

## Formes et géographies de l'enclavement résidentiel à Bruxelles

---

Christian Dessourous, Chercheur post-doc

Université Libre de Bruxelles

Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

Courriel :

cdessour@ulb.ac.be

### Résumé

Bruxelles a vu naître au cours des vingt dernières années un nombre non négligeable d'ensembles résidentiels présentant une physionomie enclavée. Contemporains des *gated communities* apparues un peu partout dans le monde, ces ensembles s'en distinguent par leur taille réduite et l'absence d'attributs sécuritaires ou communautaires significatifs. L'article étudie l'expression bruxelloise de ce phénomène d'enclavement, tant en ce qui concerne la répartition géographique des ensembles enclavés que leur variété morphologique. Il relativise, sur base des observations locales, certaines lectures faites dans la littérature au sujet de leurs répercussions sociales et spatiales.

### Mots-clés

Espace urbain, lotissement, privatisation, enclavement résidentiel, Bruxelles, communautés fermées.

### Abstract

Over the past twenty years a significant number of residential spaces with an enclosed appearance have been developed in Brussels. Contemporary with the *gated communities* emerging around the world, these spaces are different in their smaller size and in their lack of meaningful community or security attributes. This paper examines the phenomenon of residential enclaves in Brussels, both in terms of geographical distribution and formal diversity. Using local observations, it questions certain readings in the literature about the social and spatial implications of this kind of housing.

### Keywords

Urban space, housing estate, privatisation, residential enclave, Brussels, gated community.

La dynamique résidentielle a sensiblement évolué au cours des vingt dernières années à Bruxelles. Cela tient largement à un renversement de tendance sur le plan sociodémographique (Deboosere, Eggerickx, Van Hecke et Wayens, 2009). Alors que Bruxelles connaît de longue date un solde net négatif de migrations internes en raison des mouvements de suburbanisation, l'immigration étrangère, socialement très mixte, compense désormais largement ce surplus de départs. Couplée à l'accroissement naturel en augmentation continue depuis 15 ans, cette immigration alimente une croissance démographique de plus en plus marquée depuis 1996 qui renforce par ailleurs la nature cosmopolite de Bruxelles, capitale de la Belgique et siège des principales institutions européennes.

(...)

## - L'ENCLOSURE : LE PROTOTYPE ET SES FILIATIONS

Les métropoles européennes disposent d'une large panoplie d'espaces résidentiels présentant une physionomie enclavée, du simple regroupement d'habitations autour d'une rue en impasse au complexe privé, enclos et sécurisé. Si chacun d'eux ne présente pas les mêmes caractéristiques, ils participent tous d'un même mouvement d'appropriation et de fermeture d'un espace de proximité ou de voisinage, qui se trouve utilisé, de fait ou de droit, avant tout par les riverains.

L'évaluation de l'importance prise par l'enclavement résidentiel exige de définir préalablement les critères qui sont propres à ces ensembles et qui les différencient des autres produits immobiliers.

## MORPHOLOGIE DES GATED COMMUNITIES

La diffusion des ensembles résidentiels privés et clôturés à travers le monde au cours des vingt dernières années a donné naissance à une série de vocables : « résidence fermée » (Jaillet, 1999), « *walled estate* », « *fenced housing development* » (Blandy et Parsons, 2003), « enclavement résidentiel sécurisé » (Séguin, 2011) et surtout « *gated community* » (Blakely et Snyder, 1997), une expression empruntée au contexte états-unien.

(...)

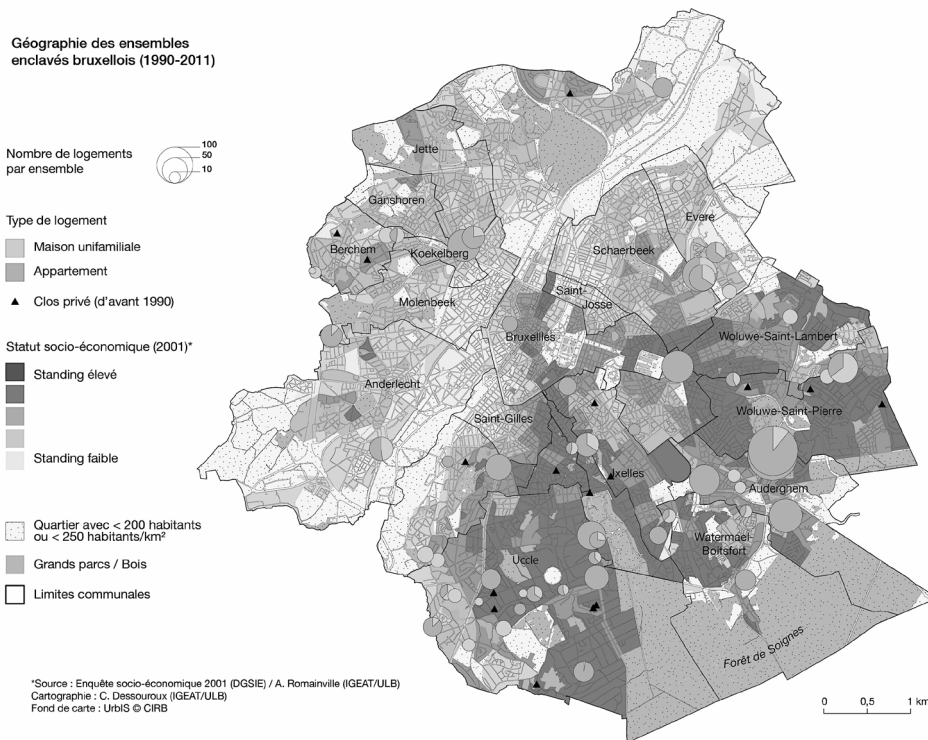


Figure 1 : Géographie des ensembles enclavés bruxellois (1990-2011). (sources : Enquête socio-économique 2001(DGSIE) / A. Romainville (IGEAT/ULB). Cartographie : C. Dessouroux (IGEAT/ULB). Fond de carte : UrbIS © CIRB)

	Mesures dissuasives mineures	Voies d'accès et de desserte privées	Espace entièrement clos	Mesures de sécurité (vigils, télésurveillance)	Espaces extérieurs et équipements privés
Enclave fermée	•	•	•	•	•
Enclave privée	•	•	•		
Lotissement privé enclavé	•	•			
Lotissement public enclavé	•				

Tableau 1 : Caractéristiques des différents types d'ensembles enclavés (Source : C. Dessouroux, 2012)

(...)

## - BIBLIOGRAPHIE

- Ananian, P. (2010). *La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles*. Louvain-la-Neuve : Presses universitaires de Louvain.
- Billard, G., Chevalier, J. et Madoré, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Blakely, E.-J. et Snyder, M.-G. (1997). *Fortress America. Gated communities in the United States*. Washington & Mabridge : Brookings Institution Press.
- Blandy, S. et Parsons, D. (2003). Gated communities in England, and the rules and rhetoric of urban planning. *Geographica Helvetica* (58), 314-324.
- Deboosere, P., Eggerickx, T., Van Hecke, E. et Wayens, B. (2009). La population bruxelloise : un éclairage démographique. (Note de synthèse n° 3 des Etats Généraux de Bruxelles). *Brussels Studies*. [en ligne] Disponible sur : [http:// www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be)
- Dessouroux, C., Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2009). Embellissement sous surveillance : une géographie des politiques de réaménagement des espaces publics au centre de Bruxelles. *Belgeo* (2), 67-184.
- Dorier-Apprill, E., Audren, G., Garniaux, J., Stoupy, A. et Oz, R. (2008). Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille. *Pouvoirs Locaux : Sécurités : Les espaces visibles et les réalités invisibles* (78), 92-98.
- Glasze, G. (2003). Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies. *Belgeo* (1), 87-98.
- Glasze, G., Webster, C. et Frantz, K. (Eds). (2006). *Private cities: Global and local perspectives*. London: Routledge.
- Jaillet, M.-C. (1999). Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes? *Esprit* (11), 145-167.
- Madoré, F. (2010). Enclaves résidentielles fermées et fragmentation urbaine. In L. Bailly et M. Vanier (Dir), *La France, une géographie urbaine* (pp. 231-234). Paris : Armand Colin.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven : Yale University Press.
- Rouyet, Y. (1997). *La privatisation de l'espace public. Des gated communities américaines aux clos privés bruxellois*. Mémoire de licence en sciences géographiques, Université libre de Bruxelles, Belgique.
- Séguin, A.-M. (2011). L'attrait pour le modèle de l'enclave résidentielle sécurisée dans la région montréalaise. Que nous révèle le discours publicitaire sur le logement neuf? *Cahiers de géographie du Québec*, 55(154), 109-129.
- Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2003). Revisiting the diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*. 40(12), 2451-2468.
- Van Criekingen, M. (2008). Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles. *Espaces et sociétés*, 134(3), 149-166.