

Postulat Philippe Martinet et consorts - Voulons-nous vraiment du "monde parfait" des "gated communities" (enclaves résidentielles fermées) dans notre canton ?

Développement

Une émission télévisée de *Mise au point* a récemment présenté un nouveau pâté de maisons à Prilly entièrement enclavé, ce qu'on appelle une "*gated community*." Face à la recrudescence des cambriolages (cf. crime d'Epalinges), face aux difficultés de vivre ensemble dans une société multiculturelle (cf. repli communautaire) : serait-ce une solution d'avenir en matière d'aménagement du territoire ? ! La réponse relève-t-elle de la seule appréciation des communes, dans le cadre de leur autonomie (cf. art. 139 de la Constitution cantonale) ou est-ce simplement un nouveau marché à disposition des promoteurs privés ? !

En tout état de cause, ni la politique ni le droit ni la recherche ne semblent régler la question. C'est la raison du présent postulat, par lequel nous demandons que le Conseil d'Etat fasse le point sur la question, si possible en concertation avec les autres autorités concernées et avec l'appui des experts (EPFL notamment). Précisons cependant que le but n'est pas ici de restreindre a priori les droits de bâtir des propriétaires.

Dans son rapport, nous souhaitons en particulier que le gouvernement :

- a. analyse l'ampleur du phénomène, en distinguant bien les "*gated communities*" des habitats groupés sécurisés pour personnes âgées (cf. loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale - LAPRAMS) notamment
- b. fasse une analyse des conséquences possibles de la multiplication de zones ainsi "privatisées", à différents niveaux : urbanisme, sécurité (cf. débats sur la privatisation de la Police cantonale et ses effectifs), transports, fiscalité, citoyenneté active, lien social...
- c. envisage plus particulièrement à l'adéquation entre ce type de développement et les objectifs figurant dans la législation (Constitution, loi sur l'aménagement du territoire - LAT, loi sur l'aménagement du territoire et des constructions - LATC... cf. ci-après)
- d. étudie cas échéant les possibilités d'intervenir ou de conditionner de tels développements, notre hypothèse étant qu'il faudrait peut-être compléter la LATC, voire intervenir via l'Office fédéral du développement territorial (ARE) au niveau de la Confédération pour faire adapter la LAT.

Si l'on parcourt des thèses universitaires françaises accessibles sur le net de François Madoré (Université de Nantes), Renaud Le Goix (Paris I) ou un intéressant article rédigé en collaboration avec l'EPFL¹, on peut retenir en résumé les points suivants :

- On estime entre 8 et 10 millions d'Etats-Uniens vivant reclus dans des périmètres à l'accès réglementé. De nombreux quartiers de ce type existent aussi en Amérique du Sud, en particulier pour des raisons de sécurité. Et en France, plus de 10% des promotions immobilières vantent les atouts de ces "ghettos dorés", signe que le phénomène n'est plus marginal de ce côté-ci de l'Atlantique.
- A lire la thèse de Renaud Le Goix, les premières "*Gated communities*" apparaissent dans les années 30 mais leur véritable essor à une grande échelle date plutôt des années 60-70, quand la périurbanisation s'est intensifiée. Il explique l'origine de ces nouveaux quartiers

par la croisée d'un quadruple héritage :

- L'idéologie romantique anti-urbaine qui a favorisé le modèle suburbain.
 - Le développement d'une structure juridique, la copropriété, qui applique des règlements de droit privé.
 - Le désir sécuritaire accru favorisant l'enclosure résidentielle et la surveillance du voisinage.
 - Le caractère exclusif de ces nouveaux ensembles résidentiels : valeurs du club aristocratique ou de la communauté religieuse, rejet de toute mixité.
- Dans un premier temps (cf. réaction — tronquée — du syndic A. Gilliéron dans "Mise au point"), les municipalités sont plutôt tentées par ce genre de lotissements susceptibles de regrouper de bons contribuables, de surcroît disposés à prendre dans leurs charges de copropriétés des coûts habituellement assumés via les impôts. Mais ce qui peut apparaître aujourd'hui comme une simple manière d'organiser un pâté de maisons peut à terme évoluer de manière non neutre :
- recherche d'avantages fiscaux en créant une municipalité "minimale" ;
 - développement du niveau de services en les faisant prendre en charge ensuite par la municipalité (externalisation des coûts) ;
 - instrumentalisation de la municipalité comme un paravent public pour la politique menée par l'association ;
 - lobbying afin de doter la communauté d'une représentativité politique à l'échelon local.

En fin de compte, l'émergence de "*gated communities*" apparaît comme un palliatif face à la critique (discutable) selon laquelle les pouvoirs publics seraient inefficaces, une forme contemporaine de recherche d'entre-soi, de ségrégation pour retrouver une certaine homogénéité sociale, voire une manière de se désolidariser du cadre administratif traditionnel. Certes, à ce stade, les chercheurs n'affirment pas que l'on puisse d'ores et déjà parler en France (et vraisemblablement en Suisse) de "retranchement social et politique", par le regroupement de communautés dynamiques prêtes à remplacer la solidarité étatique, construite autour de l'État providence, par une solidarité communautaire, articulée autour des liens sociaux créés à l'échelle du complexe résidentiel.

Mais à ce stade, relevons que ces "*gated communities*" constituent des formes d'urbanisme apparemment pas envisagées en tant que telles dans la législation, et donc pouvant théoriquement se développer à l'infini, alors qu'elles paraissent difficilement compatibles avec plusieurs objectifs politiques déclarés allant dans le sens "républicain" de la mixité sociale :

- dans la Constitution cantonale (art. 6.1.b) : "L'intégration harmonieuse de chacun dans le corps social" ; et (art. 88) l'obligation faite aux communes et au canton d'encourager et de faciliter l'exercice des droits politiques
- dans la loi fédérale sur l'aménagement (art. 1c LAT) : l'objectif de "favoriser la vie sociale"
- dans le Plan directeur cantonal, l'objectif (834) de "lien avec les espaces publics", celui

(833) "d'affectations mixtes."

D'avance, nous remercions le Conseil d'Etat de bien vouloir réfléchir à ces questions et acceptons l'augure d'un passage via une commission du Grand Conseil pour préciser la problématique.

¹Ecole thématique internationale co-organisée par Politiques publiques, action politique, territoires (PACTE) Grenoble, Le laboratoire techniques, territoires et sociétés (LATTS) Paris et l'EPFL Lausanne "Les recompositions territoriales et les transformations de l'action publique."

Gland, le 19 janvier 2009.

(Signé) *Philippe Martinet et 21 cosignataires*

M. Philippe Martinet : — Les questions d'aménagement du territoire sont à gérer sur le long terme. Ce sont des décisions dont l'impact se mesure à longue échéance ; souvent, les solutions d'hier sont les problèmes d'aujourd'hui. On le voit d'ailleurs avec, par exemple, les plans de quartier légalisés qui restent en friche pendant vingt ans et ne correspondent plus à un besoin, comme me le concédait le syndic de Rolle il y a quelques temps.

En l'occurrence, ce postulat vise à analyser la tendance consistant à créer des enclaves résidentielles fermées et à se demander si ce type d'habitat très sécurisé, de ghetto de luxe — il existe toutes sortes d'épithètes — a des incidences à terme ; et si ce système est cohérent avec les objectifs, notamment, de "mixité sociale" fixés dans la Constitution cantonale, dans les lois fédérales sur l'aménagement du territoire ou dans les lois cantonales d'application. Vous avez peut-être vu, hier, que le président de l'Union des communes vaudoises (UCV) lui-même trouvait intéressant de donner les moyens aux communes qui le désireraient de réorienter ce genre de projet urbanistique. On peut aussi saluer le fait que M. Tardy, également syndic d'Epalinges, privilégie d'autres voies pour faire face au sentiment d'insécurité qui parfois gangrène les relations sociales. J'espère que vous réserverez bon accueil à ce postulat qui, de toute façon, a déjà été signé par 21 personnes et pourra donc partir en commission.

La discussion est ouverte.

M. Jacques-André Haury : — J'ai signé ce postulat avec enthousiasme. Je trouve que M. Martinet a bien raison de mettre le doigt sur le développement d'une pratique qui est tout à fait contraire à l'identité de notre pays. Lorsque nous parlons de multiculturalisme, et certains s'en gargarisent, nous devons, sur des sujets tels que celui-ci, autant que sur les sujet religieux, admettre que ce pays a une identité culturelle et que le genre de ghetto sécuritaire qui pourrait se développer est profondément contraire à cette identité.

M. François Brélaz : — A Lausanne, dans certains quartiers populaires, on n'entre qu'avec un code ou une clé. Même l'accès aux boîtes aux lettres y est souvent interdit aux personnes non autorisées. Le souhait de sécurité n'est donc pas l'apanage des gens aisés.

En outre, je ne vois pas comment on pourrait refuser à quelqu'un de transformer sa propriété en bunker. Que se passerait-il si une personne à laquelle une commune aurait refusé une amélioration sécuritaire se faisait attaquer ? J'avoue ma grande méfiance à l'égard de ce postulat.

M. Alexis Bally : — Cette idée de ghetto sécurisé n'est pas nouvelle. Souvenez-vous, par exemple, des pires moments du régime soviétique. Il y avait des zones, en périphérie des villes, hautement sécurisées et gardées, réservées aux "vrais camarades", par opposition au bon peuple réputé peu sûr. Maintenant, le flambeau a été repris par l'oligarchie russe qui se

barricade derrière ce genre de quartier.

Il y a un marché pour ce genre de quartier, même en Europe occidentale, et si l'on n'y veille pas, ce marché risque de devenir florissant ! Le plan directeur contient des dispositions favorisant la mixité sociale, mais comme toutes les dispositions de ce plan, ce ne sont que des vœux pieux qui auraient besoin d'une base légale. Je vous encourage donc à soutenir ce postulat.

M. Philippe Martinet : — J'aimerais lever un malentendu dans l'esprit de M. Brélaz. Nous ne sommes pas du tout face à une dimension individuelle où une personne sécurise son domicile, sa boîte aux lettres ou sa porte d'entrée, mais bien dans la création de quartiers avec miradors et autres murailles, qui sont des entraves à la circulation des gens, aux échanges sociaux, etc. Ce n'est donc pas du tout une dimension individuelle qui est visée ici.

M. Pierre-Yves Rapaz : — Au contraire, M. Brélaz a très bien compris. Lorsque vous parlez, monsieur Martinet, de la liberté de s'établir et quand vous dites que ce seront des quartiers sécurisés "avec des miradors et autres murailles", vous peignez un peu le diable sur la muraille. Et vous laissez croire, par contre, que "tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil" et qu'il pourrait y avoir, dans un tel quartier de villas, deux logements sociaux et éventuellement une dizaine de requérants d'asile.

Or le monde aujourd'hui a la liberté de s'établir où bon lui semble et l'on ne peut empêcher des gens qui veulent s'établir dans une région avec une certaine sécurité — parce qu'ils considèrent que la sécurité publique n'est pas suffisante —, de faire le nécessaire pour se sécuriser. Pour ma part, j'ai vécu pendant quelques années dans des locatifs, je peux vous garantir que les locatifs sont des ghettos parce que les portes d'entrée y sont closes, du matin au soir. Le locataire peut même être mis à l'index s'il ne verrouille pas la porte d'entrée après son passage. Si ce ne sont pas des ghettos, je ne vois pas ce que c'est. Pour ma part, je trouve que ce postulat mérite d'être discuté en commission et j'espère qu'on lui donnera la suite qui convient, c'est-à-dire qu'on le "schubladisera".

M. Laurent Ballif : — Je pense aussi qu'il est nécessaire d'en discuter dans le cadre d'une commission. M. Martinet a évoqué certains arguments qui me paraissent mériter d'y être discutés avant que le postulat passe devant le Grand Conseil, surtout pour éviter une réaction comme celle de M. Pierre-Yves Rapaz qui veut "schubladiser". En effet, il est vrai que c'est réellement un problème d'aménagement du territoire, une manière de penser la ville et la communauté qui est tout à fait différente des moeurs actuelles et qui poserait de toute évidence de gros problèmes, peut-être pas d'ordre public — le grand souci des deux représentants de l'UDC qui se sont exprimés — mais d'intégration sociale, de voirie, tout simplement, ou de choses de ce genre.

Dans la région de Vevey, l'entreprise Nestlé apporte beaucoup à l'économie ; elle apporte aussi une vision du monde qui n'est pas du tout celle de notre région ; des gens y débarquent de pays où l'on n'ose pas sortir dans la rue en temps normal et sont incités à se regrouper derrière des murailles. Cela, c'est une évolution gravissime de la société, encore bien plus grave, à mon avis, que les cas de violence qui doivent être maîtrisés par des forces de police. Si nous mettons le doigt dans un développement de ce genre, messieurs et mesdames de l'UDC, même vous, vous ne vous rendez pas compte de la destruction de la société que cela représenterait !

Le président : — Je rappelle que cet objet ira de toute façon en commission.

M. Eric Bonjour : — Nous serions tous ravis que ce postulat aille en commission. Selon le leitmotiv "il est interdit d'interdire", chaque commune du canton, chaque entrepreneur, chaque

promoteur immobilier, s'il le veut, devrait avoir la possibilité de réaliser des habitats groupés ou sécurisés, peu importe comment on les nomme. Je ne vois pas ce que les problèmes d'intégration sociale ou de voirie viennent faire dans cette discussion. Cela n'a rien à voir avec des problèmes de voirie ou d'intégration sociale. La mixité sociale ou le fait que les individus s'engagent dans leur quartier ou dans leur commune n'a rien à voir avec la manière de vivre dans un locatif ou dans des PPE — puisque ce sont des propriétaires. C'est une vue de l'esprit véhiculée par la gauche qu'il faut refuser. Nous estimons que les municipaux ne devraient pas avoir la possibilité d'interdire des regroupements sécurisés dans leur commune. En commission, j'espère, comme l'a demandé notre chef de groupe, que cette proposition sera "schubladisée", parce qu'elle n'est que le reflet d'une tendance gauchisante qui vise à interdire certaines habitations. Il y a un besoin de sécurité, de liberté, de libre choix, qui doit perdurer dans notre canton.

M. Olivier Gfeller : — Je réserve un bon accueil à ce postulat et, comme je ne suis pas municipal, c'est vraiment pour les raisons évoquées par M. Ballif, c'est-à-dire l'aménagement du territoire, la circulation des gens et la vie communautaire. Je suis pour une sécurité de qualité et qui soit la même pour tout le monde.

En outre, ce postulat a un mérite : il a obligé l'UDC à faire un plaidoyer pour une sécurité à deux vitesses. Comme cela, les choses sont claires !

M. Jacques-André Haury : — Je suis obligé de répondre à M. Bonjour, car je n'aime pas me faire traiter de gauchiste ! S'il considère comme venant d'un gauchiste l'affirmation selon laquelle un certain mode de vie constitue l'identité helvétique de notre société, une de ses spécificités, alors je me demande ce qui peut rester comme terrain de discussion à l'UDC !

La discussion est close.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.