

LES GHETTOS DE RICHES METTENT LES PAUVRES AU BAN

LE 8 AVRIL 2011 CLAIRE BERTHELEMY

Loin des logements sociaux, les domaines privés et autres résidences sont légions dans certaines communes de la région parisienne. Focus sur les propriétaires privilégiés et leurs promoteurs.

En France, les ghettos de riches n'existeraient pas. Ou si peu. C'est le constat que vient de dresser un expert en urbanisme, **Éric Charmes**, directeur du laboratoire de Recherches Interdisciplinaires Ville Espace Société (Université de Lyon) et maître de conférence à l'École Nationale des Travaux Publics de l'État. Dans **un travail publié le 29 mars**, il estime qu'en France la formule "*gated communities*" (ghettos de riches) s'applique de manière abusive... Pourtant à côté de l'existence réelle de ces lotissements fermés (**Domaine du Golf de Saint-Germain-lès-Corbeil, les Hauts de Vaugrenier** de Villeneuve Loubet, la **Villa Montmorency** à Paris et d'autres encore) gravitent des espaces pavillonnaires pour le moins réservés à une clientèle aisée.

Des enfants qui jouent dans des rues sécurisées, un ballon au bout du pied, les parents enlacés, le regard attendri par les sauts d'un labrador sable sous l'arrosage automatique et derrière, le panneau du promoteur. La cible de ce dernier : les familles aisées et les communes à faible mixité sociale. Saint-Nom-la-Bretèche (0% de logements sociaux), Boissy-sous-Saint-Yon (3%), Montfort-Lamaury (4%), Saint Arnoult en Yvelines (5%), Saint-Germain-lès-Corbeil (5%), Mandres les Roses (5%), Marcoussis (6%), Santeny (7,5%)..., autant de petites villes de la région parisienne où les classes aisées sont majoritaires. Ces familles font partie des contribuables qui participent le plus au fonctionnement financier des collectivités locales.

L'accession à la propriété est un but pour beaucoup de familles ou de couples français. **70% des achats entre 2002 et 2006** concernaient des maisons individuelles. Quand certains s'endettent sur trente ans à l'aube de leur existence d'adulte pour le bénéfice d'une simple maison, d'autres peuvent se permettre le luxe de rechercher l'entre-soi et la non-mixité, à n'importe quel prix. La catégorie socio-professionnelle **CSP++**, autrement dit la classe à fort capital économique, investit dans le parc résidentiel privé voire fermé. Leur profil varie très peu : cadres, dirigeants, professions libérales et autres hauts revenus. Le milieu résidentiel s'est calqué silencieusement sur le milieu socio-professionnel. Les riches se sont ghettoïsés.



Tous pareils ou presque, une seule différence sociale : l'âge des propriétaires. Renaud Le Goix, vice président de l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne, membre de **Géographicités** explique :



On peut avoir des pilotes atteignant la cinquantaine et de jeunes cadres de 35 ans. Ils ne gagnent pas tout à fait la même chose, mais le niveau socio-professionnel est le même. C'est ce qui compte. Et ces lotissements expriment une valeur "snob" qui leur permet de ressembler aux lotissements de la grande bourgeoisie de Saint Cloud ou de la Villa Montmorency dans le 16^e.



Réparties en France, dans le sud et au sein de la grande couronne parisienne, les résidences ne connaissent pas de croissance exponentielle, après leur apparition dans les années 80 : l'entre-soi s'entretient mais ne se multiplie pas ou peu. Le cachet d'une villa, la relative sécurité d'une résidence de grand standing avec piscine ne sont pas les seuls facteurs convaincants pour les acquéreurs. Le chercheur précise les motivations des propriétaires :



Ils signent un contrat de copropriétaires, ils adhèrent en sachant que ce même contrat va protéger la valeur immobilière de leurs biens et le noyau familial, l'ambiance de la communauté, cet entre-soi garanti par les termes du cahier des charges.



Pour ces catégories sociales, la propriété des infrastructures par la copropriété – sous une forme associative – et la fermeture éventuelle des entrées permettent de conserver le contrôle de l'espace et l'exclusivité. On peut les voir de loin – et eux de penser que tous les envient – mais entrer dans une résidence nécessite de montrer patte blanche au vigile ou à la caméra de vidéosurveillance. Les étrangers "économiques" ne sont pas les bienvenus.

Luxe, calme et volupté

La banlieue chic est une ville-dortoir : l'absentéisme y est important, les propriétaires ont des amplitudes horaires très larges et sont fréquemment en déplacement. Mais, et ce qui n'est pas le cas des autres banlieues, la journée, ces résidences sont mortes. Monsieur et madame travaillent, les enfants sont à l'école ou chez la nounou, les commerces sont quasi inexistantes. Ainsi dans l'une de ces villes, le maire a fait fermer le bar-tabac : trop bruyant et "désordre". Seules les tondeuses des employés se manifestent au gré des massifs et des espaces verts majoritaires. Leur maison est une bulle protectrice. Tout comme leur voiture jusqu'à leur lieu de travail.

Une résidence privée est tenue par **un cahier des charges plus strict** encore que les règlements d'urbanismes municipaux puisqu'il définit la couleur des portes de garage et parfois, le maximum de décibels qu'un chien peut émettre... :



Tout occupant d'une maison individuelle devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.¹



Derrière les nouveaux lotissements ou ceux préexistants : Nexity, Kaufman and Broad et Bouygues Immobilier principalement. Les promoteurs n'ont qu'à démarcher un vivier de cadres dans un bassin d'emploi.

Promoteurs aux petits soins

Pour les 400 maisons du Domaine du Golf de Saint-Germain-lès-Corbeil, **le promoteur Windsor** serait ainsi directement allé à Orly faire de la publicité aux pilotes d'Air France et feu Air Inter. Un universitaire évoque même un « *accord éventuel du promoteur avec la municipalité pour qu'elle construise le golf, amenant ainsi une nouvelle clientèle au sein d'un domaine fermé* ». De son côté, la municipalité dément le démarchage direct du promoteur mais note tout de même que « *la proximité de l'aéroport d'Orly fait qu'il y a eu beaucoup de pilotes et de commandants dans les premières résidences* ».

À **Magny Le Hongre** en Seine-et-Marne, *Kaufman and Broad* aurait voulu négocier avec la municipalité pour faire en sorte que les rues des lotissements autour de Disneyland Paris soient des voies privées et fermées. Mais pour les quatre opérations du promoteur depuis 1992 sur la commune, la municipalité a refusé toutes les propositions de voirie : fermer les rues d'une résidence augmente la valeur des biens et donc la rente du promoteur mais les charges incombent à la co-propriété. Au bout de quelques années, lorsque les espaces privés sont rétrocédés de droit à la mairie, leur état est dégradé (usure naturelle, défaut d'entretien, etc.) et les charges trop lourdes à assumer pour une collectivité locale. « *Alors que si la rétrocession est immédiate, l'entretien peut se faire au fur et à mesure* », explique un conseiller municipal.

Certains promoteurs proposeraient de refaire les routes d'une municipalité contre l'accord de la mairie pour exploiter des terrains et construire une résidence de grand standing... En échange, on glane à droite et à gauche des services municipaux comme le ramassage des poubelles ou la tonte des pelouses. Les mairies se trouvent dégagées de facto des responsabilités de l'entretien des espaces collectifs.



Même constatation au **domaine de Santeny**. La ville, plutôt tranquille, de 3.657 habitants, qui a fait récemment l'acquisition de **trois caméras de vidéo-surveillance pour 60.000 euros**, possède un groupement de 400 pavillons : le domaine privé réunit bon nombre de "bons" contribuables, possède une piscine, des terrain de tennis et un code couleur de volets plutôt chic, le trio BCBG bleu-vert-bordeaux. Si le syndicat de copropriété est chargé des espaces verts et de l'entretien des différentes installations, il n'est pas censé interférer avec la mission de la municipalité au niveau de la voirie.

Et pourtant quand on pose la question en mairie, c'est le numéro de téléphone du syndicat – donc des habitants dont le maire – qui nous est donné « *pour obtenir des informations* ». Ils se renvoient la balle. « *On ne comprend pas du tout l'objet de votre démarche. C'est une propriété privée, vous n'avez pas à savoir quoi que ce soit* », précise Mme Floch, femme du vice-président de l'Association Syndicale Libre du Domaine de Santeny, en charge de la gestion du domaine qui refuse de répondre aux questions d'OWNI.

Secret défense dans ces lieux privilégiés ? Ce qui intéresse les acteurs immobiliers tient en trois mots, pour reprendre les termes de Renaud Le Goix : potentiel économique d'attractivité. Il arrive souvent que le cahier des charges de la future résidence soit établi en fonction du gain souhaité par le promoteur. Si les routes sont plus étroites, le nombre de maison à construire peut être augmenté ! De même, un promoteur inscrit la fermeture

résidentielle à son cahier des charges pour vendre plus cher le lotissement.

Autant de couleurs que les municipalités acceptent, bien contentes de voir arriver ces fameuses CSP++ et de les inscrire à leur fichier d'habitants : ceux qui s'installent vont payer plein pot la taxe foncière et la taxe d'habitation. Indirectement, ce sont les catégories sociales aisées qui refusent les logements sociaux : électeurs d'un maire, leur volonté de conserver leur cocon pèse plus que la menace d'une taxe sur le pourcentage de logements sociaux. C'est le prix à payer pour avoir l'impression d'être en sécurité. Et d'être heureux dans son jardin.

—

Crédits Photo FlickrR by-nd-nc Ludovic Bertron

—

Vous pouvez retrouver l'ensemble du dossier logement avec **Cherche HLM dans le 16^e arrondissement, Se sentir "chez soi" à Paris** et **Visite guidée d'une studette parisienne**

Crédit photo **Guillaume Lemoine** CC-BY-NC-SA et design par Ophelia



1. extrait du **cahier des charges** [PDF] du **Domaine du Pré Saint Nom** de Saint Nom la Bretèche dans les Yvelines. [↔]

22DECEMBRE

le 8 avril 2011 - 15:43 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Rester entre soi, se mettre à l'écart des autres, parce que les autres sont dangereux, ou de peu de foi...

"Vous n'avez pas à entrer ou à savoir quoi que ce soit !" C'est vrai oui, mais qu'en est-il de la vie en collectivité ?

Ces gens là veulent être protégés, vivre dans un cocon. Se faisant, ils se mettent à l'écart des autres, et donc mettent les autres à l'écart... Après quoi, ils sortent des préoccupations des couches sociales populaires, puisqu'ils ne les rencontrent jamais, sauf en tant que larbins. Et on aboutit à une montée des inégalités, puis à un racisme anti-pauvres...

C'est tellement triste !

VOUS AIMEZ



VOUS N'AIMEZ PAS



LUI RÉPONDRE

AXEL NADER

le 9 avril 2011 - 0:49 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Excellent! C'est "les ghettos du gotha" des Pinçon-Charlot. Payot 2009 "Qui s'enrichit appauvrit" donc le jour où il n'y a plus qu'un seul riche et que des pauvres et bien le riche: il ne sort pas de chez lui. logique

VOUS AIMEZ



VOUS N'AIMEZ PAS



LUI RÉPONDRE

JP BONNOUVRIER

le 9 avril 2011 - 5:18 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Mandres Les Roses ne correspond pas aux descriptifs précédent.

celui qui en parle n'y habite pas cela est évident. bruits, circulation épouvantable, insécurité, sa bétonne de tout les cotés, c'était un village a 24 kms de Paris ou il faisait bon y vivre mais ou les promoteurs de toutes catégories ont jété leurs dévolus et font d'un endroit paisible un enfer avec la complicité de la municipalité.

VOUS AIMEZ  0

VOUS N'AIMEZ PAS  0

LUI RÉPONDRE

PSEUDO VERITABLE

le 9 avril 2011 - 8:48 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Ceci est un exemple parmi d'autres du gigantesque puzzle qui se met en place. Quand l'asservissement sera pratiquement total et que l'on pleurera pour des miettes, on sera même alors prêt à accepter le coup de grâce et le but sera atteint.

VOUS AIMEZ  0

VOUS N'AIMEZ PAS  0

LUI RÉPONDRE

VFUMEFREDDO

le 9 avril 2011 - 11:18 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



"Etre heureux dans son jardin", c'est devenu pour la gauche bien pensante une revendication criminelle! Or je ne vois vraiment pas en quoi cela est condamnable si on en a les moyens. Pourquoi aurait-on envie de vivre dans des quartiers dégradés, où on ne peut pas laisser un vélo sans qu'il disparaisse, ou il y a des tags, ou les gosses sont rackettés, ou il y a des bandes ? C'est absurde! Qui a envie de souffrir ? Soyons un peu honnêtes: la mixité sociale, personne n'en veut, personne n'en a jamais voulu, à aucune époque. Elle est subie par les pauvres, et fuie dès que possible, c'est à dire dès qu'on a trois ronds. Un "riche" qui habite une zone sécurisée est peut-être un ancien pauvre qui a réussi à s'en sortir et n'a aucune envie de retourner à la "mixité sociale", c'est à dire à la zone. Personne n'habite à La Courneuve par choix. Ce genre d'article stigmatise et accuse les gens normaux qui veulent simplement éviter la prédation et la violence. Tant qu'il n'y aura pas une sécurité ABSOLUE assurée PARTOUT (c.a.d vélo pouvant être laissé partout sans vol), on sera obligé de se protéger. Tout le reste est littérature.

VOUS AIMEZ  3

VOUS N'AIMEZ PAS  0

LUI RÉPONDRE

22DECEMBRE

le 9 avril 2011 - 11:37 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



@vfumefreddo

Moi je la recherche la mixité sociale. Suis-je malade ?

VOUS AIMEZ  0

VOUS N'AIMEZ PAS  0

LUI RÉPONDRE

U.H.M.

le 9 avril 2011 - 17:11 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



@viumfredo : vous confondez "mixité sociale" et "périphéries urbaines", mon petit. Et si personne ne rêve d'une barre en béton, en revanche, la mixité sociale est une condition sine qua non de la cohésion sociale, imbécile que vous êtes.

Et elle n'est nullement synonyme de "zone", ou "d'insécurité". La nécessité de "vivre-ensemble" n'est pas qu'un slogan creux pour socialiste en mal de mandat, ni un épouvantail à néoconservateurs décomplexé, c'est le pilier même d'une communauté nationale cohérente et constructive, ouverte sur le monde et porteuse de réalisations collectives. Ce qui fait que la France ne répond pas, ne répond plus à cette définition, c'est bien la prédation capitaliste et son corrélatif sécuritaire et liberticide. C'est bien la confiscation de la démocratie par une caste de ploutocrates qui vit "en dehors", "au-dessus", et qui inspire les classes les plus aisées. La violence que vous dénoncez, à l'image du catastrophisme déclinologue qui entretient les intentions de vote extrémistes, n'en est que la conséquence, pas la cause.

L'alternative au nécessaire "vivre-ensemble", ce nom marketing faiblard qui ne désigne

rien d'autre que le "contrat social", c'est la perspective d'un territoire chaotique et désolé, mêlant îlots riches, vidéosurveillés et barricadés abritant Elois bien portants d'une part, et friches urbaines violentes et pauvres abritant Morlocks et déclassés, d'autre part.

Votre fantasme idiot de "sécurité ABSOLUE assurée PARTOUT", qui assimile bêtement classes modestes et violence (comme d'autres salauds assimilent délinquance et immigration), c'est le totalitarisme high-tech que nous promettent Guéant et compagnie : un état policier, flicage généralisé, éradication des déviances et consumérisme tous azimuts. Le vieux fantasme de "l'éradication du mal", de la tolérance zéro, du biocontrôle panoptique, du nivellement aseptisé et de la "purification" sociale... nourrit les politiques sécuritaires, détruit les solidarités et alimente le désespoir sociétal. Ce fantasme aussi ennuyeux que moisi ne sert que les nervis d'extrême-droite, et les projets financiers des ploutocrates qui ont pris le contrôle de nos démocraties.

Ce rêve intangible de société segmentée, contrôlée, figée, ne vaut pas mieux que les petites jungles de quartier auxquelles rêvent nombre de petites frappes acculturées. Or, le monde, le pays, la réalité offrent toute une palette de variantes entre les ghettos policés, immaculés et fades des riches barricadés loin du réel, et ghettos violents, sales et pollués qui vous font tant horreur.

Relâchez vos sphincters : une société vivante est celle qui mélange ses riches et ses pauvres, ses natifs et ses immigrés, ses poltrons et ses aventuriers, ses moutons et ses artistes, ses travailleurs et ses dirigeants, ses laborieux et ses bohèmes, ses petits flics et ses dissidents.

VOUS AIMEZ



0

VOUS N'AIMEZ PAS



0

LUI RÉPONDRE

SUPER_GENTLEMAN

le 9 avril 2011 - 18:47 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Je me permets de poster mon premier commentaire sur owni étant moi même habitant de l'un des villages incriminé et pas des moindres, apparemment le plus ciblé par l'article car il n'accueille pas de logements sociaux au vu de vos chiffres.

J'aimerais revenir la vision de l'article ce côté entre-sois, ce côté hyper sécuritaire où les enfants jouent dans la rue sans crainte, les parents qui prennent l'apéro au bord de la piscine presque (puisque j'imagine que c'est cela que vous dénoncez dans les photos google maps)

Cette vision des zones presque pour les expatriés dans les pays du golfe avec militaire en arme et barrière à l'entrée... est absolument fausse, biaisée et exagérée.

Certes il n'y a pas beaucoup de heurts, de violence, de vols mais cela en fait-il un village de riche ? N'y aurait-il pas un amalgame entre sécurité et riche ?

Ca fait pas mal d'années que j'habite à St Nom la Bretèche, je pense en avoir une vision plutôt objective et elle est loin d'être aussi idyllique que ce décrit votre billet. Certains de mes amis sont malheureusement en échec scolaire et personnellement je tiens à montrer patte blanche et à jouer la carte de la transparence :

Je suis étudiant à l'IUT de Sceaux, l'IUT, le symbole de la promotion de l'échelle sociale en France. On est loin des écoles de commerce, notamment les pompes à fric que je dénonce au quotidien dans l'aide que j'essaie d'apporter aux lycéens pour leur orientation.

A l'IUT, j'ai pu rencontrer beaucoup des personnes et notamment des jeunes des quartiers populaires avec qui je m'entends très bien !

J'ai un petit studio et j'achète quasi uniquement des produits leader price, les découverts en fin de mois, je connais.

Mercredi, je vais passer le concours Passerelle pour les grandes écoles. certes Grande écoles allez-vous me dire "comme on se retrouve !".

Je vous répondrai que je passe le concours en compagnie de nombre de mes amis issues des quartiers populaires, que je passe les concours avec les gens de l'université, de BTS...

Vous dressez ici un tableau bien sombre de ces villages en dénonçant cet entre-sois et en traitant en sous entendus ses habitants de snob... ce n'est nullement le cas.

Vous nous traitez de riche et même de ghettos de riche... c'est faux. Je connais comme beaucoup de français des fin de moins difficile et et je ne m'estime absolument pas riche, aisé oui... mais entre aisé et riche il y a un monde que je ne souhaite absolument pas franchir.

J'ai fréquenté un lycée public, je suis à l'université, il n'y a rien de snob dans mon comportement et dans mes études.

En plus je suis même un lecteur d'OWNI et je lis avec toujours autant de plaisir vos billets, que demande le peuple ? (rire)

Je vous en prie... ne nous stigmatiser pas.

Cordialement

Super_Gentleman

VOUS AIMEZ



2

VOUS N'AIMEZ PAS



0

LUI RÉPONDRE

FRED77

le 10 avril 2011 - 12:38 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



@UHM

Ceux qui ne pensent pas comme vous sont donc des "imbéciles" et des "salauds" qui ont des fantasmes forcément "idiots" et qui doivent "relâcher leurs sphincters"... etc. Puisque vous vous permettez l'insulte, je vais vous dire quelle a été ma pensée en lisant votre post : "mais quel gros c.. sectaire". En tout cas, qu'est-ce que je suis content que vous et vos semblables ne soyez pas au pouvoir !

VOUS AIMEZ



2

VOUS N'AIMEZ PAS



0

LUI RÉPONDRE

D3NTE

le 10 avril 2011 - 12:39 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Ca me fait un peu penser a tous ces gens qui n'ont pas beaucoup d'argents, mais qui ne rêvent que d'une chose: en avoir. Et si ils en avaient ils feraient exactement pareil que ces riches qu'ils haïssent tant.

Ici c'est pareil, on critique les gens qui s'offrent une certaine tranquillité parce qu'ils en ont les moyens, mais donnez les mêmes moyens a quelqu'un qui vit en banlieue et il fera exactement pareil.

Certes je ne partage pas leur point de vue sur la 'sécurité', caméra, barrière et compagnie ne sont vraiment pas ma tasse de thé, mais je comprends leur choix. Qui choisirait délibérément de s'exposer, soi même et sa famille, à l'insécurité, au vol et autres ?

'Vivre ensemble', un bien beau discours, mais il faut reconnaître qu'il reste idéologique, dans la pratique ça ne marche pas vraiment. Et il ne faut pas uniquement blâmer les riches pour ça. Les pauvres détestent les riches, ça marche dans les deux sens.

D'ailleurs, il ne faut pas associer banlieues, hlm ou autres a l'insécurité parce que c'est 'stigmatisant', mais si les gens fuient ces zones c'est peut être que le problème est réel, et que ne pas en parler ne résoudra absolument rien ?

VOUS AIMEZ



2

VOUS N'AIMEZ PAS



0

LUI RÉPONDRE

JUDE DUPON

le 10 avril 2011 - 15:35 • SIGNALER UN ABUS - PERMALINK



Un parallèle scolaire : Certains préfèrent envoyer leurs enfants à l'école privée pour fuir celle de la république et des pauvres.

En faisant cela, c'est leurs gosses qui sont les pauvres parmi les riches.

Leurs enfants le vivent mal mais, ils se fichent des sentiments de leurs progénitures.

Pinçon-Charlot, Annie Lacroix-Riz, Rony Brauman, Alain Soral, les chrétiens, les musulmans, les ouvriers, les cadres, etc constatent que cela cloche à fond ! L'homme est bien un animal social ! Sauf pour les politiciens et leurs amis qui connaissent bien l'histoire (légende ?) de Nimrod (Babel).

Les cadres sup, juristes "sortis d'la cuisine à Jupiter" réveillez vous, vous êtes juste des employés.

Un jour (demain ou dans quelques années), lorsque le peuple en aura vraiment marre, il sera où (Villa Montmorency, ou ailleurs sur la planète) les trouver pour les mettre au travail car les murs ne seront pas assez haut, la police et l'armée pas assez nombreuse.

VOUS AIMEZ



1

VOUS N'AIMEZ PAS



0

LUI RÉPONDRE

3 pings

SE SENTIR "CHEZ SOI" À PARIS | concerturbain le 9 avril 2011 - 11:02

[...] vous ne soyez pauvres et que vous ne puissiez vous offrir que les 13e, 20e et 19e. Ou la banlieue, encore qu'il existe des villes sauvées. Voire pire, la [...]

Cherche HLM dans le XVle arrondissement le 10 avril 2011 - 18:41

[...] lire sur le même sujet: Les ghettos de riche mettent les pauvres au ban ; Se sentir «chez soi» à Paris ; Visite guidée d'une studette parisienne. Tags : [...]

[pop-up] urbain » URBAN AFTER ALL S01E16 – La ville volante, une utopie dégénéréscente ? le 11 mai 2011 - 15:39

[...] les rêves de cités volantes apparaissent davantage comme des fantasmes stylisés des fameux "ghettos de riches" qui se multiplient à travers le monde depuis quelques années. Les différentes [...]