



HAL
open science

Fortress Australia ou les prémices du développement des complexes résidentiels fermés en Australie

Gerald Billard, François Madoré

► **To cite this version:**

Gerald Billard, François Madoré. Fortress Australia ou les prémices du développement des complexes résidentiels fermés en Australie. *Urbanisme*, 2004, 2004, pp.56-60. hal-01626457

HAL Id: hal-01626457

<https://hal.science/hal-01626457>

Submitted on 30 Oct 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

***Fortress Australia* ou les prémices du développement des complexes résidentiels fermés en Australie**

Gérald Billard

Université de Rouen, Département de géographie, 76821 Mont-Saint-Aignan cedex
UMR 6063-IDEES, Laboratoire MTG
email : gerald.billard@univ-rouen.fr

François Madoré

Université de Nantes, IGARUN, BP 81227, 44312 Nantes cedex 03
UMR 6590-ESO (Espaces géographiques et sociétés)
email : francois.madore@humana.univ-nantes.fr

Les *gated communities* sont encore d'une très grande discrétion en Australie. Que l'on parcourt Sydney ou Brisbane, les petites annonces immobilières, les publications scientifiques ou encore la presse, les traces de cette forme d'habitat sont particulièrement ténues. Un relevé effectué en avril 2004 dans le supplément dominical du journal *Sydney Morning Herald*¹, auprès d'un échantillon de 1 600 annonces concernant la mise en vente d'une maison dans l'agglomération de Sydney, a permis d'identifier seulement deux annonces mentionnant la présence d'une « *security gate* ». À titre de comparaison, aux États-Unis, sur l'agglomération de San Diego (Californie), de taille à peu près équivalente, un relevé identique réalisé en 2001 montrait qu'environ 10 % des annonces immobilières concernaient des logements localisés dans une communauté fermée². Quant à l'analyse des publications scientifiques, elle ne semble guère donner plus de résultat. Certes, la référence à la *gated community* en Australie n'est pas absente, mais *a priori* seules deux publications ont pour objet central ce sujet (Evans, 2000 ; Burke, 2001). Enfin, une recherche systématique effectuée sur le *Sydney Morning Herald* au cours des quatre dernières années, soit de 2000 à 2003, a permis d'identifier cinq articles rendant compte du développement des communautés résidentielles fermées en Australie, dont trois pour l'année 2001, sachant qu'un article était déjà paru en 1998.

Le contexte urbain et sociétal : l'importance des grandes villes et de la suburbanisation

Les villes australiennes, situées pour l'essentiel en position littorale, rassemblent la grande majorité de la population du pays. En 2001 (*Australian Census*), quasiment les neuf dixièmes des Australiens sont des urbains et les deux tiers résident dans des villes de 100 000 habitants ou plus. La structure du peuplement est donc dominée par quelques grandes villes : cinq dépassent ainsi le million d'habitants, pour à peine vingt millions d'Australiens. Par ailleurs, si ces îlots de peuplement continuent globalement à croître au rythme annuel moyen supérieur à + 1 % au cours de la dernière période intercensitaire (1996-2001), un phénomène *Sun Belt* est à l'œuvre. En effet, une forte pression immobilière est enregistrée sur le littoral du Queensland, État du nord-est qui connaît une croissance démographique non négligeable, avec un solde migratoire positif de 88 000 personnes en 2003. D'ailleurs, entre 1991 et 1996, sept des dix villes qui ont connu la plus forte croissance en Australie étaient situées dans le

¹ *The Sydney Morning Herald, Houses domain, The property guide*, 17-18 avril 2004.

² Relevés G. Billard, 2001, presse spécialisée et *San Diego Union Tribune* (environ 2 000 annonces immobilières, sans double-compte).

Queensland et plusieurs villes de la Sunshine et de la Gold Coast ont enregistré des taux de croissance records, supérieurs à 100 % (Gleeson et Law, 2000).

Les villes australiennes, à l'image de leurs consœurs nord-américaines, sont extrêmement étendues, sous l'effet d'une suburbanisation pavillonnaire qui a beaucoup de choses en commun avec celle que connaissent les États-Unis. À titre d'exemple, la tâche urbaine de Sydney n'a cessé de progresser en direction de l'ouest et du sud-ouest, atteignant respectivement Penrith et Campbelltown à une soixantaine de kilomètres du *Downtown*, tandis qu'un corridor d'urbanisation d'égale distance s'est développé le long de la côte, selon une direction méridienne. Ce mouvement suburbain est sous-tendu par une forte volonté de devenir propriétaire d'une maison individuelle. Selon l'*Australian Bureau of Statistics*, en 2000, les trois quarts des Australiens sont propriétaires ou accédants et les quatre cinquièmes habitent un pavillon (*separate house*).

L'apparition des *gated communities*

C'est dans ce contexte urbain et sociétal marqué par l'importance des grandes villes et d'un peuplement suburbain que les communautés fermées ont commencé à apparaître au cours des deux dernières décennies du XX^e siècle. Leur localisation suit celle des principales concentrations urbaines du pays (cf. carte). Selon M. Burke (2001) et les quelques articles de presse consacrés au sujet, les principales concentrations de *gated communities* sont situées sur la côte orientale, en particulier à Brisbane (1 650 000 habitants en 2001), dans le Greater Sydney (4 128 000) et le long du littoral du Queensland, de la Sunshine Coast, au nord de Brisbane, jusqu'à Gold Coast plus au sud. On observe également une « prolifération » de communautés fermées sur la côte occidentale le long d'un corridor s'étirant sur 70 km entre Perth (1 393 000 habitants en 2001) et Mandurah au sud (Hillier et McManus, 1994). De façon plus discrète, le phénomène est également perceptible dans la seconde grande métropole australienne après Sydney, à savoir Melbourne (3 472 000 habitants en 2001).

Toutefois, il semble difficile d'estimer l'intensité du phénomène, en l'absence de travaux de recensement précis. Tout au plus peut-on avancer l'hypothèse que celle-ci reste encore très limitée, comme en témoigne le relevé des petites annonces immobilières effectué sur Sydney. Certes, M. Burke (2001) évoque une « *prolifération exponentielle du nombre de résidents qui pouvait être estimé à 40 000 en 2000 sur une population australienne d'environ 20 millions d'habitants* ». Néanmoins, même en admettant que cette estimation soit exacte, la proportion ne serait que de 0,2 %, ce qui montre bien la grande discrétion des communautés résidentielles fermées en Australie. L'exemple de Sydney l'illustre parfaitement, puisqu'en 2001, on en comptabiliserait seulement une douzaine (Verghis, 2001), comme celles de Balmain Cove et Balmain Shores à Rozelle, Cap Carabita's à Paramatta, Liberty Grove à Concord, Macquarie Links Estate à Campbelltown, The Manor à Cherrybrook ou encore Raleigh Park à Kensington (Allenby, 2001).

Les types de *gated communities*

En réalité, deux types de *gated communities* peuvent être distingués en Australie. Le premier type est la communauté résidentielle située dans la proche banlieue ou en frange suburbaine et peuplée de résidents permanents issus essentiellement des classes moyennes/supérieures blanches d'origine australienne (les *Australian born* ou *Anglo-Australians*). Les développements immobiliers en proche banlieue sont issus d'un processus de rénovation-

gentrification, tandis que les complexes suburbains relèvent d'un mécanisme classique d'urbanisation en limite du front d'urbanisation (Hillier et McManus, 1994).

The Manor, créé en 1993, est située à Cherrybrook, dans la banlieue nord-ouest de Sydney, à une trentaine de kilomètres du *Downtown*. La fermeture est assurée par un grillage, tandis que le contrôle des accès s'effectue exclusivement par un portail automatique (pas de gardien). The Manor comprend une cinquantaine de maisons pour approximativement 150 résidents. Cette *gated community* est par ailleurs dotée d'aménités collectives axées sur les loisirs : une piscine, un court de tennis, un centre de fitness, un club house et une salle de billard.



The Manor, Cherrybrook, banlieue nord-ouest de Sydney, à une trentaine de kilomètres du *Downtown* de Sydney par autoroute

Photos : G. Billard et F. Madoré, avril 2004

Autre exemple avec Macquarie Links Estate, située entre Liverpool et Campbelltown, soit en limite du front d'urbanisation, à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest du *Downtown* de Sydney. Cette communauté fermée, créée en 1989, a bénéficié directement des investissements publics, du fait du prolongement de la *motorway* M5 Est, qui la relie directement au centre de Sydney. Elle s'adosse à un coteau et à un cours d'eau, qui constituent autant de barrières naturelles, et ne comprend qu'une seule entrée fermée par un portail automatique et de surcroît gardée. Avec ses 150 hectares, elle est considérée comme la plus étendue du pays. Ses 350 ménages bénéficient d'un certain nombre d'aménités, comme un golf, une piscine, un court de tennis.



Macquarie Links Estate, entre Liverpool et Campbelltown, en limite du front d'urbanisation, à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest du *Downtown* de Sydney.

Photos : G. Billard et F. Madoré, avril 2004

Le deuxième type de complexes résidentiels fermés en Australie s'apparente à la *resort communities* articulée autour des loisirs. Elle est située en contexte balnéaire et mixe de la résidence permanente et secondaire. Ce second type a généré la plus grande concentration de communautés fermées en Australie, précisément à Hope Island et Sanctuary Cove, au nord de Gold Coast, à une quarantaine de minutes du centre de Brisbane et à une vingtaine de Surfer Paradise. Sanctuary Cove, avec environ 800 logements et 700 habitants permanents en 2004³ (de nouveaux développements sont prévus), est la première communauté fermée apparue en Australie, en 1985. Son organisation spatiale est tout à fait originale, avec d'un côté plusieurs ensembles résidentiels à l'accès fermé par un portail automatique et, de l'autre, des espaces ouverts et accessibles sans restriction. Ces derniers sont composés d'un centre-ville (The Marine Village) créé *ex-nihilo* et comprenant 80 magasins ou restaurants, d'une marina avec 297 mouillages, d'un terrain de golf et d'un hôtel Hyatt. Quant à la sécurité, elle est assurée 24 heures sur 24, simultanément sur terre et sur l'eau. Avec des prix d'acquisition des maisons ou d'appartements oscillant entre 285 000 et 1,9 million d'euros, Sanctuary Cove vise un spectre social allant des classes moyennes aux catégories aisées.

³ Les données sur Sanctuary Cove ont été obtenues par une visite de terrain effectuée le mercredi 21 avril 2004.



Sanctuary Cove, au nord de la Gold Coast, dont le slogan est : « *La vie a été faite pour vivre des moments comme ça* ». Certains développements résidentiels ont un accès direct à l'eau, qui remplace le mur comme élément de la fermeture. À gauche, le centre-ville (The Marine Village) créé *ex-nihilo* et dont l'accès est interdit aux automobiles mais autorisé aux voiturettes des résidents.

Photos : G. Billard et F. Madoré, avril 2004

Les gated communities australiennes : quelques hypothèses d'explication

Le développement des premières *gated communities* en Australie a choqué et suscité des controverses. À plusieurs reprises, le terme « *unAustralian* » est employé pour qualifier ce phénomène. Autrement dit, peu d'éléments laissaient à penser que les communautés fermées puissent trouver un terrain aussi favorable en Australie dans un pays qui, comparé aux États-Unis (référence généralement citée), possède un taux de criminalité et de tensions interraciales nettement plus bas. D'ailleurs, témoignage symbolique de cette controverse, au cours du mois de mars 2001, un député du parti travailliste, Graham West, est intervenu au Parlement australien pour demander « *que soient bannies d'Australie les cités fermées à l'américaine, car elles constituent une menace pour l'esprit communautaire* » (Verghis, 2001).

À la lumière des quelques rares travaux ou articles de presse, trois séries de logiques, non singulières à ce pays, sont avancées pour expliquer l'apparition du phénomène en Australie. La première est la montée du sentiment d'insécurité, en particulier au sein des classes moyennes suburbaines (Hamilton, 2003 ; Pusey, 2003). Le discours développé par les quelques promoteurs immobiliers qui se sont positionnés sur ce créneau de la fermeture résidentielle joue d'ailleurs volontiers de cette rhétorique de la peur. L'entretien accordé au

journaliste de *The Age* (quotidien de Melbourne) R. Gibson par Mike Gore (2000), développeur de Sanctuary Cove, en constitue une illustration caricaturale : « *Les rues sont pleines de cafards et la plupart d'entre eux sont humains. Chaque individu a le droit de protéger sa famille, lui-même et ses biens, pour vivre en paix et en sécurité. Sanctuary Cove est un îlot civilisé au milieu d'un monde violent et nous avons tout fait pour qu'il en soit ainsi* ». Si cette déclaration surprend par la radicalité du propos, elle traduit néanmoins la montée des discours sécuritaires en Australie, comme en témoigne la mise en place récente d'une politique de sécurisation de l'espace public dans la plupart des villes australiennes. Le premier système de vidéo-surveillance public a été installé à Perth en 1991 et comprend désormais plus de 50 caméras dans le centre, fonctionnant en permanence (Hillier, 1996). Sydney est une autre illustration de cette marche en avant inexorable des préoccupations sécuritaires. C'est en 1995 que la ville de Sydney lance une réflexion autour des problèmes de sécurité, avec le City Safety Taskforce, ce qui débouchera en 1998 sur le plan Safe City (City of Sydney, 2001). Celui-ci comprend l'installation de 48 caméras dans l'hyper-centre fonctionnant 24 heures sur 24, la mise en œuvre des principes inspirés de l'urbanisme sécurisant, avec le Safe Urban Design (exemple avec Cook and Phillip Park), l'amélioration de l'éclairage public et du nettoyage des rues, la lutte contre les graffitis et enfin le développement d'une politique de prévention à destination des usagers du centre-ville.



Plan Safe City de Sydney : caméras de surveillance de l'espace public
Photos : G. Billard et F. Madoré, avril 2004

Le sentiment d'insécurité en Australie est nourri également par une montée des processus de polarisation sociale et spatiale (Gleeson et Law, 2000 ; Gleeson, 2003), qui met à mal le mythe de la société égalitaire, ce que B. Gleeson (2004) appelle « *l'Australie lisse* ». La communauté résidentielle fermée est alors un moyen de mettre de la distance avec l'Autre, selon un double mécanisme. D'une part, ce produit immobilier, par les aménités collectives proposées, participe d'une logique de distinction sociale (Hillier et McManus, 1994), en offrant un style de vie de qualité. Comme l'évoque B. Gleeson (2003), « *plus qu'un produit intégré comprenant une maison et son environnement résidentiel, les gated estates sont vendues comme une promesse utopique de plaisir, de santé, de sécurité pour ceux qui auront la chance de partager ce nouveau rêve suburbain [...] Un élément important du discours marketing est la promesse de sécurité par le biais d'un conformisme social et d'une mise à distance culturelle et socio-économique* ». Autrement dit, la communauté fermée est garante d'un standing à la fois sociale et écologique, comme l'illustre l'exemple de Macquarie Links Estate, véritable îlot de verdure avec son golf au milieu d'un espace comprenant d'un côté une zone d'activités industrielle et de l'autre une autoroute. D'autre part, le moyen de préserver ce standing est la fermeture. Non seulement les murs et le portail automatique, gardé ou non, rassurent en mettant de la distance avec l'extérieur, mais de surcroît, ils permettent de conformer l'accès du domaine résidentiel à ceux qui ont payé le droit de bénéficier en exclusivité de ce style de vie.

Enfin, la troisième série de raison est à rechercher dans les modes de gouvernance à l'échelle locale. Le sous-investissement public (au niveau fédéral et des États) depuis une vingtaine d'années dans les zones suburbaines marquant le front d'urbanisation a favorisé la création de cités fermées offrant des services et aménités privés (Gleeson, 2004). Certes, cette évolution

ne semble pas animée par une revendication de sécession fiscale, comme aux États-Unis, mais elle traduit bien un processus de privatisation de l'espace (Latham, 2003). D'ailleurs, certains conseils municipaux peuvent se montrer favorables à la création de communautés résidentielles fermées avec aménités, car elles pallient le manque d'infrastructures publiques (Verghis, 2001). Par la même occasion, c'est un moyen de valoriser une forme d'habitat implantée en zones suburbaines lointaines, par la création d'équipements dont le financement peut être assuré par le moindre coût du foncier, mais aussi par le développement d'une politique commerciale jouant volontiers sur le rêve d'accession d'une maison. En quelque sorte, on compense l'éloignement par la valorisation d'un style de vie, créant par la même occasion une plus-value.

Conclusion

Au final, le développement des complexes résidentiels fermés menace-t-il la cohésion sociale en Australie ? Doit-on aller jusqu'à prôner la prohibition de ces enclaves, comme le préconise B. Gleeson (2004) ? En fait, l'apparition des *gated communities* est un révélateur des transformations contemporaines de l'Australie, dans la mesure où le phénomène est généralement perçu comme un témoin de la remise en cause des fondements de l'État providence et qu'il met à mal la représentation d'un pays relativement égalitaire. Cependant, la question est controversée, car d'un autre côté, l'intervention publique a pu favoriser indirectement l'essor des développements résidentiels fermés, par des politiques publiques d'accession à la propriété ou encore la construction d'infrastructures autoroutières. C'est ainsi que Macquarie Links Estate a bénéficié du prolongement de la *motorway* M5 Est, alors que Liberty Grove (Concord), à une quinzaine de kilomètres du centre de Sydney, profite des équipements du Sydney 2000 Olympic Parc voisin (espaces verts, piscine, station de train de banlieue...).

Bibliographie

- Allenby G., 2001, « Estate of the play », *Sydney Morning Herald*, Domains, 15 mars 2001.
- Burke M., 2001, *The pedestrian behaviour of residents in gated communities*, Australia : walking the 21st Century, Perth, communication.
- City of Sydney, 2001, *Sydney : safe city 1998-2001*.
- Evans M., 2000, *Marking Territory : the global emergence of gated communities*, PhD Project, University of Western Australia, Perth.
- Gibsons R., 2000, Good fences make good neighbours, *The Age*, Melbourne, 20 février 2000.
- Gleeson B., Law N, 2000, *Australian urban planning. New challenges, new agendas*, Saint Lenards (New South Wales), Allen and Unwin.
- Gleeson B., 2003, « What's driving suburban Australia? Fear in the tank, hope to the horizon », *Griffith Review : dreams of land*, ABC Books, p. 57-71.
- Gleeson B., 2004, *The Future of Australia's Cities*, Griffith University, Professorial Lecture Series.
- Hamilton C., 2003, *Growth Fetish*, Sydney, Allen & Unwin.
- Hillier J., McManus P., 1994, « Pull up the drawbridge : fortress mentality in the suburbs », in Gibson K., Watson S. (dir.), *Metropolis : Planning now and the urban contemporary Australia*, Pluto Press Australia, p. 91-101.
- Hillier J., 1996, « The Gaze In the City: Video Surveillance In Perth », *Australian Geographical Studies*, 34(1), p. 95-105.
- Latham M., 2003, « Out with enclaves and in with villages : keeping crooks at bay », *Sydney Morning Herald*, 5 mai 2003.
- Pusey M., 2003, *The experience of Middle Australia: the dark side of economic reform*, Melbourne, Cambridge University Press.
- Verghis S., 2001, « Going to the wall...urban resorts or residential apartheid », *Sydney Morning Herald*, 9 mars 2001.