présence d'investissements et d'infrastructures publics *intra muros*, puisque tout personne est susceptible de pouvoir y accéder librement. Cette incompatibilité théorique est une propriété exclusive des *gated communities*. Les lotissements d'Irvine, voire les villes privées de Sun City à Phoenix ou Celebration à Orlando, parce qu'ils sont ouverts au public, ne connaissent pas cette incompatibilité, et peuvent — ou pourront — à terme obtenir des financements et des équipements publics sur des réserves foncières mises à disposition de la collectivité par le développeur.

## II. La question de l'exclusion.

Mais cette démarche de fermeture physique est doublée par une recherche évidente d'exclusivité résidentielle, et l'on se demande dans quelle mesure la *gated community* et l'association ne pratiquent pas une certaine sélection des résidents.

### 2.1. Restrictive Covenants et ségrégation ethnique.

Les règlements de copropriété favorisent nettement l'homogénéité sociale, par l'ensemble des contraintes paysagères et architecturales qui pèsent sur le prix du bien immobilier (McKenzie). Associés à la fermeture, ils contribuent à une surévaluation de la valeur immobilière dans les quartiers fermés (Lacour-Little et Malpezzi ; Le Goix, « Les *gated communities* en Californie du sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres » ; Bible et Hsieh). Ces règlements sont étroitement associés à l'idée que la mixité ethnique est préjudiciable à la valeur immobilière en introduisant au début du XX<sup>e</sup> siècle des restrictions raciales à l'achat d'une maison dans une copropriété. Aujourd'hui illégaux, ils ont néanmoins permis de construire une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites de l'industrie immobilière qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière (Massey et Denton; Fox-Gotham).

Le propos ne nécessite pas de revenir longuement sur l'histoire de ces *restrictive covenants*, qui dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle appliquent des restrictions ethniques à la résidence dans les lotissements en copropriété. Promoteurs et agents immobiliers, gouvernements, travailleurs sociaux ont participé au

---

<sup>6</sup> Entretien informel avec les services de gestion de Mar Vista Gardens, (direction : Juanita Rodriguez, Assistant Manager). Sur la politique de gestion communautaire des quartiers de *public housing* à Los Angeles, voir Leavitt, 1994.



développement d'une idéologie raciale de l'immobilier, où le ghetto noir est présenté sous un jour dégradant, néfaste, dangereux, voire pathologique. Le *National Housing Act* de juin 1934, initiant les politiques de la *Federal Housing Authority* d'aide à l'accession à la propriété individuelle privilégiant les populations blanches et le développement suburbain, a très largement contribué à cette situation d'apartheid (Fox-Gotham; Jackson; Massey et Denton).

En conséquence, il n'est pas surprenant de trouver dans les *gated communities*, au fil des règlements de copropriété, des exclusions raciales identiques à celles pratiquées dans d'autres quartiers résidentiels. Il est plus surprenant que celles-ci puissent persister après leur interdiction en 1948. Ainsi, en 1958, les CC&Rs de Rincon Point précisent que « *That said property shall not be occupied by other than Caucasians, except as servants of the occupants thereof* »<sup>7</sup>. Cette version du texte a de plus été à nouveau signée par le nouveau propriétaire ayant acquis la propriété en 1969. Que conclure sinon que les habitudes ségrégationnistes, bien que sévèrement entamées et condamnées par les différents arrêts de la Cour Suprême, résistent bien et trahissent sinon une réalité, tout au moins un état d'esprit.

## 2.2. L'exclusion dans les *gated communities*.

Les *gated communities* pratiquent des formes précises d'exclusion, profitant de leur double statut : celui de copropriété d'une part, celui de territoire clos d'autre part.

C'est en effet en 1948 que la jurisprudence la plus souvent citée en matière de discrimination résidentielle est constituée par la Cour Suprême des États-Unis [*Shelley v. Kraemer* 334 U.S. 1]. Invoquant le XIV<sup>e</sup> amendement, qui interdit aux États l'application d'une quelconque discrimination entre citoyens américains, la Cour interdit aux États et à la justice de se porter garants de l'application de contrats de copropriété discriminatoires. Ce jugement fut confirmé par les décisions de justice de 1966 *Mulkey v. Reitman* (64 Cal. 2d. 529) et de 1983 *O'Connor v. Village Green Owners Association* (33 Cal. 3d 790). Le premier confirme l'impossibilité constitutionnelle pour un État de protéger des intérêts individuels contre l'intérêt général en faisant appliquer une quelconque pratique discriminatoire prévue par un contrat de copropriété. Le second interdit toute discrimination sur des critères d'âge, ce qui a pu faire l'effet d'un camouflet pour l'ensemble des associations résidentielles pour personnes âgées. L'argument se fondait sur la loi *Unruh* interdisant les discriminations dans les établissements commerciaux. L'affaire s'est soldée en 1984 par un amendement de cette loi, autorisant le caractère exceptionnel des discriminations par l'âge dans les copropriétés et résidences de personnes âgées : le chef de famille ou sa femme doit avoir plus de 55 ans, mais leurs enfants peuvent résider, le cas échéant, dans la copropriété.

L'exclusion par l'âge est une caractéristique fréquemment relevée des *gated communities*, parce qu'elle impressionne le visiteur. Elle est cependant loin d'être systématique. Le tableau 1 présente quelques exemples de grandes communautés de retraités.

---

<sup>7</sup> Santa Barbara County, Office of the Registrar, record 03/28/1968 n°68-010278, 1.

Parce qu'il s'agit de la plus grande communauté fermée de retraités des États-Unis,<sup>8</sup> Leisure World (Laguna Woods) constitue quasiment un cas d'école pour présenter les aspects de cette exclusion par l'âge. Développée en 1964 par Ross Cortese (*Rossmoor Corporation*), elle constitue l'idéal type de la communauté de retraités, associant l'ensemble des services et loisirs (golf, clubs de sport, d'expression artistique...) à la sécurité renforcée de la fermeture. Comme pour toutes ses homologues, des centres médicaux, souvent privés, sont localisés à proximité immédiate, à la sortie du quartier. [Annexe 3, 141].

Dans les faits, l'arrêt *O'Connor v. Village Green Owners Association* a introduit une certaine souplesse dans l'interprétation de ces restrictions. Il suffit d'un seul résident âgé de plus de 55 ans par unité d'habitation ; les enfants et dépendants sont autorisés à résider sur place. Néanmoins, les enfants non-résidents ne peuvent rester dans leur famille (grands-parents, etc.) que quinze jours consécutifs. Toutefois, comme l'a signalé Robert Ring, ancien président de la Golden Rain Foundation administrant Leisure World (entretien en 2001), il semble que de jeunes ayants droit de résidents décédés soient parvenus à conserver des titres de propriété et occupent régulièrement des habitations. De même, quelques étudiants de la toute proche Université d'Irvine (UCI) habitent — en infraction avec le règlement — Leisure World, chez des proches, ou en louant une chambre en échange de quelques services ménagers. Tout le monde semble s'en accommoder dans l'intérêt bien compris de chacun, et tant qu'aucun débordement dû à une jeunesse tumultueuse n'est signalé.

À l'exception de l'exclusion par l'âge pour les moins de 55 ans, les discriminations ne peuvent donc plus être garanties par la justice. L'industrie immobilière s'est orientée vers d'autres formes d'exclusivité, qui donne à la *gated community* d'aujourd'hui son caractère de club privé (Webster). La copropriété se transforme ainsi progressivement en club et coopérative résidentielle, pour lesquels l'adhésion d'un nouveau membre requiert l'approbation collective par les autres membres (Kennedy ; McKenzie). Deux formules sont mises en pratique. Soit l'association conserve la propriété générale du bâti, et les résidents ne sont propriétaires que de participations dans le capital de l'association, pour lesquels ils obtiennent un titre de résidence. Soit la résidence dans une subdivision est soumise à l'adhésion à des clubs fermés et socialement sélectifs : golfs, tennis, association du troisième âge, qui justifient intrinsèquement l'exclusivité et l'enclosure du lieu. Leisure World adhère à ces deux principes à la fois : les candidats à l'installation dans cette ville du troisième âge possèdent des parts de l'association, leur donnant droit à l'occupation d'un logement, et l'emménagement dans la communauté est assorti, comme dans les autres *gated communities*, d'une adhésion obligatoire à l'Association. La discrimination s'opère alors dans le processus d'adhésion au club, selon des critères de préférence sociale. Les bases de l'exclusion s'élargissent : il ne s'agit plus d'appartenir à une communauté ethnique, mais de voir sa candidature à l'adhésion acceptée par les autres membres du club. En particulier, la protection du quartier contre les occupants indésirables a pour

---

<sup>8</sup> Sun City, à Phoenix, n'est pas une *gated community stricto-sensu*.

cible non seulement les acheteurs potentiels ayant une autre appartenance ethnique, mais aussi religieuse (McKenzie).

Outre l'exclusion collective (par tranche d'âge ou sur critère religieux ou ethnique), une *gated community* peut appliquer une décision sur des critères individuels : l'association de propriétaires peut refuser la transmission d'un bien d'une personne à une autre, sur des critères aussi subjectifs que la sympathie et la sociabilité supposée de la personne candidate à l'acquisition du logement. En général, le respect du caractère « raisonnable » de l'exclusion demeure le principal critère qui justifie aux yeux de la justice et de la loi une telle mesure. La mesure du caractère raisonnable s'applique ici comme pour toutes les décisions relevant du contrat de copropriété et du rôle de la POA. Ainsi, le cas *Chianese v. Cully* [397 F. Supp. 1344, 1346 & S.D. Fla. 1975] oppose un acquéreur potentiel et une association de copropriétaires, lequel acquéreur potentiel s'est vu interdire l'achat par les copropriétaires sous prétexte qu'il ne faisait pas montre d'une sympathie et de sociabilité (« *congeniality* ») suffisantes pour satisfaire aux exigences de sociabilité. La cour de Floride a admis que ce critère était « raisonnable » eu égard aux efforts de la communauté en la matière (Brower).

Cette exclusivité s'enracine dans une longue tradition de ségrégation résidentielle quasiment officielle. Elle s'appuie désormais sur une jurisprudence qui admet le caractère raisonnable d'une exclusion fondée sur l'âge, sur l'obligation d'appartenance à un club, voire à une congrégation religieuse (Parnes), comme *The Willow at Leisure World*, une petite communauté (177 habitants) voisine de Leisure World où vivent des Adventistes du Septième Jour.

### III. Gouvernement privé, acteur public ?

Parce qu'elles sont fermées, les *gated communities* se tiennent juridiquement à l'écart des investissements publics. Néanmoins, elles apparaissent localement comme des acteurs publics qui comptent. La fermeture et le statut juridique des lotissements transfèrent le coût du développement d'infrastructures et d'équipements urbains au promoteur, puis à l'association de propriétaires. Cette stratégie de développement résidentiel par un partenariat entre des collectivités locales en quête de croissance et de grands promoteurs immobiliers est intrinsèque à l'étalement de la métropole américaine [Ghorra-Gobin, « Los Angeles, le mythe américain inachevé »]. Le statut des associations de propriétaires, défini par les lois et pratiques régissant les CIDs (*Common Interest Developments*), confère de plus aux *gated communities* un rôle décisif d'acteurs locaux. Si elles sont à rapprocher, là encore, des autres copropriétés, leur fermeture implique un certain nombre de spécificités qu'il s'agit de définir ici.

#### 3.1. Les *Property Owners Associations* (POA) : corporations ou gouvernement privé local ?

Dans *Privatopia* (1994), Evan McKenzie propose une synthèse sur la portée des associations de copropriétaires comme gouvernement privé, ajoutant ainsi une troisième dimension à la limite entre la sphère du privé et

la sphère du public. Après la question de la pratique de lieux et de leur propriété, vue précédemment, surgit celle de la gestion d'un lieu, de sa gouvernance.

Dans un premier temps, ces associations sont comparables aux corporations et entreprises privées. Il s'agit d'ailleurs parfois d'entreprises privées, sur le modèle de Disney Corporation, planificateur et gestionnaire de Celebration en Floride (Didier). On leur reconnaît un statut juridique de personne morale, leurs responsables jouissent d'une responsabilité individuelle limitée, leur durée de vie est potentiellement infinie et elles sont créées pour fournir un service, afin de servir un intérêt privé précis : garantir la valeur des biens immobiliers inclus dans leur périmètre. Les institutions officielles de gouvernement ne peuvent être étudiées sans prendre en considération l'ensemble des sous-systèmes privés, qui fonctionnent comme des gouvernements, c'est-à-dire en ayant autorité sur leurs membres. Ainsi, les corporations et entreprises privées sont perçues comme des gouvernements, tout au moins *de facto*, d'une part parce qu'elles sont devenues des institutions centrales de la vie contemporaine, d'autre part parce qu'elles ont envahi la vie politique au point que les lois sur les droits civiques garantissent les libertés constitutionnelles dans les corporations privées (protection des minorités par exemple) (McKenzie).

Le *Community Associations Institute* (CAI), par la voix d'un de ses avocats, reconnaît le statut quasi-gouvernemental des associations de propriétaires :

As a 'mini-government', the association provides to its members, in almost every case, utility services, road maintenance, street and common-area lighting, and refuse removal. In many cases, it also provides security services and various forms of communication within the community. There is, moreover, a clear analogy to the municipal police and public safety functions. All these functions are financed through assessments or taxes levied upon the members of the community, with powers vested in the board of directors, council of co-owners, board of managers, or other similar body clearly analogous to the governing body of a municipality. [Hyatt, *Rhoads*, 1976, cité par McKenzie, 1994, 138].

La plupart des juristes reconnaissent donc le statut quasi-gouvernemental de l'association de copropriétaires, tout en insistant sur le fait qu'il ne s'agit que d'une analogie de fonction, et non d'un statut légal. La décision de 1945 de la Cour Suprême *Marsh v. Alabama* (326 U.S. 501, 1945) constitue la jurisprudence fondamentale. Grace Marsh, témoin de Jéhovah, a été arrêtée alors qu'elle distribuait des prospectus de prosélytisme à Chickasaw, Alabama, une ville privée appartenant à la *Gulf Shipbuilding Corporation*. Le règlement précisait que la distribution de tout document au sein de la communauté devait faire l'objet d'un permis, que Marsh s'était vue refuser. Arguant de son droit constitutionnel (liberté de parole), celle-ci a néanmoins distribué les documents au sein de la ville privée, où elle a été arrêtée pour violation de propriété privée (*trespassing*). L'arrêt de la Cour Suprême précise que Chickasaw possède tous les attributs d'une ville, à l'exception du fait qu'elle est intégralement propriété privée. La question était : dans quelle mesure les habitants de Chickasaw peuvent-ils entraver le Premier Amendement sous prétexte qu'il s'agit d'une ville privée ? Parce

que l'État était largement impliqué dans cette affaire (arrestation de Marsh par la police, mais aussi présence d'une route publique dans le territoire de la ville privée), la Cour a reconnu qu'il était de la responsabilité de l'État de ne pas permettre de restriction des libertés fondamentales, y compris quand une corporation fait office de gouvernement local.

La Cour Suprême considère donc que l'État fédéré est garant des libertés, y compris dans le cas des villes privées. En 1968, le cas *Food Employees Local 590 v. Logan Valley Plaza, Inc.* [391 U.S. 1 308], opposant un syndicat et un centre commercial privé, entérinait cette application du Premier Amendement : les centres commerciaux, lieux en propriété privée, sont reconnus comme des lieux publics, des agoras, où les droits constitutionnels doivent être garantis. Cet arrêt a cependant été rendu caduc par un arrêt contradictoire en 1976 [*Hudgens v. NLRB*, 424 U.S. 507] indiquant qu'il n'y avait pas d'application de la constitution fédérale dans les centres commerciaux concernant le droit de parole et le droit de piquet de grève.

Toutefois, conformément à l'arrêt *Marsh v. Alabama*, les libertés individuelles fondamentales sont garanties par l'État fédéré. Ainsi, dans le contexte Californien, la justice a entériné le rôle de l'État de Californie dans cette garantie des libertés : le cas *Robins v. Pruneyard Shopping Center* [23 Cal. 3d 899], confirmé par la Cour Suprême [100 S. ct. 2035] confirme l'application institutionnelle du premier amendement, y compris dans les centres commerciaux (Kennedy; McKenzie).

La fermeture exclusive du quartier modifie-t-elle ce contexte de reconnaissance par la justice de l'application des libertés individuelles au sein des *gated communities* ? Leisure World a en 1982 connu un procès à rebondissement pour cette raison, faisant désormais jurisprudence en Californie, sur le rôle contractuel des associations de propriétaires dans les *gated communities*. L'association *Golden Rain Foundation* a en effet interdit la distribution *intra muros* de tout autre journal que *Leisure World News*, organe officiel de la communauté. Un éditeur souhaitant tirer parti de la manne en ressource publicitaire que pouvaient représenter les quelque 19.500 habitants a porté plainte arguant de la non constitutionnalité de l'interdiction faite à la presse.

Le jugement de la Cour d'Appel de Californie [*Laguna Publishing Co. v. Golden Rain Foundation*, 182 Cal. App. 3d 816, 1982], prenant acte du caractère récent et original des *gated communities* et de l'absence de jurisprudence propre, motive son arrêt en plusieurs étapes. Tout d'abord, la Cour admet que les *gated communities* relèvent de l'arrêt *Pruneyard*, qui garantit la liberté de parole dans les lieux privés à usage public, sans que cela ne vienne en contradiction avec la protection de la propriété privée :

To this, we add that the gated and walled community is a new phenomenon on the social scene, and, in the spirit of the foregoing pronouncement, the ingenuity of the law will not be deterred in redressing grievances which arise, as here, from a needless and exaggerated insistence upon private property rights incident to such communities where such insistence is irrelevant in preventing any meaningful encroachment upon private property rights and results in

a pointless discrimination which causes serious financial detriment to another. [131, Cal. App. 3d 839, cité par McKenzie, 1994, 159]

D'autre part, la Cour considère que Leisure World pratique ici une discrimination, que l'État de Californie ne peut entériner (arrêts *Mulkey v. Reitman* et *Shelley v. Kraemer* sur les discriminations raciales). Par son jugement, la Cour confère un statut quasi-gouvernemental à l'association, tout en reconnaissant ses droits en tant que propriété privée : soit l'association n'admet aucune distribution de journaux sur son territoire (y compris le sien), soit elle autorise la distribution de tous les journaux, dans le cadre des libertés fondamentales. La conséquence de cet arrêt est à double tranchant, et définit l'ambiguïté de l'enceinte dans les *gated communities*. Le statut quasi-gouvernemental est reconnu à l'association qui dirige un quartier fermé. Mais, nuance notable, le droit de l'association en tant que propriété privée prime sur son statut quasi-gouvernemental, qui n'est reconnu que par analogie. En effet, parce qu'il s'agit avant toute chose d'une propriété privée, l'association conserve le contrôle complet de qui peut ou ne peut pas rentrer dans la communauté : vendeurs en porte à porte, politiciens en campagne électorale, etc. ne sont pas admis, dès lors que l'association choisit de n'en admettre aucun. La fermeture produit une propriété originale dans les *gated communities* : le droit d'exclure de façon sélective qui peut rentrer et qui ne peut pas ; tout en reconnaissant qu'au fond, les libertés fondamentales devraient s'appliquer dans ces quasi-gouvernements. L'ambiguïté n'est pas mince et donne toujours lieu à de nombreux débats sur les faiblesses juridiques liées aux *gated communities*.

### 3.2. L'appartenance territoriale par consentement contractuel.

Comme toute entreprise ou organisation privée, les CIDs créent un environnement séparé de la société dans son ensemble, guidé par le désir de l'entre soi. Appartenir à une association résidentielle constitue donc un engagement de bonne conduite. À ceci près que le résident est lié à son contrat par la propriété individuelle de sa maison, alors que le lien juridique à la copropriété n'est établi que parce qu'il est membre de l'association de copropriétaires. En conséquence, un résident dissident doit choisir entre se résigner à vendre sa propriété, et se plier au règlement de l'association (Brower).

L'ensemble jurisprudentiel s'avère de plus en plus difficile à interpréter tant pour les tribunaux que pour les associations. Le *Common Interest Development Act*<sup>9</sup> est voté en 1985, unifiant la législation sur les développements résidentiels privés (CIDs) et précisant les charges, responsabilités et droits des associations de propriétaires (POA) sur leurs membres. Fruit d'un intense lobbying de l'industrie immobilière, ce texte précise les différentes formes de copropriété possibles, les différents statuts juridiques des associations de propriétaires. L'autorité légale des CIDs sur leurs habitants est reconnue et garantie par la justice ; la perception des frais de copropriété est légitimée par la loi, leur conférant le statut de quasi-impôt local ; et surtout, la loi reconnaît aux CIDs un statut intermédiaire : ni tout à fait gouvernement (les règles constitutionnelles ne s'appliquent pas aux

---

<sup>9</sup> *Davis-Stirling Common Interest Development Act*. California Codes - Civil Code, Sections 1350-1376.

associations de copropriétaires), ni tout à fait corporation ou entreprise. Bien que cette loi ait été particulièrement novatrice en Californie, le CAI en a fait la promotion dans plusieurs États qui ont progressivement adopté des régimes comparables (Floride, Texas, etc.)

Les *gated communities* sont, en tout cas juridiquement, des CIDs comme les autres, d'autant que l'enceinte contribue à définir sans équivoque l'espace sous contrôle de l'entité privée qu'est l'association. Or, à bien regarder les implications de la fermeture, il semble que celle-ci renforce le pouvoir de contrôle — sinon de coercition — sur les résidents, au point d'utiliser l'enfermement résidentiel comme ultime moyen de pression.

Le cas du procès intenté à Douglas White par la POA Rincon Point est tout à fait significatif de l'ambiguïté contractuelle pour une même personne, à la fois propriétaire d'un bien, et normalement membre d'une association. Le père de Doug White a construit en 1965 une maison au bord du Pacifique sur un terrain issu du lotissement progressif d'un domaine latifundiaire. À la fin des années 1960, une association de propriétaires est créée pour encadrer le développement du lotissement ; celle-ci met en place le portail et la fermeture de la communauté une dizaine d'années plus tard, afin de privatiser l'accès à la plage, comme évoqué précédemment. À cette époque, M. White et un autre résident firent jouer un droit d'antécédence, et refusèrent d'adhérer à l'association. Par un accord entre les deux parties, ils payaient tous deux 100\$ par an de frais de copropriété représentant le *prorata* des services de base (route privative et ramassage des ordures), au lieu de 800\$ demandés aux autres résidents. À la mort du père, lors de la succession, la pérennité de l'accord fut remise en cause par l'association, et les pressions diverses opérées par les membres de l'association pour faire adhérer le résident dissident se sont faites extrêmement précises :

For years and years, my father has chosen to make a payment, just to remind the board he was not a member. When we moved back here 6 years ago, we noticed we were invited to join, what we politely declined. Then there were some increasing efforts to annoy us. The HOA [Association] was continuously raising issues that affect us. For example, there was a driveway share on the property. Basically, it was a right of way for the developer, rancher or association to go through the property in case of an emergency: such as a cleaning of the river after a flood. But the interpretation the HOA did was that this right of way also included a public access to the beach. So, it became hundred of persons a day sometimes. The issue of access became a significant dispute, that brought us to a court of law. We felt a significant increase of pressure above us, while a fair part of the residents were attorneys, not directly involved in the trial, but some of them were hired as counselors: they then became judges and parties. [Entretien Douglas White, mars 2000]

Malgré sa singularité, l'affaire est révélatrice de l'attitude des associations de propriétaires vis-à-vis d'un résident dont l'acte de propriété ne mentionne pas l'obligation d'appartenir à l'association.

Dans la *gated community*, la fermeture de la copropriété peut être utilisée comme moyen de pression sur les résidents, notamment en cas de contravention avec les règles de propriété. Ainsi, à Canyon Lake, les CC&Rs précisent qu'en cas de non-paiement de frais de copropriété, au bout de 30

jours et après que des poursuites auront été engagées, le résident pourra voir ses droits d'accès aux services et infrastructures collectifs temporairement ou définitivement retirés, c'est-à-dire encourir une restriction de ses privilèges au sein de la copropriété tels qu'ils sont définis par les CC&Rs. Cette restriction peut aller jusqu'à la suspension des autorisations d'accès aux invités dans la copropriété.<sup>10</sup> Rien ne précise bien sûr que le propriétaire ne pourra plus inviter personne *chez lui*, dans *sa propriété*, mais la privation du droit de jouissance d'un bien privé est manifeste, puisqu'il faudra d'abord que le non-résident invité soit admis sur la copropriété pour ensuite accéder au domicile de l'hôte en délicatesse avec l'association.

À la lumière de ces deux exemples apparaît l'étendue des pressions sociales, financières et contractuelles que l'on peut trouver dans une communauté fermée. En contrôlant les rues et l'espace urbain, l'association s'arroge des droits sur l'environnement des propriétés situées *intra muros*, limitant sévèrement l'expression des libertés individuelles.

### 3.3. Une substitution à l'État ?

En vertu du Deuxième Amendement de la Constitution, la liberté de port d'arme et de former milice<sup>11</sup> fait partie des libertés fondamentales garanties d'un Etat de droit. Les gardes et officiers de sécurité employés par les *gated communities* pour maintenir l'ordre, contrôler l'accès, entrent dans cette catégorie. Par extension, ils peuvent, *intra muros*, distribuer des contraventions pour un excès de vitesse, pour mauvais entretien de l'aspect extérieur d'une maison, pour infraction au stationnement. Ils peuvent être employés par des sociétés privées de vigiles qui sont désignées comme sous-traitantes. À Hidden Hills, il s'agit de *Edison Security Patrol* ; à Canyon Lake, la *community patrol* (euphémisme pour ne pas dire *security patrol*, est effectuée par *Barton Protective Services*, après avoir été pendant plusieurs années sous contrat avec une filiale de la banque *Wells Fargo* (spécialisée dans le transport de fonds et les vigiles). De manière plus originale, l'Association peut employer directement des résidents. À Leisure World, ce sont des résidents retraités (parfois des policiers à la retraite) qui assurent cette fonction. Beaucoup à Leisure World considèrent que ce travail est un complément de revenu indispensable pour les résidents les plus modestes, et tiennent beaucoup à cette internalisation de la sécurité.

La question est ici de distinguer ce qui, dans les fonctions et les pratiques des services de sécurité, appartient aux pratiques légitimes d'un acteur privé (copropriété) relevant du II<sup>e</sup> amendement, et ce qui relève des fonctions régaliennes de l'État, auxquelles cherche à se substituer la communauté fermée. Parce qu'elle se comporte comme un acteur publique, celle-ci tomberait alors sous le coup du IV<sup>e</sup> amendement, qui protège les citoyens contre toute intrusion et toute saisie (non nécessaire et non raisonnable) de leur propriété privée par l'autorité publique.

---

<sup>10</sup> Canyon Lake Property Owners Manual, avril 2000, § 4.504, § 7.305, § 7.306.

<sup>11</sup> Sans trop de nuance, retenons que milice et police privée sont ici quasiment synonymes.



D'après le *California Penal Code* (§ 837), un individu peut librement placer un autre individu en état d'arrestation pour les raisons suivantes : si l'individu commet une offense publique (flagrant délit) ; si l'individu a commis un crime (le flagrant délit n'est pas nécessaire) ; si un crime a été commis, et que des charges suffisantes permettent de croire que la personne arrêtée l'a commis. Le paragraphe 844 du même Code Pénal précise qu'un citoyen peut poursuivre un criminel et entrer chez lui par effraction pour l'arrêter.

Toutefois, comme le relève le juriste John B. Owens, qui a étudié les implications du IV<sup>e</sup> amendement sur les polices privées et les *gated communities* (Owens), leurs agents de sécurité assument des responsabilités qui, dans les faits, dépassent largement celles de l'ordinaire citoyen qu'ils sont en théorie. D'une part, ils assurent objectivement la sécurité des biens et des personnes dans la communauté. Si les agences de sécurité nient avoir une fonction d'application de la loi, elles reconnaissent toutefois avoir un rôle de médiateur, et constituent les « yeux et les oreilles » de la police dans la communauté. Mais ces firmes admettent se substituer à la police pour un certain nombre d'interventions de proximité et de patrouilles de routine. La police considère ces milices comme de véritables auxiliaires, et le ministère de la Justice considère que la tendance à la privatisation va permettre de dégager la police du rôle de prévention, pour se concentrer sur la lutte contre la criminalité et la violence. En d'autres termes, l'érection de barrières et la constitution de milices contribuent à transférer au privé des fonctions de police qui étaient du ressort de l'État. Dans le même temps, la frontière entre privé et public s'estompe pour protéger les biens des résidents, au détriment du IV<sup>e</sup> amendement.

La jurisprudence tend à assimiler les actes des patrouilles privées et des gardes de sécurité à des actes individuels, et non à des actes de police. Ce qui revient à considérer que ces actes de saisie ou de contrôle d'identité ne relèvent pas de l'autorité de l'État, et n'impliquent donc aucune protection constitutionnelle des individus. Ainsi, une vieille jurisprudence de 1921 [*Burdeau v. McDowell* 256 U.S. 465] issue d'un arrêt de la Cour Suprême s'applique aux *gated communities*. Il s'agit d'une affaire où la direction d'une entreprise a forcé le coffre d'un employé, suspectant des malversations. Des documents à charge y ayant été trouvés, des poursuites contre l'employé ont été engagées. Or, considérant la saisie de ces documents comme illégale, l'employé a cherché à se placer sous la protection du IV<sup>e</sup> amendement. Cette protection lui fut refusée, au titre que la saisie des documents n'avait pas été demandée ou encouragée par l'État : la protection constitutionnelle ne s'applique donc pas. Peut-on alors considérer que les actes de police réalisés dans les *gated communities* par une société privée entrent dans ce cadre ? Certainement si l'on considère que le projet de CC&Rs d'Estrella, un projet (qui n'a pas abouti sous sa forme originale) dans la banlieue de Phoenix, contenait un article autorisant les administrateurs de la copropriété à entrer dans les maisons pour y saisir toute preuve d'un comportement contraire aux bonnes mœurs (Owens).

La jurisprudence reconnaît donc que le résident, par la signature d'un contrat, abandonne la protection constitutionnelle. Cela est valable dans

toute copropriété, mais est accentué et aggravé par la fermeture de la *gated community*.

### **Conclusion**

Si l'on cherche à comparer les prérogatives de la copropriété dans une *gated community* à celles d'une collectivité locale, l'ambiguïté est totale. La justice reconnaît le statut spécifique des copropriétés : ni tout à fait collectivité locale publique, ni tout à fait corporation ou entreprise. Toutefois, elles assument des fonctions normalement dévolues aux collectivités locales, prélèvent des frais qui ressemblent à un impôt local, assurent la sécurité, et leurs administrateurs sont dotés d'une même immunité juridique. Cette gouvernance privée sous le régime de copropriété poursuit un but de régulation locale dans l'intérêt commun des propriétaires qui consiste à protéger la valeur immobilière de l'investissement, ce qui est somme toute relativement classique en Europe comme aux États-Unis.

Les aspects les plus originaux des *gated communities* sont à chercher dans la signification juridique et pratique de l'enclosure. Cette dernière justifie en effet un certain nombre de privilèges octroyés ou tolérés par la puissance publique. Dans les murs de la *gated community* se définit une forme originale de souveraineté locale. Les droits individuels ne sont pas protégés par la Constitution des États-Unis et ne sont pas garantis par l'État, ce qui laisse toute latitude à la copropriété pour établir des règles intrusives dans la vie privée des résidents ; ceci donne aussi toute sa force à la garantie d'application des CC&Rs telle qu'elle est prévue par la loi. Du privilège à la sécession politique, il n'y a qu'un pas que l'on est tenté — en théorie — de franchir si l'on considère les *gated communities* comme des acteurs publics à part entière, eu égard aux fonctions qu'elles remplissent et qui relèvent de l'intérêt public. Un pas que certaines communautés ont franchi, en parvenant à s'attacher les services ou les statuts de véritables collectivités locales de droit public, par le biais par exemple d'une incorporation municipale.

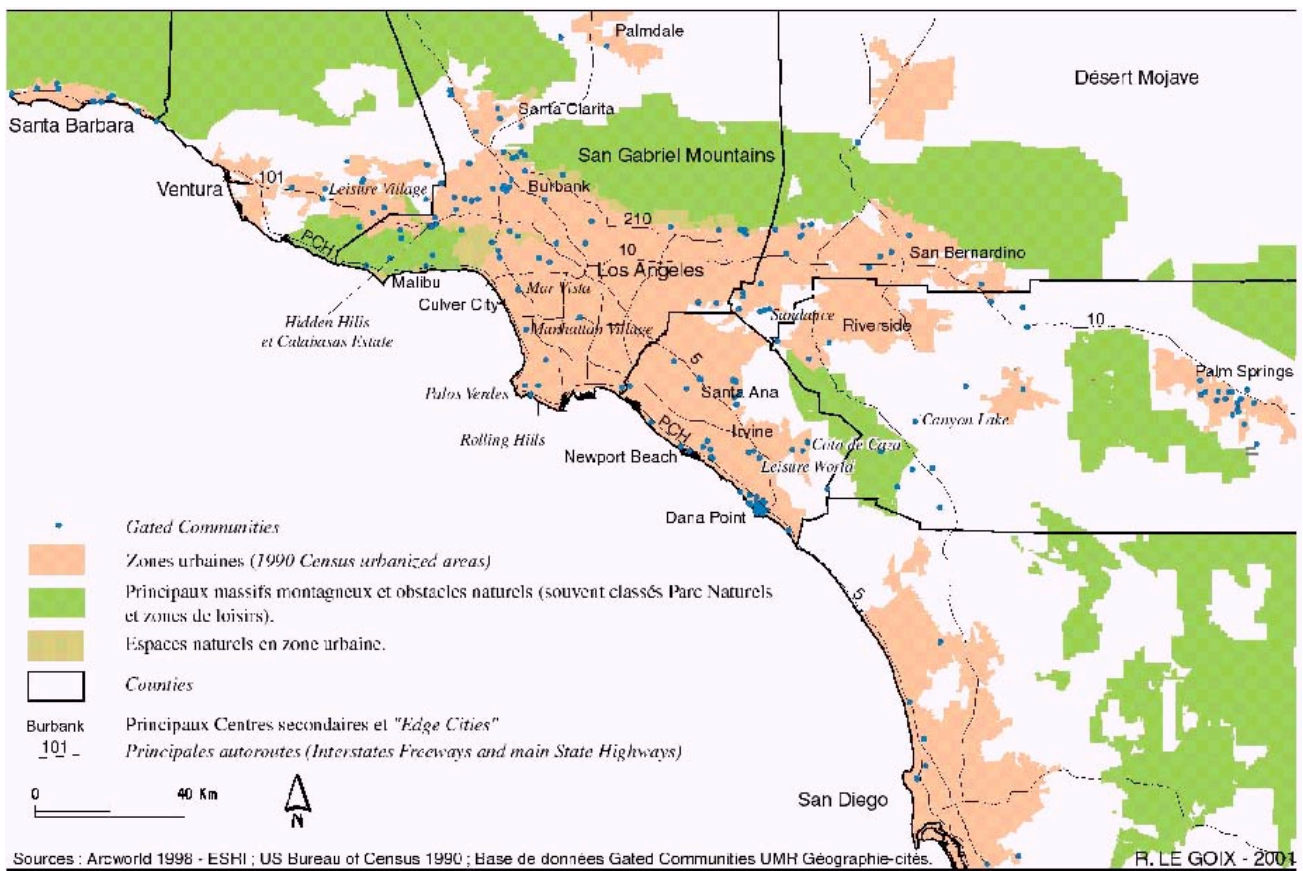
## RÉFÉRENCES CITÉES

- BIBLE, Douglas S., & Chenghi HSIEH. "Gated Communities and Residential Property Values." *Appraisal Journal* 69.2 (2001): 140.
- BLAKELY, Edward J., & Mary Gail SNYDER. *Fortress America, Gated Communities in the United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 1997.
- BROWER, Todd. "Communities within the Community: Consent, Constitutionalism, and Other Failures of Legal Theory in Residential Associations." *Land Use and Environmental Law Journal* 7.2 (1992): 203-73.
- CALDEIRA, Teresa P.R. *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, CA: University of California Press, 2000.
- CIOTTI, Paul. "Forbidden City." *Los Angeles Times* 9 Feb. 1992: B3.
- CURTIN, Daniel J. *California Land-Use and Planning Law, 2000*. 20th ed. Solano Press Book, 2000.
- DIDIER, Sophie. « Disney urbaniste : La Ville de Celebration en Floride ». *Cybergeo* n°96.
- DONZELOT, Jacques. « La Nouvelle Question urbaine ». *Esprit* 258 (1999) : 87-114.
- DONZELOT, Jacques & Olivier MONGIN. « De La Question sociale à la question urbaine. » *Esprit* 258 (1999) : 83-86.
- FOX-GOTHAM, Kevin. "Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Segregation in a US City, 1900-50." *International Journal of Urban and Regional Research* 24.3 (2000): 616-33.
- GLASZE, Georg, Klauz FRANTZ & Chris J. WEBSTER. "Gated Communities as a Global Phenomenon." <[www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)>. Hambourg, 1999.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia. *Los Angeles. Le Mythe américain inachevé*. Paris : CNRS Éditions, 1997.
- . *Les États-Unis entre local et mondial*. Paris : Presses de Sciences Po., 2000.
- GRANNIS, Rick "The Importance of Trivial Streets: Residential Streets and Residential Segregation." *American Journal of Sociology* 103.6 (1998): 1530-64.
- JACKSON, Kenneth T. *Crabgrass Frontier; The Suburbanization of the United States*. Oxford: O.U.P., 1985.
- JAILLET, Marie-Claire. « Peut-on Parler De Sécession urbaine à propos des villes européennes ? ». *Esprit* 258, (nov. 1999) : 145-67.
- JESSUP, Maggie. "Suburbanites Putting Their Backs to the Wall: Gates, Guards, Become Sought after Amenity." *Atlanta J. & Const.* J.1 (1994).
- KENNEDY, David J. "Residential Associations as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers." *Yale Law Journal* 105.3 (dec. 1995).
- LACOUR-LITTLE, Michael, & Stephen MALPEZZI. *Gated Communities and Property Values*. Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and

- Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin, 2001.
- LE GOIX, Renaud. « Les 'Communautés fermées' dans les villes des États-Unis : Les aspects géographiques d'une sécession urbaine ». *L'Espace Géographique* 30.1 (2001) : 81-93.
- . « Les *Gated Communities* aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated Communities within the City in the US: Urban Neighborhoods, or Territories Apart?] ». Thèse de doctorat. Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2003.
- . « Les *Gated Communities* en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres ». *L'Espace Géographique* 31.4 (2002): 328-44.
- MASSEY, Douglas S., et Nancy A. DENTON. *American Apartheid : Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge, Mass.: Harvard U.P., 1993.
- MCKENZIE, Evan. *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven, Conn.; London: Yale U.P., 1994.
- OWENS, John B. "Westec Story : Gated Communities and the Fourth Amendment." *American Criminal Law Review* 34.3 (1997): 1127-60.
- PARNES, Brenda. "Ocean Grove: A Planned Leisure Environment." *Planned and Utopian Experiments*. Ed. Paul A. Stellhorn. Trenton, N.J.: New Jersey Historical Commission, 1978. 29-48.
- REICH, Robert B. "Secession of the Successful." *New-York Times Magazine* (1991): 16.
- STARK, Andrew "America, the Gated? (Impact of Gated Communities in Political Life)." *Wilson Quarterly* 22.1 (1998): 50-58.
- WEBSTER, Chris J. "Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft." *Environment and Planning B: Planning and Design* 29.3 (2002): 397-412.
- ZECCHINI, Laurent. « Insécurité urbaine : La déplorable spécificité française. » *Le Monde* 2 février 1999, Sect. Horizons – Analyses : 13.
- . « Ségrégation ordinaire à Washington ». *Le Monde* 25 septembre 1997 : 16.

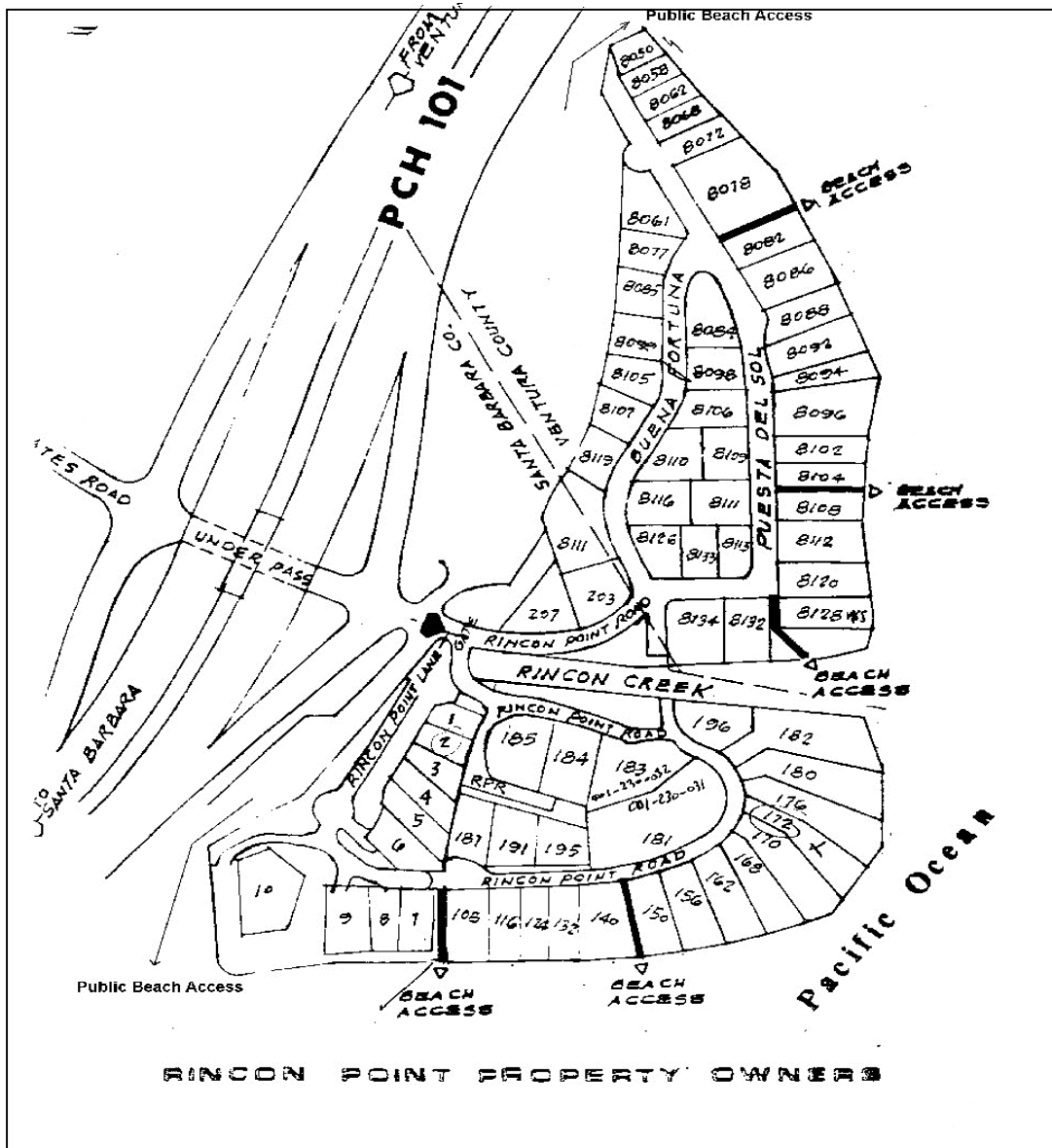
## ANNEXE 1

### LA LOCALISATION DES GATED COMMUNITIES DANS L'AIRE URBAINE DE LOS ANGELES.



ANNEXE 2

CARTE DES PARCELLES DE RINCON POINT ; DROITS DE PASSAGE ET ACCÈS PUBLICS.



Source : Santa Barbara County-Assessor's Office.

## ANNEXE 3

Restriction d'âge dans les *gated communities* : les « *senior* (55 ans et plus) *gated communities* » (CH = Club House ; G = Golf ; C = Centre médical spécialisé présent ou à proximité. \* 3200 unités prévues en 2001.). Source : Base de données GATED. UMR Géographie-Cités, R. Le Goix, 2001.

Nom	Zip	Place	Nombre d'unités	Description publicitaire	Date	CH	G	C
SUNLAKE	92220	BANNING	1710*	<i>Everything you Imagined. What did you imagine life would be like after you finally said Goodbye to the office and the daily commute ?</i>	1990	×	×	×
THE COLONY	92562	MURRIETA	1700	guard-gated country club living and single level homes designed for seniors. Golf, tennis, swimming, fitness... 'leisure time and social activities right in your community"	1999	×	×	×
LEISURE WORLD (Laguna Woods)	92653	LAGUNA WOODS	12733	"Resort California Living"	1964	×	×	×
LEISURE WORLD (Seal Beach)	90740	SEAL BEACH	NC	The original Leisure World by Ross Cortese	<del>Circa</del> 1950	×		×
LEISURE VILLAGE	93012	CAMARILLO	2136		1973	×		×
THE OAKS at OROVILLE	95966	OROVILLE	NC	A <i>gated community</i> for 55+ residents near beautiful lake Oroville. The Creek-side walking trails and open spaces surround our custom-manufactured home. Shopping, golf, medical facilities and more are just minutes away. 8 models. 2-3 garages. Mountain and creek view.	2000	×	×	×
ESTATES AT RANCHO SANJACINTO	92583	HEMET	NC	The Estates at Rancho San Jacinto for the 55+ Great weather, beautiful views.	2000	×		×
MURRIETA -ETHANAC RD SUNCITY	92587	SUNCITY	NC	Planned development community. Pet restrictions. Senior Community.	1987	×		