

Sommaire

Liste des tableaux.....p.6

Liste des abréviations.....p.8

Introduction.....p.9

CHAPITRE 1: Un essor récent des cités privées à travers l'aire urbaine d'Istanbul, qui s'inscrit dans un accroissement des phénomènes de ségrégation urbaine......p.15

Section 1: Une ville qui connaît un développement urbain problématique dans lequel s'inscrit l'essor récent des cités privées......p.15

Première partie: le développement urbain d'Istanbul, des années vingt aux années quatre vingt: l'émergence progressive des questions de logements et de ségrégation urbaine......p.16

1) Une stagnation démographique à l'issue de la proclamation de la République en 1923.....p.16

2) Des années cinquante à 1980 : l'ère industrielle et le rapide développement urbain d'Istanbul.....p.17

Deuxième partie: Istanbul depuis les années quatre vingt : une expansion urbaine démesurée, s'inscrivant dans un processus d'internationalisation et de globalisation de l'économie turque.....p.19

1) Istanbul après les années quatre-vingt: globalisation et transformation de la structure socio spatiale de la ville.....p.19

2) Ségrégation, fragmentation ou sécession urbaine: des termes polémiques à clarifier pour replacer la question de l'émergence des cités privées.....p.23

Section 2 : Des cités privées caractérisées par une forte hétérogénéité, malgré un point commun: leur fermeture spatiale......p.26

*Première partie: Des cités différenciées dans leur morphologie et dans leurs caractéristiques architecturales et spatiales.....*p.26

- 1) Des cités qui varient en fonction de leur superficie, des types de logements proposés, et des prix pratiqués.....p.26
- 2) La situation géographique de ces cités privées : centre ou périphéries.....p.29

*Deuxième partie: des cités qualitativement différenciées, répondant à des projets urbains de différentes ampleurs.....*p.31

- 1) 1) La promotion publicitaire et le public visé par les différents projets de cités.....p.31
- 2) La quantité et la qualité des services et équipements proposés: la reconstitution possible d'une vie urbaine nouvelle.....p.34

Conclusion du premier chapitre.....p.39

CHAPITRE 2: Une implantation des cités privées dans des contextes urbains radicalement opposés: le cas des quartiers de Zekeriyaköy et d'Akatlar.....p.40

Section 1: deux territoires caractérisés par un impact différencié des cités privées sur le contexte socio urbain local.....p.40

*Première partie: Quartier central ou périphérique: un quartier de cités ou des cités dans un quartier.....*p.40

- 1) La cité *Maya Sitesi*, une implantation ancienne dans un quartier central.....p.40
- 2) Zekeriyaköy, un quartier de cités et de villas dans un quartier périphérique de la ville, résultant de phénomènes de suburbanisation.....p.44

*Deuxième partie: Des quartiers aux fonctions hétérogènes, dans lesquels l'impact des cités privées sur la vie sociale se distingue.....*p.48

- 1) Cités d'habitat principal ou d'habitat secondaire à Akatlar et à Zekeriyaköy.....p.48
- 2) Un développement économique certain autour de ces cités dans le quartier de Zekeriyaköy.....p.50

Section 2: La prévention de la délinquance par l'urbanisme, un élément constitutif de ces différentes cités.....p.52

Première partie: La mise en application de ce mode de prévention dans le cadre de ces deux quartiers.....p.53

- 1) Des méthodes de prévention situationnelle relevant d'un aménagement particulier de l'espace par sa sécurisation.....p.53
- 2) L'application de ces procédés aux cités privées *Maya Sitesi* et aux cités de *Zekeriyaköy*: moyens architecturaux et moyens humains.....p.57

Deuxième partie: Des modes de recrutement différenciés, répondant à des choix stratégiques particuliers.....p.60

- 1) La sécurité privée, un secteur d'activités en plein essor depuis une dizaine d'années, en Turquie comme à Istanbul.....p.60
- 2) Cités privées, lotissements sécurisés, cité dans la cité: la démultiplication des enclaves.....p.64

Conclusion du deuxième chapitre.....p.68

CHAPITRE 3: Des stratégies résidentielles reposant sur une interaction entre des préoccupations de sécurité et la recherche de cadres de vie extraits des contraintes environnementales de la ville d'Istanbul.....p.69

Section 1: Des choix résidentiels participant aux phénomènes de ségrégation urbaine, mais ne s'inscrivant pas directement dans une réaction au crime.....p.70

Première partie: une société marquée par des inégalités fortes mais par une criminalité relativement contenue.....p.70

- 1) Des inégalités socio économiques qui ne semblent pas criminaliser la ville.....p.70
- 2) Un sentiment d'insécurité envers la ville d'Istanbul faible pour une demande de sécurité forte.....p.78

*Deuxième partie : Un sentiment d'insécurité très faible au sein des cités privées, malgré une efficacité qui n'est pas totale.....*p.83

1) La sécurité du lieu, un bien à ne pas retirer.....p.83

2) Une prévention de la criminalité qui ne saurait être efficace à 100%.....p.86

Section 2: Des choix résidentiels débarrassés des contraintes environnementales et sociales de la vie urbaine.....p.90

*Première partie: Un voisinage librement choisi, qui n'implique pas le resserrement des liens sociaux.....*p.91

1) Le choix d'un voisinage sans crainte et sans contrainte.....p.91

2) Proximité spatiale, proximité sociale, mais pas de véritable communauté.....p.96

*Deuxième partie: Un choix résidentiel répondant à des soucis de tranquillité, dans des cadres urbains soustraits aux contraintes environnementales de la ville.....*p.97

1) *Maya Sitesi*, ou l'avantage de la vie dans le centre sans les inconvénients.....p.97

2) *Zekeriyaköy*, ou la fuite du centre vers des espaces débarrassés de toute contrainte environnementale et sociale, et disposant de bonnes protections contre les risques de tremblement de terre.....p.99

Conclusion du troisième chapitre.....p.104

Conclusion.....p.105

Bibliographie.....p.107

Annexes.....p.113

Liste des tableaux

<u>Tableau 1</u> : Tableau récapitulatif des concepts de ségrégation, fragmentation et sécession urbaines.....	p.26
<u>Tableau 2</u> : Présentation des tarifs et du type de logement de quelques cités privée...s.....	p.29
<u>Tableau 3</u> : Analyse de l'autonomie de quelques cités privées par rapport à leur situation géographique et aux types d'équipements.....	p.38
<u>Tableau 4</u> : L'évolution démographique de quelques arrondissements par rapport à la ville d'Istanbul entre 1990 et 2000.....	p.41
<u>Tableau 5</u> : Relevé des flux de véhicules et de personnes à l'intérieur de <i>Maya Sitesi</i>	p.43
<u>Tableau 6</u> : Description de la cité <i>Maya Sitesi</i> et de la cité interne <i>Mayas d'Or</i>	p.44
<u>Tableau 7</u> : Evolution démographique des arrondissements de Beşiktaş et de Sarıyer entre 1990 et 2000.....	p.45
<u>Tableau 8</u> : Principales caractéristiques de quelques cités privées de Zekeriyaköy.....	p.47
<u>Tableau 9</u> : Principes de la prévention situationnelle et modes d'application.....	p.56
<u>Tableau 10</u> : Hiérarchisation des zones résidentielles de Zekeriyaköy en fonction de leur type de sécurité.....	p.67
<u>Tableau 11</u> : Tableau comparatif entre le Brésil et la Turquie des inégalités de distribution des revenus à partir de quelques indicateurs clés.....	p.72
<u>Tableau 12</u> : Taux de criminalité en fonction des types d'actes, comparaison 1993-1997. Se reporter à la carte en annexe pour une comparaison spatiale	p.76

Tableau 13 : Tableau récapitulatif sur les indicateurs du sentiment d’insécurité dans les cités privées étudiées.....p.95

Liste des abréviations

Habitant MS : Habitant *Maya Sitesi* (quartier d'Akatlar).

Habitant SPV : Habitant *Sunset Park Villalari* (quartier de Zekeriyaköy).

Habitante AI : Habitante *Alarko* (quartier de Demirciköy).

Habitante PPE : Habitante *Pelikan Park Evleri* (quartier de Zekeriyaköy).

Habitant CS : Habitant *Cansit Sitesi* (quartier de Zekeriyaköy).

Chargée de clientèle I-I : Chargée de clientèle de la cité *Istanbul-Istanbul* (quartier de Kemerburgaz).

Chargée de clientèle KH : Chargée de clientèle de la cité *Kemer Hill* (quartier de Kemerburgaz).

Chargée de clientèle YK : Chargée de clientèle de la cité *Yesiloba Konaklari* (quartier de Zekeriyaköy).

Directeur Administratif MS : Responsable de l'administration de la cité *Maya Sitesi*.

Coordinatrice Sécurité : Coordinatrice de l'agence de sécurité privée *Asrin*.

Muhtar Zek : Muhtar du village de Zekeriyaköy.

Muhtar Dem : Muhtar du village de Demirciköy.

Arrondissement : La ville d'Istanbul est divisée en municipalités ou arrondissements (*Ilçe*), qui appartiennent à la municipalité métropolitaine du grand Istanbul (*Istanbul Büyükşehir Belediyesi*). Ces arrondissements sont ensuite divisés en quartiers, au nombre variable, dont les *Muhtar* ont la charge administrative. Ces derniers correspondent en quelque sorte à des petits maires de districts, qui disposent des renseignements sur la population du quartier ou *muhtarlik*, et font le relais avec les autorités pour appeler les personnes concernées au service militaire, entre autres. Nous nous référerons donc à ces deux unités administratives et géographiques pour situer les cités privées étudiées.

Tous les entretiens et ouvrages en anglais ont été traduits par Julien David.

Introduction

1) Présentation générale.

Les cités privées, plus communément appelées “*gated communities*” depuis l’ouvrage de Edward James Blakely et Mary Gail Snyder¹, semblent avoir connu un essor impressionnant depuis les deux dernières décennies de par le monde. Des Etats-Unis au Canada, du Mexique à l’Argentine, de l’Angleterre à l’Allemagne et la France, ou de la Turquie à l’Arabie Saoudite, le champ d’expansion de ces modèles d’habitat urbain bien particuliers ne semble pas connaître de frontières entre villes du nord et du sud. Leur expansion est apparue, dans le cadre des Etats-Unis, au cours des années quatre-vingt, selon les auteurs précédemment cités, qui estiment que plus de trois millions de ménages ont décidé de vivre dans ces nouveaux types de logements². Leur développement semble aller de pair avec les nouvelles questions que pose le développement urbain des villes en général, et les problèmes de ségrégation urbaine qui en ont implicitement découlé. En effet, la question de ces *gated communities*³ est directement liée à celle de la ségrégation urbaine, cette dernière pouvant se comprendre comme l’ensemble des processus économiques, sociaux ou culturels qui aboutissent à la répartition des individus et des groupes sociaux dans l’espace urbain, et à la qualification tant sociale que économique, fonctionnelle ou culturelle de ce dernier. Il existe dans ce cas une forte interaction entre le spatial et le social, et l’on peut alors tenter d’expliquer en quoi la structure spatiale de la ville peut se comprendre à travers les différentes stratégies, résidentielles notamment, de ses habitants, qui s’ajoutent aux éléments structurels évoqués juste avant. En ce sens, l’exemple des *gated communities* soulève un certain nombre de questions quant au développement des grandes métropoles modernes, puisqu’elles apparaissent comme des formes urbaines résultant du choix volontaire de la ségrégation, afin de s’isoler de la ville en tant qu’entité socio urbaine et lieu des interactions sociales quotidiennes dans les différents espaces qui constituent la vie des citoyens : espace public, lieu de travail, transports collectifs ou lieu de résidence entre autres. Cet isolement, dans le cadre de ces *gated communities*, passe par l’établissement de frontières et barrières physiques, de types différents, qui aboutissent à une privatisation de l’espace urbain au profit d’un groupe de logements et d’habitants. Les habitants de ces quartiers clos semblent alors s’exclure d’eux-mêmes de la ville à travers la constitution de ces enclaves socio spatiales, présentant de

¹ BLAKELY, Edward James. SNYDER, Mary Gail. *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington D.C, Cambridge: Brookings Institution Press, 1997.

² Op cit, préface, p.1 et texte p.2.

³ Pour le moment, nous reprenons la terminologie entamée par BLAKELY, E.J. et SNYDER M.G. mais il s'agira au cours de notre première partie de proposer notre définition adaptée au cas d'Istanbul.

nombreuses caractéristiques communes d'une ville à l'autre, d'un pays à l'autre, mais demeurant en même temps un objet d'études hétérogène. Le terme de ségrégation, entendu dans une définition restrictive comme résultant de « *l'action de séparer, d'écarter, de mettre à part* »⁴ selon Jankel Fijalkow, peut donc renvoyer, schématiquement, à deux réalités différentes. D'une part, une ségrégation subie, ou tout du moins une ségrégation qui touche les populations les plus fragiles sur le plan socioéconomique et qui ne peuvent donc accéder de manière égale aux différents espaces urbains, que ce soit en terme de logement mais également d'accessibilité aux ressources naturelles, aux transports ou aux services publics. D'autre part, une ségrégation à priori volontaire, une mise à l'écart de la ville ou dans la ville issue du choix de certaines catégories de populations qui décident d'elles mêmes, au delà de leur localisation de résidence, de s'isoler dans des quartiers fermés, dans ces *gated communities*. Il convient cependant de nuancer l'idée d'un choix totalement volontaire dans le sens où cette décision peut également être le fruit de phénomènes sociaux plus globaux et en un sens coercitifs, comme les dangers liés à des taux de criminalité élevés, qui ont incité ces populations à s'isoler dans ces quartiers. De même, il s'agit de prendre un certain recul vis à vis du terme même de ségrégation en ce sens qu'il peut être soumis à de fortes connotations idéologiques, et comme l'écrit toujours Jankel Fijalkow, « *la prudence face au concept de ségrégation est d'autant plus nécessaire que sa connotation négative pèse fortement sur les recherches* »⁵. Dans le cas de notre étude, nous utiliserons cette terminologie pour rendre compte des mécanismes évoqués précédemment, sans porter un jugement de valeur sur ces dernières, mais bien pour tenter d'expliquer les jeux des acteurs, en l'occurrence les habitants et différents responsables de ces cités, dans l'évolution de l'espace urbain et la constitution de ces cités. La notion de ségrégation employée renverra donc plutôt à l'idée que la ségrégation spatiale existe lorsque certains espaces présentent une surreprésentation et d'autres une sous représentation des membres d'un groupe (il peut s'agir de groupes sociaux ou ethniques notamment). En nous intéressant aux causes et aux motivations de ce choix résidentiel, nous pourrions également revenir sur l'idée d'une ségrégation volontaire. Au premier abord, ces cités protégées soulèvent deux problématiques centrales. D'une part, la question de la ségrégation socio spatiale et de la composition sociale de ces espaces en comparaison avec l'espace urbain environnant. D'autre part, celle de la violence, de la délinquance et de l'insécurité, qui semble a priori sous-tendre la volonté de ces habitants de s'isoler et de se protéger aux moyens de systèmes de sécurité multiples.

⁴ FIJALKOW, Jankel. *Sociologie de la ville*. 1^{ère} éd. Paris : La Découverte, 2002, p 53.

⁵ Op cit, p.53. On peut penser notamment au cas de "*l'Apartheid*" qui eut cours en Afrique du Sud.

Notre étude part donc de l'idée selon laquelle la question générale de la violence et de l'insécurité a pu être l'un des facteurs déterminants, et coercitif en un sens, dans la décision de ces populations à venir s'installer dans de tels quartiers. Il s'agit dans tous les cas de ne pas réduire la question de la ségrégation urbaine à des références de valeur morale à partir desquelles nous pourrions être amenés à effectuer des oppositions trop strictes et réductrices entre une population forcément exclue et une autre population fuyant cette dernière. Certes de tels contrastes existent, et sont parfois très forts, nous ne souhaitons pas les occulter bien au contraire, mais il ne saurait être question de réduire la question de la ségrégation urbaine à ces seuls cas. Pour notre part, ce qui nous intéresse ici, est de comprendre comment des personnes, à travers un phénomène relativement récent, datant tout au plus d'une vingtaine d'années, ont pu être amenés à quitter l'espace urbain ouvert au profit d'un espace urbain reconstitué mais fermé. Un tel travail doit nous permettre de mettre à jour certains des mécanismes les plus visibles de la ségrégation, d'étudier comment ces derniers peuvent se mettre en place et se caractériser dans le cadre de ces quartiers au niveau individuel. Quant à la définition de notre objet de recherche, nous utiliserons le terme « cité privée » plutôt que celui de *gated community*. En effet, ce qui est intéressant dans le terme cité privée, est qu'il renvoie aux deux éléments les plus caractéristiques de ces quartiers. D'une part, la notion de cité, sur le plan étymologique, fait référence à la fois à la cité antique, lieu de la citoyenneté et de la politique, ainsi qu'au lien entre un groupe d'individus, politiquement et/ou socialement qualifié, et un territoire bien précis. La notion de territoire peut d'ailleurs s'entendre comme « *l'appropriation de l'espace par un groupe humain* »⁶. D'autre part, le terme privé fait allusion à la nature bien particulière de cet espace urbain en ce qu'il demeure réservé à des populations bien précises, à savoir les habitants et les personnes ayant obtenues l'autorisation d'y pénétrer.

Nous utiliserons plutôt la qualification juridique de lotissement que celle de quartier, afin de ne pas confondre les différentes échelles territoriales et administratives notamment. Le lotissement correspondant à la division en plus de deux parcelles d'une même propriété foncière, les cités privées représentent donc des ensembles d'habitations et/ou d'équipements supérieurs à deux bâtiments, se distinguant par leur fermeture physique et spatiale.

⁶ MORICONI-EBRARD, François. *Géopolis: pour comparer les villes du monde*. 1^{ere} éd. Paris: Anthropos Economica, 1994. p.53.

Présentation de la problématique:

Notre travail consiste à étudier les raisons de ce choix de résidence par les personnes qui y vivent, tout en le mettant en perspective avec les propos d'acteurs extérieurs. Partant du constat que ce qui caractérise ce type de quartiers réside en la fermeture spatiale d'un groupe d'habitations, nous nous demanderons en quoi les questions de sécurité et de prévention face à des risques de criminalité ont pu constituer un élément décisif, déterminant, dans la prise de décision de ces populations à venir résider dans ces ensembles résidentiels fermés. La mise en place de dispositifs de sécurité plus ou moins élaborés semble en effet être inhérent à la composition de ces espaces. Par conséquent, il s'agit d'une part de les hiérarchiser notamment en fonction des dispositifs de sécurité et de fermeture de l'espace qu'ils proposent, tout en interrogeant la légitimité et la nécessité de tels éléments de défense par rapport au contexte local et supra local en termes de délinquance et d'insécurité.

Méthodologie :

Comme le souligne Renaud Le Goix dans sa thèse, autant il est aisé de cerner notre terrain d'études sur le plan spatial en raison de sa visibilité, autant il est très difficile de s'en approcher en raison de sa fermeture envers l'extérieur⁷. Notre méthodologie s'appuie donc sur cette ambivalence des cités privées, à savoir la facilite pour les repérer dans l'espace urbain mais la difficulté pour y pénétrer. A partir de la, il s'agit d'élaborer une stratégie de recherche permettant de surmonter cette difficulté. Tout d'abord, notre travail s'appuie sur un ensemble d'ouvrages et de travaux recoupant trois thématiques principales, à savoir la question de la ségrégation urbaine, la question de l'insécurité urbaine et de la délinquance, et enfin la question des cités privées proprement parler. A partir de ce cadre général, théorique, s'ajoute un ensemble de données empiriques permettant de situer et de décrire notre terrain d'études. Ces dernières se composent avant tout de photographies, élément essentiel de notre observation puisqu'elles doivent permettre de visualiser ce que sont ces cités privées, les différences-ressemblances entre les quelques cas observés, et le contexte urbain dans lequel elles se situent. En plus de ces photos, nous nous appuyons également sur les publicités et articles de la presse locale et des brochures promotionnelles, qui permettent de se rendre compte du discours entourant la promotion de tels

⁷ LE GOIX, Renaud. *Les gated communities aux Etats-Unis: morceaux de territoires ou villes à part entière?* Thèse soutenue en 2003, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, U.F.R. de géographie.

produits immobiliers et de cerner de manière générale le public cible de ces derniers. Enfin, les entretiens et questionnaires doivent constituer la trame centrale de notre travail, permettant de replacer la question de la délinquance et de l'insécurité dans le processus de développement de ces cités. Ces entretiens se divisent en deux catégories, d'une part ceux réalisés avec des responsables de cités, qu'il s'agisse des personnes responsables de la vente ou du personnel administratif, et ceux réalisés directement avec les habitants⁸. Dans ce dernier cas, la distribution du plus grand nombre de questionnaires possibles doit servir de complément pour comprendre les motivations principales des habitants dans leur volonté de s'installer dans de tels quartiers, tout en analysant leurs rapports à l'insécurité⁹. C'est ici que la difficulté majeure de notre travail apparaît. En effet, autant il paraît simple de délimiter ces quartiers dans l'espace urbain, autant il apparaît difficile d'en approcher les habitants. Par conséquent, et ce en raison de la durée de notre enquête également, il s'est avéré très difficile d'obtenir un nombre satisfaisant d'entretiens et de distribuer un grand nombre de questionnaires. C'est pourquoi notre travail pâtit d'avance d'une certaine maigreur dans l'approche qualitative du terrain, malgré certaines opportunités qui nous ont permis de rencontrer quelques habitants et responsables sur nos deux terrains définitifs. Quelques entretiens supplémentaires, réalisés dans d'autres cités, peuvent quant à eux apporter quelques éléments de compréhension annexes, mais néanmoins pertinents puisqu'ils se sont toujours déroulés autour de la thématique centrale des cités privées. Ces entretiens se divisent donc en trois catégories, à savoir les entretiens informels, réalisés avec des acteurs rencontrés au hasard, et ignorant parfois notre statut d'étudiant, puisqu'il a parfois été question de se faire passer pour l'intermédiaire de clients potentiels, à savoir notamment nos parents. Ensuite, les entretiens formels, avec les habitants surtout, réalisés sur rendez-vous et parfois sur recommandation d'amis ou de connaissances. Dans le cadre de notre deuxième terrain d'études, la cité *Maya Sitesi*, nous avons également profité du fait que deux amies s'y rendent pour donner des cours de français pour y rentrer avec elles, nous permettant ainsi d'y effectuer des observations dans les rues internes, et d'interpeller les gens dans la rue pour leur demander s'ils pouvaient nous accorder un entretien dans le cadre de notre recherche. Nous bénéficions ici d'un avantage certain, à savoir que les habitants de ces cités font généralement partie de catégories sociales aisées qui ont étudié

⁸ Annexe 1

⁹ Annexe 2. Ces questionnaires ont été réalisés à partir de différents documents dont voici les références.

1) LE TOQUEUX, Jean-Luc. *Lieux de résidence et sentiment d'insécurité* [p.147-154], in PUMAIN, Denise (Dir.). GODARD, Francis (Dir.) : *Données urbaines 4*. 1^{re} éd. Paris : Anthropos Economica, 1996. 377 p.

2) AUBUSSON, Bruno. LALAM, Nacer. PADIEU, René. ZAMORA, Philippe. *Les statistiques de la délinquance*. 18p. (format PDF). www.insee.fr/doc (19/04/2004, 15h).

a l'étranger, et qui parlent donc fréquemment français ou tout du moins anglais, permettant de surmonter l'autre grande difficulté du terrain, à savoir la langue. Enfin, une troisième catégorie d'entretiens correspond à ceux effectués avec des chercheurs en sciences sociales sur Istanbul. Même s'il ne s'agit pas d'entretiens sociologiques à proprement parler, ils nous ont permis cependant de rencontrer divers chercheurs ayant travaillé sur la question des cités privées ou de la ségrégation urbaine. Leurs propos apparaissent donc comme un moyen de contourner le problème d'ouvrages en langue turque, par une présentation en français ou en anglais de leurs travaux et leurs conseils de lecture sur le sujet. C'est pourquoi nous serons amenés à citer certains d'entre eux au même titre qu'un ouvrage.

CHAPITRE 1: Un essor récent des cités privées a travers l'aire urbaine d'Istanbul qui s'inscrit dans un accroissement des phénomènes de ségrégation urbaine.

Il s'agit dans cette partie de replacer la ville d'Istanbul dans son contexte urbain et social afin d'en présenter les principales caractéristiques socio urbaines en ce début de siècle. En effet, le phénomène des cités privées qui connaît un essor constant depuis la fin des années quatre-vingt ne saurait se comprendre sans une étude préliminaire des particularités d'Istanbul sur le plan socio urbain. Cette métropole de plus de dix millions d'habitants a connu une expansion urbaine accélérée depuis les années quatre vingt, qui n'a pas été sans poser de nombreux problèmes tant sur le plan du logement et de l'emploi que sur l'aménagement global de la ville. Cette explosion urbaine doit être également replacée en rapport avec le phénomène mondial de globalisation de cette même époque, qui semble avoir affecté la structure sociale et spatiale d'Istanbul jusqu'à nos jours, accentuant notamment les processus de ségrégation urbaine. Le développement des cités privées est un phénomène complexe, qui s'explique a la fois par des éléments conjoncturels, tels que les stratégies résidentielles des habitants et les différents effets modes qui peuvent l'accompagner, et structurels, dont la globalisation et l'essor de nouvelles préoccupations urbaines (recherche de sécurité, de nouveau mode de vie) ne sont que quelques facettes.

Section 1: Une ville qui connaît un développement urbain problématique dans lequel s'inscrit l'essor récent des cités privées.

Ce qui peut frapper avec la ville d'Istanbul est sa relative proximité avec certaines métropoles de pays en développement, et ce à différents niveaux. Il ne s'agit pas dans notre étude de réaliser une comparaison avec des villes comme Sao Paulo, Bombay, Delhi et bien d'autres. Cependant, et comme peut le souligner Jean-François Pérouse, il semble exister un certain flou dans la recherche en sciences sociales quant aux multiples problèmes et défis urbains que soulève la ville d'Istanbul¹⁰. A ce titre, alors qu'il existe de nombreux ouvrages, a dimension comparative notamment, sur les grandes métropoles des pays en développement, la ville d'Istanbul en est quasiment toujours absente. Elle semble demeurer dans un flou, oscillant entre ville européenne,

¹⁰ PEROUSE, Jean-François. La mégapole d'Istanbul 1960-2000, guide bibliographique. *Les dossiers de l'IFEA*, octobre 2000, p. 3.

par l'actualité de l'éventuelle intégration de la Turquie à l'Union Européenne, et ville en développement. Cette section a donc pour objet l'étude du développement urbain d'Istanbul dans une dimension historique, afin de replacer la question des cités privées dans ce contexte.

Première partie: le développement urbain d'Istanbul, des années vingt aux années quatre vingt: l'émergence progressive des questions de logements et de ségrégation urbaine.

1) Une stagnation démographique à l'issue de la proclamation de la République en 1923.

La proclamation de la République de Turquie en 1923 par Mustafa Kemal Atatürk, marquant la fin définitive de l'Empire Ottoman, s'accompagne d'un certain nombre de changements structurels dans l'organisation de la Turquie. En ce qui concerne la ville d'Istanbul, elle perd alors son statut de capitale au profit de la ville d'Ankara, après avoir eu ce statut plus de deux mille années durant, en tant que capitale de trois Empires¹¹. Il s'ensuit un certain tassement démographique et une relative stagnation urbaine de l'ancienne capitale, et comme l'écrivent Fatma Unsal et Erdem Erbas, durant cette période, « *Istanbul n'a pas un rôle central dans les politiques visant à l'intégration du marché national et dans le développement du pays dans l'ensemble* »¹². La ville perd également sa position internationale, et la politique de Mustafa Kemal est notamment de désenclaver l'est de la Turquie en définissant une capitale géographiquement plus au centre à la position plus centrale. Malgré la stagnation démographique que connaît Istanbul, la ville doit faire face à des problèmes de logements tant quantitatifs (sept mille maisons ont été détruites après un incendie en 1918) que qualitatifs (faible renouvellement du stock de logements en raison des faibles investissements immobiliers notamment)¹³. C'est donc vers la fin des années quarante que la question du logement se pose clairement avec l'apparition des premiers "gecekondu"¹⁴. Le terme apparaît en 1947 dans la presse nationale... et rend compte d'un phénomène qui va s'amplifier dans les décennies suivantes, ne concernant pas uniquement la ville d'Istanbul, mais bien l'ensemble des grandes villes de Turquie. De manière générale, on peut dire que les "gecekondu" recourent les questions de pauvreté, de logement, de

¹¹ Il s'agit de l'Empire byzantin, de l'Empire chrétien et de l'Empire Ottoman, dont la chute eut lieu en 1923.

¹² CAVUSOGLU, Erbatur. ERBAS, Erdem. UNSAL, Fatma. *Social cohesion and spatial segregation in globalisation era: the case of Istanbul*. Sixth international metropolis conference, 26-30 novembre 2001, Rotterdam, p.9. www.arch.columbia.edu (27/12/2003, 13h).

¹³ UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies 285, 2000, p.78.

¹⁴ Traduction littérale: "posé la nuit". Nous reviendrons plus en détails sur ce que sont les gecekondu dans l'histoire urbaine de la Turquie et d'Istanbul. En effet, si notre propos ne concerne pas le sujet des gecekondu, leur existence est cependant liée aux problèmes de ségrégation urbaine et constitue en quelque sorte le penchant inverse des *gated communities*. Le fait qu'ils aient été évoqué dans un certain nombre d'entretiens nous incite également à les présenter.

ségrégation spatiale et sociale, et se sont ancrés dans l'imaginaire collectif turc souvent comme étant une catégorie uniforme de mode d'habiter et d'habitat, présentant une menace sociale potentielle, un danger de ruralisation de la ville, alors que leur composition s'est fortement diversifiée depuis leur développement initial.

2) Des années cinquante à 1980 : l'ère industrielle et le rapide développement urbain d'Istanbul.

Durant cette période, la ville d'Istanbul retrouve une place centrale dans le fonctionnement et la dynamique économique du pays. La période de l'après seconde Guerre Mondiale se traduit par une migration massive des villages vers les villes, alors que jusqu'à cette période on observait surtout une migration externe à la Turquie, issue de pays comme la Grèce, la Roumanie ou la Bulgarie entre autres. Cette migration interne est parallèle au processus d'urbanisation de la Turquie à cette époque, et renvoie à un ensemble de phénomènes culturels, historiques, économiques et sociaux. La mécanisation de l'agriculture, effectuée progressivement des années cinquante jusqu'aux années soixante dix, et l'appauvrissement de certains paysans qui en découle, constitue l'un des facteurs de cette migration concernant surtout les régions du nord est et de l'est de la Turquie vers les régions de l'ouest et de Marmara, dont Istanbul¹⁵. Les années soixante marquent ensuite l'émergence de l'industrialisation en Turquie, et le déclin rapide de l'agriculture dans le Produit Intérieur Brut (PIB) du pays. Cette dernière passe de 80% en 1950 à 55% en 1970. Dans le même temps, la proportion d'hommes travaillant dans le secteur de l'industrie et des services augmente de 17.5% en 1950 à 29% en 1965, tandis que celle des personnes travaillant dans l'agriculture passe de 69.3% à 57.8% dans la même période. Ces changements s'accompagnent également d'un accroissement de la population urbaine, représentant 24.9% de la population totale en 1950 contre 38.9% en 1970, et selon l'auteur, cet accroissement est essentiellement dû au phénomène de migration interne¹⁶. Dans cette même période, la population d'Istanbul est passée de 1.160.000 à 3.019.032 habitants¹⁷. Le développement des *gecekondu* apparaît dans la quasi totalité des principales villes de Turquie à partir des années cinquante et est directement lié à ce phénomène de migration. Pour la ville

¹⁵ KARPAT, Kemal H. *The gecekondu, rural migration and urbanization*. New York: Cambridge University Press, 1976, p.56 et 62.

¹⁶ Op cit, p.58

¹⁷ Annexe 3 et 4. Nous pourrions nous référer à ces annexes pour les évolutions démographiques de la ville, en chiffres et en terme spatial.

d'Istanbul, dans les années soixante, le nombre d'habitants des *gecekondu* représenterait même 45% de la population totale, soit un nombre d'habitants de 660.000 sur 1.466.000¹⁸.

Le développement urbain et démographique de la ville d'Istanbul est similaire au phénomène plus général d'urbanisation que connaît la Turquie à cette époque, et soulève les mêmes questions quant aux migrations internes ou au développement des "*gecekondu*". Le processus d'industrialisation que connaît le pays et le déclin des petites productions agricoles dans les villages de Turquie débouchent sur cette migration dont Istanbul constitue le canalisateur principal. En effet, comme le remarque Cemile Nil Uzun, la ville d'Istanbul offre les meilleures infrastructures en terme d'implantations d'industries, une position géographique privilégiée pour les échanges locaux et internationaux à laquelle s'ajoute de relativement bonnes infrastructures et systèmes de communication. Ces différents éléments tendent donc à en faire une destination privilégiée pour la main d'oeuvre peu coûteuse issue des espaces ruraux de l'Anatolie notamment¹⁹. Istanbul semble alors constituer un nouvel "*Eldorado*" pour des populations en quête de meilleures conditions de vie ou d'un travail dans un pays enregistrant de profondes mutations structurelles, comme le soulignent Fadime Deli et Jean-François Pérouse en écrivant que des "*Anatoliens sont venus s'installer à Istanbul [...] et se sont laissés persuader par ce fameux dicton: "Istanbul'un taşı toprağı altındır"*"²⁰. Les "*gecekondu*" s'inscrivent dans un triple processus, à savoir la crise du logement liée à l'urbanisation croissante de la Turquie et d'Istanbul, l'apport démographique progressif des populations paupérisées issues des migrations internes, et les différentes lois d'amnisties entamées en 1949 et systématisées dans les années quatre vingt. Ces lois ont eu pour effet de légaliser ce type de constructions, notamment dans des contextes électoraux afin de bénéficier du vote de leurs populations. Leur développement s'est ensuite effectué en périphérie du centre historique à partir des années cinquante. Cette époque, marquée par l'essor de l'industrialisation, se caractérise également, comme le note Cemile Nil Uzun, par la création de plans en 1950 et 1955 pour le développement des zones industrielles à Istanbul. Ces zones ainsi établies, les "*gecekondu*" se sont alors développés autour, notamment en raison des possibilités d'emploi induites par ces industries, du faible coût des terrains pour la construction et du plus faible contrôle des pouvoirs publics dans des espaces périphériques²¹.

¹⁸ Op cit, p.59.

¹⁹ UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies 285, 2000, p.78.

²⁰ "La terre et les pierres d'Istanbul sont de l'or", in DELI, Fadime. PEROUSE, Jean-François. Migrations internes vers Istanbul: discours, sources et quelques réalités. *Les dossiers de l'IFEA*, juin 2002, série "La Turquie aujourd'hui" n.9, p.4. Traduction de DELI F. et PEROUSE J.F.

²¹ UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies 285, 2000, p.79 et carte p. 79.

Une définition générale des *gecekondu* pourrait donc être la suivante, à savoir un habitat initialement bas, auto construit, illégal et ne bénéficiant pas d'autorisation ou de permis de construire, ne bénéficiant pas des équipements et ressources de base (canalisations d'eau, eau courante, routes...), implantés sur des terrains possédés ou non par les constructeurs. A ce propos, Kemal H.Kaprat utilise le terme anglais "*invasion*" afin de rendre compte du fait qu'ils sont installés illégalement sur des territoires hors des cadres institutionnels et légaux²². Si le statut du *gecekondu* est originellement précaire, il ne s'apparente pas pour autant aux bidonvilles, notamment en raison de son aspect évolutif, et des multiples transformations que ce type d'habitat a connu jusqu'à nos jours. En effet, ces *gecekondu* ont pu bénéficier d'un certain nombre d'apports comme des étages supplémentaires, des matériaux plus solides ou des infrastructures sanitaires et techniques, passant de l'appellation "*gecekondu*" à "*apartkondu*" ou "*villakondu*". Par conséquent, ils ne s'adressent pas à une catégorie sociale homogène, essentiellement pauvre, et ne sauraient constituer un type homogène d'habitat²³.

Deuxième partie: Istanbul depuis les années quatre vingt : une expansion urbaine démesurée, s'inscrivant dans un processus d'internationalisation et de globalisation de l'économie turque.

1) Istanbul après les années quatre-vingt: globalisation et transformation de la structure socio spatiale de la ville.

Ces vingt dernières années ont été marquées par une aggravation de l'accroissement incontrôlé de la métropole, qui pose désormais un grand nombre de problèmes tant environnementaux que sociaux. L'année 1980 a été marquée quant à elle par le coup d'Etat militaire du 12 septembre 1980, et qui s'est accompagné d'une certaine pacification politique des événements violents ayant opposés militants d'extrême gauche et d'extrême droite, notamment dans le monde universitaire et étudiant. Le Général Kenan Evren, à la tête de ce coup d'Etat, déclara à ce propos : « *Chers citoyens, c'est à cause de toutes ces raisons [...] que les forces armées de Turquie ont été forcées de remplacer l'administration d'Etat dans le but de sauvegarder l'unité du pays et de la nation et les droits et libertés de la population, garantissant*

²² KARPAT, Kemal H. *The gecekondu, rural migration and urbanization*. New York: Cambridge University Press, 1976, p.78.

²³ DELI, Fadime. PEROUSE, Jean-François. Migrations internes vers Istanbul: discours, sources et quelques réalités. *Les dossiers de l'IFEA*, juin 2002, série "La Turquie aujourd'hui" n.9, p.5.

*la sécurité de la vie et la propriété et le bonheur et la prospérité du peuple [...] »²⁴. La junte militaire resta en place jusqu'aux élections de novembre 1983, amenant son lot d'arrestations et de dérives. La vie politique turque reste donc fortement contrôlée par l'armée durant cette période, et elle est alors marquée par le mandat de Turgüt Özal, Premier ministre, s'accompagnant d'une forte libéralisation de l'économie du pays impliquant un fort retrait de l'Etat dans ce domaine. Cette politique s'inscrit en rupture avec les mesures protectionnistes des décennies précédentes, caractérisées notamment par l'existence du modèle de substitution aux importations, par une ouverture de l'économie au marché mondial, et par un discrédit du secteur public au profit du secteur privé et du libéralisme, comme le souligne Feroz Ahmad. Ce dernier explique également que la classe ouvrière fut durement touchée par cette transformation radicale de la politique économique turque : « *Seule la classe ouvrière turque, qui a payé le prix le plus fort pour le succès de la Turquie d'Özal, a montré la volonté de résister* »²⁵. En effet, la politique du gouvernement s'attacha à créer un sentiment anti-travailleur en arguant l'idée qu'ils étaient trop payés, tout en s'accompagnant d'un accroissement des inégalités dans les revenus. Par conséquent, comme le remarque l'auteur, « *le modèle de la distribution des revenus fut altéré en faveur des riches au détriment des classes moyennes et inférieures, ravalées pour beaucoup au rang de la pauvreté [...]. Les principaux perdants furent les paysans et les ouvriers, et les bénéficiaires ceux engagés dans le business et les entreprises industrielles* »²⁶. Les politiques économiques du gouvernement Özal, au cours des années quatre-vingt, ont donc abouti à l'accroissement des écarts socioéconomiques au sein de la société turque et à l'enrichissement rapide d'une faible partie de la société, profitant de l'ouverture libérale de l'économie. L'auteur continue à ce titre en expliquant en quoi la société turque de l'époque, et plus particulièrement dans les villes, observa un phénomène similaire à l'ère Thatcherienne en Grande-Bretagne, avec le développement d'une société de « *haves, have nots and have lots* »²⁷, et par une paupérisation d'une partie de la classe moyenne. D'autres répercussions d'ordre culturelles ont accompagné ce changement, concernant les élites ne parlant désormais plus du rôle de l'Etat dans la garantie de la justice sociale, mais plutôt « *de la manière de faire de l'argent et de la meilleure façon de le consommer* »²⁸. Ces grandes tendances nationales ont évidemment eu des répercussions au niveau*

²⁴ AHMAD, Feroz. *The making of modern Turkey*. 1ère éd. Londres et New York : Routledge, 1993. p. 181.

²⁵ Op cit. p. 204, 210, 211.

²⁶ Op cit. p. 204.

²⁷ Op cit. p. 208.

²⁸ Op cit. p. 209.

local, et la ville d'Istanbul a été directement affectée par la politique de Türgüt Özal et de son parti, le A.N.A.P²⁹.

Les années quatre-vingt et quatre-vingt dix ont également été marquées par une profonde transformation sociale et urbaine à Istanbul. La politique du maire d'Istanbul dans les années quatre-vingt, Bedrettin Dalan, s'est en effet focalisée sur la volonté de faire de la ville « *une ville mondiale* »³⁰. La libéralisation et l'internationalisation de l'économie turque opérée à l'échelle nationale s'est traduite au niveau d'Istanbul par l'implantation de nombreuses banques et firmes internationales et d'hôtels cinq étoiles, la constitution de grands holdings financiers tels que *Koç*, la construction de vastes réseaux routiers comme le *Trans European Motorway* (TEM), de grands malls commerciaux comme Akmerkez, Metro City ou Galleria, et par la constitution de nouveaux pôles urbains résultant de cette internationalisation, tels que l'axe Maslak-Levent concentrant de nombreux sièges d'entreprises à dimension internationale et devenant ainsi le pôle financier de la ville, ou le centre Beyoglu-Taksim-Etiler, à dimension culturelle et récréative³¹. Cette époque se caractérise également par l'enrichissement d'une partie de la population pouvant bénéficier des nouvelles opportunités économiques offertes par le secteur tertiaire supérieur et de l'internationalisation de l'économie turque. Cependant, comme le note Cemile Nil Uzun, le développement urbain d'Istanbul depuis cette époque s'est fait sans véritable cohérence malgré l'existence d'un plan général d'aménagement (« Master Plan »), et a abouti à « *l'accroissement incontrôlé de la ville -sans vision, sans un plan compréhensif- a débouché sur des développements réguliers, non planifiés, et illégaux entremêlés avec les habitats voisins* »³², découlant également sur un éclatement des groupes sociaux en différents endroits de l'aire urbaine, tendant à l'établissement d'espaces socialement homogènes et différenciés, aux abords les uns des autres. Par conséquent, la structure sociale relativement hétérogène des décennies antérieures a été remplacée par des phénomènes ségrégatifs de plus en plus visibles, affectant la structure de l'espace résidentiel dans la ville. Comme le remarquent Ayşe Öncü et Keyder Çağlar, « *cette ségrégation spatiale a été sans précédent à Istanbul, étant donnée la traditionnelle hétérogénéité sociale dans la constitution des anciens voisinages* »³³. Le développement urbain d'Istanbul a donc été affecté par des stratégies résidentielles nouvelles,

²⁹ "Anavatan Partisi": Le Parti de la Mère Patrie

³⁰ DANIŞ, Didem. *Put the pieces together, win the big prize! (Can art do this)* [p....], in *Proje 4L-Becoming a place*. 1ère éd. Istanbul: Proje 4L-Musée d'art contemporain d'Istanbul, 2001. p. 32.

³¹ Op cit. p. 32 et KEYDER, Çağlar. ÖNCÜ, Ayşe. *Istanbul and the concept of world cities*. 1ère éd. Istanbul: Friedrich Ebert Vakfi, 1993. p. 30.

³² UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies, 2001. p. 87

³³ KEYDER, Çağlar. ÖNCÜ, Ayşe. *Istanbul and the concept of world cities*. 1ère éd. Istanbul: Friedrich Ebert Vakfi, 1993. p. 30.

issues de dynamiques centrifuges, visant à intégrer des espaces encore non urbanisés en périphérie de l'aire urbaine au détriment des espaces centraux, et bénéficiant des nouvelles liaisons routières et de l'essor de l'automobile chez les classes moyennes et supérieures. Cette logique centrifuge a donc amené une relation fonctionnelle entre un Central Business District constitué notamment par le pôle Levent-Maslak, lieu de travail de populations résidant dans des espaces suburbains moins chers nouvellement investis par de grands groupes immobiliers, des promoteurs privés ou des coopératives de constructions ayant supplanté l'ancien modèle de constitution de l'espace résidentiel reposant notamment sur la logique « construction-vente » de petits propriétaires des classes moyennes. Les terrains peu onéreux des périphéries ont permis à leur tour l'enrichissement de ces groupes ou coopératives de constructions, dont la part dans la production du logement est passée de 10,9% dans la période 1975-1980 à 21,1% dans la période 1980-1985, pour atteindre 31,2% entre 1985-1990³⁴. Cet accroissement de la part des coopératives de construction dans la production du logement peut également être replacé dans le contexte économique de libéralisation des années quatre-vingt, ayant amené une réduction chronique de l'intervention de l'Etat dans le secteur de la construction de logements, au profit de grands groupes privés ou de coopératives pouvant supporter de tels investissements. Ces grands groupes de constructions, parfois soutenus par des firmes ou des banques comme *Yapi Kredi*, ont alors pu financer de vastes projets urbains, croisant le souhait d'une partie des classes supérieures de fuir le centre de la ville, de plus en plus soumis à des problèmes environnementaux. Comme le remarque de nouveau Ayşe Öncü et « *dans les années soixante et soixante-dix, lorsque les élites d'Istanbul commencèrent à s'échapper de la congestion et du trafic dans le centre de la ville, ils se réinstallèrent dans des appartements luxueux, une vue sur la mer symbolisant la fine distinction entre les modes de vie des classes moyennes et des classes supérieures. Depuis les années quatre-vingt, une « villa » devint le premier indicateur de statut bourgeois ; maisons spacieuses avec jardins fermées par de hauts murs et protégées par des gardes définirent ce nouveau concept* »³⁵. L'essor des cités privées d'Istanbul est donc à replacer dans ce contexte général et complexe des années quatre-vingt, quatre-vingt dix, marqué à la fois par des changements structurels dans l'économie turque et par ses répercussions sur l'organisation urbaine, socio spatiale des villes, Istanbul en tête. Les phénomènes de suburbanisation, de fuite des centres, et de libéralisation de l'économie et des modes de vie en faveur du modèle occidental

³⁴ ÖNCÜ, Ayşe. *Space, culture and power : new identities in globalizing cities*. 1ère éd. London: Zed Book, 1997 (ouvrage utilisé en turc, traductions de Zeynep Arikantli)

³⁵ KEYDER, Çağlar. ÖNCÜ, Ayşe. *Istanbul and the concept of world cities*. 1ère éd. Istanbul: Friedrich Ebert Vakfi, 1993. p. 32.

et capitaliste, sur lequel nous reviendrons plus tard, sont constitutifs du développement de ces cités en différents endroits de l'aire urbaine d'Istanbul, et principalement dans des territoires à l'origine périphériques, mais qui ont pu être rattrapés par l'expansion urbaine continue d'une ville ayant connu une explosion urbaine et démographique depuis vingt ans.

2) Ségrégation, fragmentation ou sécession urbaine: des termes polémiques à clarifier pour replacer la question de l'émergence des cites privées.

Entre 1990 et 2000, la ville d'Istanbul a connu une hausse démographique de 33,09%, passant de 7.195.773 à 10.018.735 habitants. Un tel apport démographique en une période si courte ne peut que laisser sous-entendre une expansion urbaine problématique, Istanbul constituant une ville-aimant pour un ensemble de populations issues majoritairement de l'est de la Turquie. La concentration de nombreuses firmes internationales à l'issue des années quatre-vingt, suivies de l'implantation de multiples centres de loisirs ou de consommation, d'hôtels de luxe et autres, tendent désormais à faire d'Istanbul une « méga-cité », selon l'appellation de Jordi Borja et Manuel Castells. Ces derniers expliquent à ce propos *"que nous assistons à un processus de formation d'espaces humains de plus de dix millions d'habitants [...]. Mais la taille n'est pas réellement le facteur de définition des mégas cites. Elles sont en fait les nœuds de l'économie globale [...] et les plus hautes fonctions du management planétaire, de la production et de l'administration, les centres de pouvoir politiques, le contrôle des médias, et la capacité de créer et de répandre les messages dominants, sont concentrés dans ces territoires*³⁶". La ville d'Istanbul, capitale économique et culturelle de la Turquie, bénéficiant d'un héritage culturel de plusieurs milliers d'années, est en passe de devenir l'une de ces "mégas cites", intégrées et connectées à l'économie mondiale et globale grâce à leurs moyens de télécommunications et à leur capacité à drainer les marchés et les capitaux mondiaux, devenant des espaces urbains de plus en plus vastes et attirant une quantité de populations toujours plus élevée. Mais tout comme ces villes géantes, où pouvoir économique et politique peuvent se confondre, Istanbul doit faire face à de nombreux défis et problèmes internes. Comme le remarquent ces deux auteurs, « *ce qui fait des mégas cites une nouvelle forme urbaine est leur établissement autour de leur connexion à un réseau global, dont elles sont des nœuds fondamentaux, tandis qu'elles sont intérieurement segmentées et déconnectées en termes sociaux et spatiaux* »³⁷. L'extension continue des grandes

³⁶ BORJES, Jordi. CASTELLS, Manuel. *Local and global, management of cities in the information age*. 1ère éd. Londres: Earthscan Publications Limited, 1997. p. 27.

³⁷ Op. cit. p. 28.

métropoles, leur accumulation ininterrompue de nouvelles populations, tend à en faire des espaces de plus en plus fragmentés, morcelés, que les systèmes de télécommunications et l'essor des transports individuels, entre autres, transformeraient peu à peu en une superposition de lieux fonctionnels et hiérarchisés. Revenant sur les ambiguïtés du terme de fragmentation spatiale et sociale, Françoise Navez- Bouchanine explique « *qu'elle correspondrait à un processus de désagrégation ou de désaffiliation collective qui conduirait des groupes, captifs ou porteurs d'une identité reconnue comme commune à s'approprier de manière exclusive des espaces ou s'exprimerait l'absence de référence à la société globale [...]. En prolongeant cette vision, la société urbaine serait en voie de se transformer en une somme de territoires à forte connotation identitaire [dans lesquels] les populations vivraient d'une manière tendant à l'autarcie [...]. Les espaces désignés comme "territoires" perdraient en conséquence tout caractère public pour devenir des lieux exclusifs et privatifs* »³⁸.

Cette thèse d'une fragmentation spatiale aboutissant à une fragmentation sociale apparaît certes vérifiable pour quelques exemples et phénomènes précis, mais demeure selon l'auteur "réductrice", notamment lorsque l'on tente de la généraliser à l'ensemble des métropoles et des processus de différenciation de l'espace urbain. Dans tous les cas, cette notion de fragmentation peut être employée à la fois pour le cas de populations pauvres et reléguées en des endroits spécifiques de l'aire urbaine, et dans le cas de populations aisées, « *résultant alors d'une démarche volontaire et planifiée de constitution d'un microcosme élitiste, dont la coupure d'avec le reste du monde est d'une violence symbolique au moins aussi forte que celle que l'on peut associer au ghetto* ». La notion ghetto de riches qui a pu être attribuée aux cités privées se charge alors des mêmes connotations péjoratives que celles associées aux ghettos de pauvres, connotations qui peuvent se révéler néfastes pour la compréhension dépassionnée de phénomènes urbains complexes, à replacer dans un ensemble de stratégies résidentielles et de processus économiques et sociaux généraux. Cette thèse de la fragmentation urbaine rejoint celle de la sécession urbaine, qui a pu également être utilisée dans le cas de quartiers pauvres ou de quartiers riches, vivant tous deux dans une situation de repli par rapport au reste de la société, soit en s'opposant aux règles et valeurs dominantes en recréant des référents propres, soit au contraire en sur interprétant ces valeurs globales, signe de la parfaite intégration d'une micro société élitiste à des référents sociaux et culturels sensés transcender les valeurs nationales ou locales, comme nous le verrons dans le cadre de la cité « *Kasaba* » plus loin. Dans les deux cas de la

³⁸ NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. *Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles* [p.69-80], in *L'urbanisation dans les pays en développement*, p.70.

fragmentation urbaine ou de la sécession urbaine, le social se juxtapose au spatial avec une telle force que se constituent des lors des territoires à part entière, chargés d'une identité propre et exclusive, qui dans le cas des cités privées se dotent de manière claire et visible des moyens physiques de leur fermeture sociale. Par conséquent, si la notion de sécession urbaine, qui a pu être entendue dans le cas de quartiers à fortes difficultés sociales, notamment dans le contexte français, renvoie alors à l'idée que des quartiers paupérisés peuvent développer des attitudes anti institutionnels, les conséquences de cette notion en termes d'affrontements véritables ou d'exacerbations des tensions sociales, en demeurent néanmoins difficiles à évaluer et à anticiper. Cependant, il est vrai qu'à la différence des quartiers considérés comme des zones de relégation urbaines pour populations paupérisées, la fermeture physique est le véritable élément distinctif des cités privées, qu'il s'agisse de murs, de barbelés, de contrôles impliquant la restriction des accès ou autres. Mais une fois encore ce sont les effets de tels processus sur la société, qui constituent des stades extrêmes dans les phénomènes plus généraux de ségrégation urbaine, qu'il s'agirait d'étudier pour vérifier leur véritable impact à long terme sur les relations entre les différents groupes sociaux. La généralisation de tels processus risquerait quant à elle de réduire les réalités socio urbaines à des phénomènes ne concernant, tout du moins dans le cadre des cités privées, qu'une partie très restreinte de la population. C'est pourquoi la compréhension des stratégies résidentielles des personnes intégrant ce genre de cités privées doit permettre de rendre compte des phénomènes de ségrégation urbaine en marche à Istanbul et dont ces cités sont l'une des illustrations les plus frappantes, sont donc à replacer dans ce contexte général, au sein duquel il s'agit d'analyser la part des motivations et de l'insécurité urbaine dans le choix de s'installer en rupture avec le reste de la ville, dans des espaces sécurisés et clairement identifiables comme tels.

	Définition récapitulative
Ségrégation urbaine	Ensemble des processus sociaux et économiques, globaux ou individuels, qui aboutissent à une répartition différenciée des groupes sociaux dans l'espace urbain.
Fragmentation urbaine	Phénomène consécutif de l'extension des villes, aboutissant à la constitution d'espaces de plus en plus fracturés et morcelés, se dotant d'identités sociales et culturelles fortes, impliquant un affaiblissement de la cohésion sociale de l'espace urbain.
Sécession urbaine	Forme la plus extrême de la ségrégation urbaine caractérisée par la fermeture physique ou l'appropriation exclusive d'un territoire par des groupes humains y développant leur propre mode de régulation et de négociation sociale, reposant sur l'isolement et l'évitement vis-à-vis des populations étrangères et définies comme telles.

Tableau 1 : « tableau récapitulatif des concepts de ségrégation, fragmentation et sécession urbaines ».

Source : D'après NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. *Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles* [p.69-80], in *L'urbanisation dans les pays en développement*.

Section 2 : Des cités privées caractérisées par une forte hétérogénéité, malgré un point commun: leur fermeture spatiale.

Afin de bien cerner l'objet de notre étude, il s'agit dans un premier temps de se familiariser avec le terrain, par des repérages sur sites. A ce niveau de notre travail, l'objectif est de faire un relevé, non-exhaustif, de quelques types de cités privées. Nous pourrions alors opérer un relevé des ressemblances et des différences de ces cités, que ce soit sur le plan architectural (immeubles, villas, maisons), de la superficie, du nombre d'habitants, de modes de sélection des entrées ou autre. A partir de ce relevé, nous présenterons un essai de définition de notre objet d'études, auquel nous nous référerons dans notre travail, et par rapport auquel nous situerons notre terrain.

Première partie: Des cités différenciées dans leur morphologie et dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines.

1) Des cités qui varient en fonction de leur superficie, des types de logements proposés, et des prix pratiqués:

La première distinction que l'on peut faire entre les différents types de cités que nous avons pu observer, de l'intérieur parfois, ou aux moyens d'articles ou de brochures publicitaire relève

de leur superficie et de leurs caractéristiques architecturales. Ainsi, on peut relever des sites représentant une surface de 288.000.000 m² pour la cité *Sealybria* qui abrite un mini golf en son sein, ou de 80.000 m², comme la cité *Istanbul-Istanbul* (Eyüp-Kermerburgaz), alors que nombre d'autres cités comme *Beş Evler Uskumruköy* représentent tout au plus quelques centaines de mètres carrés. Le nombre de logements est également fortement variable, d'une cité à l'autre. Ainsi, on peut trouver au sein d'un même arrondissement, comme à Beykoz, des cités comme *Acar Kent* (qui signifie *la ville d'Acar*) représentant un stock de logements de trois mille trois cents soixante quatre villas et appartements, contre quatre cents pour la cité *Beykoz Konaklari*, ou encore six villas pour celle de *Polonez villalar*³⁹. La densité du logement connaît également de fortes variations. La taille de ces différentes cités influe également sur leur impact en terme environnemental et architectural sur le contexte urbain avoisinant. Certaines cités, comme *Beykoz Konaklari* toujours, s'imposent directement à la vue de quiconque s'en approche, à la fois en raison de son emprise spatiale que de présence de murs d'enceintes pour les moins visibles⁴⁰. Ces quelques observations laissent à croire que dans cet exemple, les promoteurs ont décidé de verser dans la démonstration et dans l'indiscrétion, forçant encore plus fortement le contraste avec les habitats extérieurs, apposés aux clôtures, et qui paraissent pour le moins précaires⁴¹. De nombreuses cités peuvent également être repérables au moyen de panneaux publicitaires et indicateurs situés à leur abord, souvent à quelques kilomètres⁴².

Les types de logements proposés sont également différents selon les cités. Certaines sont composées exclusivement de villas, comme la cité *Beykoz Konaklari* ou la cité *Cansit Sitesi* (Sariyer-Zekeriyaköy). D'autres ne sont constituées que d'immeubles et d'habitats collectifs, comme *Pelikan Park Evleri*, *Mesa Evleri* (Eyüp-Kermerburgaz) ou encore *Inci Evleri* à (Ümraniye-Alemdag). Enfin, entre ces deux types de cités, on peut en dénombrer d'autres qui proposent des types de logements mixtes, mélangeant villas individuelles ou jointives, ou des appartements, comme la cité *Kasaba* (Ümraniye-Alemdag), ou *Alice Village* dans le même arrondissement. Les prix de vente sont eux aussi très variables en fonction des sites, mais également au sein de mêmes cités, notamment lorsque ces dernières présentent une mixité des types de logements. La différence de prix au sein d'une même cité témoigne quant à elle qu'il n'y a pas totale homogénéité sociale, des classes très aisées pouvant cohabiter avec des populations de classes inférieures. Cependant, lorsque ce relève Fatma Unsal, "*il est très difficile, voire*

³⁹ Annexe 5

⁴⁰ Annexe 6 (photo 1)

⁴¹ Annexe 6 (photo 2)

⁴² Annexe 7 (photo 1)

impossible pour une famille qui respecte la légalité de détenir un appartement ou une maison à Istanbul. Par exemple, la valeur de location d'un appartement de 70m² est de 300\$ par mois et la valeur de vente est d'environ 70000\$, ce qui représente la somme d'une location sur vingt ans. Tout semble être normal pour le moment. Le puzzle commence lorsque le salaire académique est noté, qui est de 300\$ par mois. Si la personne conserve 10% de son salaire, elle pourra s'offrir son logement dans deux cents ans [...]. On peut considérer cette situation comme de l'humour noir"⁴³. Par conséquent, ces logements demeurent bien à destination de populations disposant de hauts revenus, d'autant qu'il faut y rajouter des charges mensuelles pouvant s'élever à plusieurs centaines de dollars.

⁴³ CAVUSOGLU, Erbatur. ERBAS, Erdem. UNSAL, Fatma. *Social cohesion and spatial segregation in globalisation era: the case of Istanbul*. Sixth international metropolis conference, 26-30 novembre 2001, Rotterdam. P. 9. www.arch.columbia.edu (27/12/2003, 13h).

Villas	Arrondissement Quartier	Types de logements	Tarifs
« <i>Beykoz Konaklari</i> »	Beykoz-Pasabahce	3 types : 406 à 576m ²	3 tarifs : 625000 à 900000 euros.
« <i>Sealybria</i> »	?	3 types : 427m ² , 479m ² , 508m ²	3 tarifs : 359.000\$, 403000\$, 429000\$.
Habitats collectifs	Arrondissement Quartier	Types de logements	Tarifs
« <i>Yenisehir Evleri</i> »	?	12 types : de 85m ² à 185m ² (duplex).	12 tarifs : 38 milliards TL (24000\$) à 82 milliards TL (56000\$), prix de lancements. Sinon, 54 milliards à 120 milliards TL.
« <i>Maya Sitesi</i> »	Besiktas-Akatlar	3 types : de 86 m ² à 146 m ²	3 tarifs : de 250000 a 350000\$
Habitats mixtes	Arrondissement Quartier	Types de logements	Tarifs
« <i>Istanbul-Istanbul</i> »	Eyüp-Kemerburgaz	- 5 types d'appartements : de 79 à 270m ² . - 4 types de villas.	145000 à 466000\$.
« <i>Merit Life konaklari</i> »	Atasehir	- 5 types d'appartements : de 67m ² à 266m ² - 1 type de villa : 369m ²	5 tarifs : de 86 milliards TL (60000\$) à 279 milliards TL (192000\$). - 495 milliards TL (341380\$).
« <i>Alice Village</i> »	Ümraniye	- 5 types d'appartements : de 91m ² à 186m ² - 1 type de villa : 382m ²	- 5 tarifs : de 90,6 milliards TL (62500\$) à 184,2 milliards (127000\$) - 1 tarif : 379,4 milliards TL (270000\$)
« <i>Soyak Olympiakent</i> »	Bakirköy	- 5 types d'appartements : de 60 m ² à 140m ² . - 2 types de villas.	- 5 tarifs : de 40 milliards TL (27600\$) à 85 milliards TL (58500\$). - 2 tarifs : 163 milliards TL (112400\$) à 228 milliards TL (160000\$)

Tableau 2 : « Présentation des tarifs et du type de logement de quelques cités privées ».

Source : Promotions et brochures publicitaires.

Enfin, même s'il ne s'agit pas d'un type dominant de cités privées, on peut noter l'existence d'un type de sites particulier, à savoir les cités verticales, ou « *immeubles bunkers* ». Ces derniers disposent également de leurs propres systèmes de sécurité, de services privés et réservés, comme salles de sport, piscine, petits centres commerciaux, et visent une clientèle au niveau de revenu très élevé. Le nom même de l'un de ces immeubles est d'ailleurs clairement orienté puisqu'il s'agit de *Elit Residence*, située en plein centre ville et dont la construction vient d'être achevée (Sisli-Ilhamur). Les prix y atteignent un million et demi de dollars, pour un loft de plus de cinq cents mètres carrés, non meublé, dans les derniers étages d'une tour qui en compte plus de vingt. Des gardes sont présents à l'entrée de la résidence et en surveillent l'accès, et des systèmes de type alarme ou ligne directe avec la sécurité de l'immeuble au moyen de téléphones (présents également dans la salle de bains) sont mis en place dans les appartements. Cependant, ce type de logements ne peut être réellement qualifié de cité, et renvoient, malgré leur fermeture et leur mode de sélection des entrées, à une catégorie de *gated communities* différente.

2) la situation géographique de ces cités privées.

La récente expansion de ces cités a surtout eu lieu aux marges de l'aire urbaine d'Istanbul, comme le remarque Jean-François Pérouse dans le cas de Beykoz⁴⁴, dans des arrondissements présentant des qualités environnementales telles que proximité avec la mer, vastes surfaces boisées, ou disposant de terrains non urbanisés pouvant accueillir de telles opérations immobilières. Ce dernier point est à souligner car dans le cas notamment de Kemerburgaz, le développement massif des cités privées depuis le milieu des années quatre vingt dix a nécessité un vaste terrain vierge pour accueillir ce qui s'apparente désormais à un vaste ensemble de cités auquel s'est greffé de multiples équipements supplémentaires, tels qu'un centre commercial ou un terrain de golf et des équipements scolaires. A l'inverse, d'autres cités sont implantées dans les arrondissements centraux, tels que Beşiktaş ou Sişli, même si ces derniers ont également connu une expansion urbaine au delà des terrains anciennement urbanisés. Ces quartiers centraux sont plus aisément accessibles via les transports en commun, et notamment la création de la ligne de métro Taksim-Dört Levent, reliant l'hyper centre, récréatif et culturel, à des quartiers jusque-là excentrés, en moins de vingt minutes, pour six stations.

Dans le cas de quartiers périphériques, la proximité avec de grands axes routiers est souvent mise en valeur dans la promotion publicitaire de ces cités, apparaissant comme un substitut aux

⁴⁴ PEROUSE, Jean-François. La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie, le cas de l'arrondissement de Beykoz (Istanbul). *Geographica Helvetica*, quatrième trimestre 2003, n.58, p. 343.

insuffisances des transports en commun ou à la situation périphérique. Le mode de transport individuel, à savoir l'automobile, y est à ce titre fortement valorisé, et apparaît d'ailleurs comme une nécessité. En effet, lorsque ces cités se trouvent dans des espaces urbanisés depuis une quinzaine d'années tout au plus, il est évident que ces derniers ne présentent pas d'opportunités de travail pour des personnes travaillant avant tout dans le domaine des services. Par conséquent, il s'agit bien souvent d'espaces à vocation uniquement résidentielle, comme les quartiers de Kemerburgaz ou de Zekeriyaköy, impliquant des déplacements quotidiens vers d'autres secteurs éloignés de la ville, comme l'axe Levent-Maslak. Ainsi, la cité Beykoz Konaklari est traversée en plein milieu par un aqueduc nouvellement construit, qui ne peut que suggérer de très fortes nuisances pour les habitants. Pourtant, l'inconvénient se transforme en avantage, l'aqueduc devenant un moyen d'atteindre rapidement le cœur de la ville via le deuxième pont du Bosphore, et devient même un argument de vente

Deuxième partie: des cités qualitativement différenciées, répondant à des projets urbains de différentes ampleurs.

1) La promotion publicitaire et le public visé par les différents projets de cités.

Les cités privées d'Istanbul ne font pas toutes l'objet de promotions publicitaires, et lorsqu'une telle promotion existe, elle varie d'une cité à l'autre. Le type de publicité qui entoure les différents projets est d'ailleurs un élément de comparaison intéressant, car il permet souvent de différencier les cités qui n'ont d'autres vocations que de fournir un type d'habitat aux avantages bien particuliers et celles qui s'apparentent à de vastes projets urbains, aux dimensions quasi idéologiques parfois. Les noms de certaines d'entre elles sont à eux seuls révélateurs des différents partis pris architecturaux des promoteurs et de leur volonté de viser une clientèle aspirant à des modes de vie européens ou plus généralement, occidentaux. Ainsi, on peut noter la référence à des quartiers américains comme Beverly Hills ou Sunset Boulevard avec des cités comme *Kemer Hill* (Eyüp-Kemerburgaz) ou *Sunset Park Villalari* (Sarıyer-Zekeriyaköy), ou aux villas américaines traditionnelles avec la cité *Beykoz Konaklari* (Beykoz-Pasabahçe). D'autres noms renvoient également à la modernisation et à la technologie dont la cité se veut porteuse, comme celle de *Göktürk Ay-Tek Evleri* (Eyüp-Kemerburgaz). La cité *Istanbul-Istanbul* se fait quant à elle l'écho d'un style français provençal, comme le souligne la chargée de clientèle rencontrée.

Chargée de clientèle II : Cette cité s'inspire du modèle bord de mer, du sud de la France, avec des maisons de type provençal, comme à Aix en Provence. Nous y accordons beaucoup de place aux éléments végétaux et minéraux, avec de grands espaces verts et un plan d'eau.

Cette cité a d'ailleurs été conçue en collaboration avec des architectes français, comme Charles M. Legler, ce qui témoigne de l'influence française souhaitée par les promoteurs sur l'architecture de cette dernière⁴⁵. La promotion de certains sites se fait également à différentes échelles, d'une part à l'échelle locale, par la présence de panneaux indiquant la présence de telle ou de telle cité à proximité, et qui sont souvent accompagnés de divers slogans publicitaires, ou de brochures disponibles sur place, d'autre part à une échelle plus vaste, aux moyens de canaux publicitaires plus généraux tels que journaux quotidiens, revues immobilières, sites internet, voire télévision, comme a pu en bénéficier la cité géante d'*Acarkent* (Beykoz-Pasabache). Interrogée à propos de la promotion de la future cité *Yesiloba Konaklari* (Sariyer-Zekeriyaköy), la chargée de clientèle nous a répondu :

Enquêteur: Et y'a-t-il une promotion publicitaire?

Chargée de clientèle YK: Oui, bien sur, nous avons fait publier une publicité dans "*Sabah*" la semaine dernière et il doit y en avoir une autre la semaine prochaine. La publicité est importante mais les gens savent aussi que c'est une bonne compagnie, elle est reconnue.

A contrario, d'autres cités ne font pas l'objet d'une quelconque publicité, notamment la cité *Maya Sitesi* (Beşiktaş-Akatlar), comme nous l'a rapporté son directeur administratif.

Directeur administratif MS: La vente des appartements passe par des agences immobilières indépendantes et nous ne faisons aucune publicité.

L'absence d'une campagne publicitaire dans ce cas peut s'expliquer notamment par l'ancienneté de cette cité, qui ne nécessite donc plus de campagne de lancement, mais également par son mode de vente, qui passe par des agences immobilières indépendantes, et non pas par un office de vente sur place. De même, on peut voir réapparaître des encarts promotionnels dans des journaux ou à proximité de certains sites qui étaient complets auparavant et qui présentent désormais des logements disponibles, comme la cité *Flora Evleri* (Sariyer-Zekeriyaköy). Dans tous les cas, la réputation de certaines compagnies, comme le groupe *Hasko* dans l'exemple de *Yeşiloba Konaklari*, constitue un élément essentiel dans la vente de ces produits immobiliers.

Enquêteur: Et y'a-t-il une promotion publicitaire?

Chargée de clientèle YK: Oui, bien sur, nous avons fait publier une publicité dans "*Sabah*" la semaine dernière et il doit y en avoir une autre la semaine prochaine. La publicité est importante mais les gens savent aussi que c'est une bonne compagnie, elle est reconnue.

⁴⁵ Annexe 8 (Photo 1)

Certains projets sont également appuyés par des financements issus de grandes banques turques comme le groupe *Yapi Kredi* pour *Istanbul-Istanbul*, ou *Türkiye bankasi* pour la cité *Kasaba*.

Le quartier de Kemerburgaz, avec des cités comme *Istanbul-Istanbul*, *Kemer Hill* ou *Kemer Country*, s'est développé au cours des années quatre-vingt dix, comme le remarque Aykut Karaman, cette dernière ayant été « *planifiée pour des groupes à hauts revenus* »⁴⁶. L'établissement de nouvelles cités dans ce quartier continue d'ailleurs à l'heure actuelle, notamment celle de *Kemer Hill*, ou celle d'*Istanbul-Istanbul* où est prévue la construction d'une troisième tranche, et nous avons pu recenser, de visu, quatre cités en construction, pour un nombre de cités terminées de six, uniquement le long d'une des routes principales⁴⁷. La clientèle visée est quant à elle bien définie, à la fois par la publicité et par le discours de certaines chargées de clientèle, comme en témoigne ces différents propos.

- Enquêteur : Quel est le public que vous ciblez avec la cité d'*Istanbul-Istanbul*?

Chargée de clientèle (*Istanbul-Istanbul*): Ce sont surtout des petites familles, avec un ou deux enfants, dans les trente-quarante ans. Cette cite ne s'adresse pas à des publics de célibataires, ou de ménages seuls. Pour la plupart, ce sont des personnes qui ont fait leurs études en Europe, et qui ont donc un mode de vie européen. Ce sont des groupes à haut niveau de vie⁴⁸.

- Enquêteur : Quelle est la clientèle visée par ce projet ?

Chargée de clientèle (*Kemer Hill*) : Le segment correspond aux trente cinq-quarante cinq ans, des petites familles avec un ou deux enfants. C'est une clientèle de « *business-men* ».

La publicité de *Mesa Evleri*, toujours dans le même quartier, est elle aussi éloquente. Elle présente une famille composée d'un couple d'une trentaine d'années avec deux enfants, avec pour arrière-plan une partie de la cite qui apparaît⁴⁹. La disposition d'une voûte en verre orientée vers cette famille semble suggérer leur protection dans un environnement préservé, débarrassé des menaces urbaines issues de la ville extérieure. Les enfants sont tous les deux blonds, et apparaissent en quelque sorte en rupture avec le type méditerranéen et turc, brun, pour se rapprocher plutôt du modèle occidental. Le type de famille (couple avec deux enfants) correspond bien au profil socio familial que nous avons pu évoquer, et qui semble constitutif non

⁴⁶ KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China). p.31.

⁴⁷ Annexe 8 (Photo 2)

⁴⁸ A propos du style « mode de vie européen » évoqué par cette responsable, on peut relever le lien entre l'urbanisme et le style architectural de cette cite et le type de clientèle à laquelle elle s'adresse. En effet, cette cité a été conçue notamment par un groupe d'architectes français, dont Charles M. Legler, qui a travaillé sur des projets en France... notamment dans la région d'Aix en Provence. Le style des appartements et villas de cette cite est donc directement inspiré du style provençal, avec des maisons colorées, des références à l'aspect végétal et maritime de la méditerranée, qui se retrouve avec la construction d'un étang artificiel au sein de la cite et de nombreux jardins. Il est donc intéressant de noter la connivence entre l'architecture et le mode de vie des personnes ciblées par ce genre de cités.

⁴⁹ Annexe 9

pas uniquement de la cité, mais bien de l'ensemble du quartier. Les sites internet mis en place pour présenter les différentes cités, lorsqu'ils existent, sont également de bons indicateurs de la promotion entourant ces projets. Les sites de *Kasaba* ou de *Istanbul-Istanbul*, disponibles également en anglais, sont très détaillés et présentent un ensemble de photos et de données conséquent⁵⁰.

2) La quantité et la qualité des services et équipements proposés: la reconstitution possible d'une vie urbaine nouvelle.

Le dernier facteur de différenciation repose sur la qualité et la quantité des équipements collectifs proposés au sein de la cité. Cette dernière caractéristique constitue un bon indicateur du degré de fermeture de ces cités vis-à-vis de l'extérieur. Les équipements et services internes sont souvent fonction de la taille et du projet initial des opérateurs. Des petites cités de quelques habitations, comme *Beş Evler Uskumruköy* (Sarıyer-Zekeriyaköy), ne détiennent généralement aucun équipement, tout au plus un espace vert ou un square collectif. Des cités de moyenne importance peuvent aussi constituer de simples ensembles résidentiels protégés sans autre vocation, comme la cité *Çamlık Evleri Sitesi* (Sarıyer-Zekeriyaköy) toujours.

A l'inverse, certaines cités ont pour vocation, au-delà de la simple sécurité apportée par leur fermeture urbaine, physique, de recréer un ordre urbain interne, s'apparentant des lors à de véritables villes miniatures. A ce titre, la première cité observée, *Kasaba* (Ümraniye-Alemdag)⁵¹, présente une organisation intéressante, puisqu'elle regroupe un ensemble d'équipements internes très développé, qui lui permettent une réelle autonomie, et lui donnent l'apparence d'être une ville à part entière. En effet, la recréation d'un environnement citadin composé de rues, d'un étang artificiel, d'une place centrale avec imitation du beffroi des villes européennes traditionnelles, ou la présence d'un lycée, laisse supposer un fonctionnement en apparence autarcie, dans un environnement urbain périphérique. Ce sont autant d'éléments qui sous-entendent la volonté des promoteurs de toucher une catégorie de populations cherchant à s'isoler loin de la ville⁵². La promotion de la cité, disponible en anglais sur internet, est à ce titre éloquente. En effet, la cité y apparaît comme une rupture radicale avec le reste de la ville, voire de la société, frôlant le discours idéologique et utopique d'un monde nouveau, ferment de l'avenir de la Turquie comme le laissent entendre ces différents propos: "*Le projet Kasaba, créé par ceux qui croient au futur de la Turquie [...]. Le but du projet est de créer un "monde exemplaire" dans*

⁵⁰ *Istanbul-Istanbul*: www.istanbul-istanbul.com. *Kasaba*: www.kasaba-iskoray.com

⁵¹ Annexe 10. Nous nous référons à ces deux cartes pour resituer les différentes cités observées.

⁵² Annexe 11 (Photos 1 et 2)

Istanbul et de générer un riche héritage culturel pour les générations futures". Pour forcer encore plus ce qui ressemble à de la caricature, la présentation continue en évoquant les habitants de la cité surnommés non plus "*stambouliotes*" mais bien "*kasabiens*". La cité *Istanbul-Istanbul* est également assez exemplaire en terme de fermeture urbaine. En effet, le concept "*Biz Bize*" (entre nous), véritable slogan peint en divers endroits de la cité⁵³, l'organisation de divers événements ponctuels a vocation collective voire communautaire, et la publication d'un journal interne régulier, constituent autant d'éléments qui sous-entendent la volonté de cette cité de se démarquer clairement de l'ordre urbain classique, celui de la ville d'Istanbul, en recréant une nouvelle urbanité, purifiée mais sélective, reposant sur le "*Nous*" collectif de la proximité sociale et spatiale. Ce renouveau urbain, cette quasi-résurrection de la ville véritable ou rêvée par les citadins venus s'y installer, se retrouve dans l'architecture et le cadre urbain aseptisé de la cité, entre couleurs chaudes issues du style français provençal et forte présence des espaces végétaux et aquatiques. Ces quelques éléments semblent faire écho aux propos de la chargée de clientèle interrogée précédemment

Enquêteur : Existe-t-il des activités collectives organisées au sein de la cité ?

Chargée de clientèle : Oui, il y'a des barbecues, des petits concerts parfois également. Ils sont organisés par les responsables de l'animation.

Enquêteur : Et y'a-t-il beaucoup de personnes qui y assistent ?

Chargée de clientèle : Oui, tout a fait [...]. Tout le monde est ami ici.

A cette fermeture socio spatiale se rajoutent les équipements périphériques situés hors cité mais dans le quartier où se trouve cette dernière⁵⁴ et Aykut Karaman écrit à propos de ce quartier qu' « *il a son propre supermarché et équipements récréatifs, comme terrain de golf, équitation, terrains de tennis etc...* »⁵⁵ Cette association équipements/services-situation périphérique, dans le cadre de ces deux cités ne peut que renforcer leur autonomie vis-à-vis de la ville d'Istanbul, qui ne devient dès lors rien d'autre qu'un produit de consommation supplémentaire, entre centre de loisirs potentiel et lieu de travail.

La ségrégation urbaine opérée en particulier par ces deux cités rejoint ici au plus près la notion de "*sécession urbaine*", que nous avons évoquée précédemment. Revenant sur les questions d'autonomie relatives à certaines citées privées, Guillaume Giroir écrit que « *les gated*

⁵³ Annexe 8 (Photo 3)

⁵⁴ Un autre point intéressant à noter dans le cadre de ces deux cités est leur proximité tant sur le plan architectural que sur le plan social. D'ailleurs, l'un des architectes, français, ayant travaillé pour "*Istanbul-Istanbul*", Charles M.Legler, a également travaillé pour "*Kasaba*".

⁵⁵ KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China), p. 31.

communities sont souvent perçues comme des entités retirées, isolées et autosuffisantes », mais à cette perception générale il apporte une nuance de taille, à savoir que *"ces gated communities sont des micro territoires avec des fonctions incomplètes. En réalité, les gated communities sont des espaces semi-privés ou semi- publics, ils ne sont ni des villes réduites ni des circonscriptions électorales des villes, mais des espaces urbains spécifiques, surtout au niveau fonctionnel. Dans la plupart des cas, ces espaces fermés sont principalement pour le logement. Par conséquent, les gated communities sont structurellement des territoires incomplets"*⁵⁶. Ainsi, malgré la capacité d'autarcie que peut présenter la cité de *Kasaba* notamment, les liens avec la ville ne sauraient être totalement rompus, ne serait-ce qu'en raison des déplacements relatifs au travail ou aux loisirs, qui n'y sont ici réduits qu'à leur aspect prestigieux et élitiste (tennis, équitation ou golf dans le cadre de *Kemer Country*). Cependant, comme le remarque de nouveau Guillaume Giroir, il peut exister une extension de la cité privée sur les espaces environnants, par le développement et l'implantation consécutive de certains équipements tels que lycées, centres commerciaux, golfs, ou autres, ou à l'inverse, l'appropriation implicite de certains équipements par l'implantation ultérieure de ces cités à leur proximité. Il en découle une nouvelle cohésion socio spatiale à l'échelle d'un territoire restreint. Il écrit donc, à partir de l'exemple de Bei-Jing en Chine, *"que des relations dynamiques ont augmenté entre les espaces de villas luxueuses et leurs territoires associés. La concentration de clientèles à haut voire très hauts revenus a induit le développement de territoires spécialisés à proximité (centres commerciaux, écoles internationales, cours de golf, clubs d'équitation, boîtes de nuits). Inversement, la présence de tels équipements contribue à attirer l'installation de nouveaux espaces de villas"*⁵⁷. L'implantation récente de l'Université Koç dans l'arrondissement de Sarıyer, près de Zekeriyaköy, est un autre exemple de l'extension du champ d'influence de tels espaces résidentiels. En effet, cette université anglophone, privée et à la sélection difficile tant sur le plan intellectuel qu'économique. Comme l'explique la sociologue Sema Erder dans un entretien, *"l'université de Koç a un très haut niveau de recrutement. Il existe une volonté de protéger les enfants dans l'espace de Koç et de les laisser dans un monde imaginaire, en fermant leurs yeux au reste de la ville. Ces enfants ne vont pas à Sultanahmet ou à İstiklal"*⁵⁸. On assiste alors à une ville-tube pour ces habitants, dont les journées s'organisent autour de différentes sphères les protégeant du contact direct avec la ville et les autres habitants: la sphère du logement, surprotégé, et celle du quartier éventuellement. La sphère des déplacements dans la ville: l'éloignement de ces cités par rapport aux lieux de travail rendent

⁵⁶ GIROIR, Guillaume. Gated communities, clubs within a club system: the case of Beijing (China). Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003. p.6.

⁵⁷ op cit p.6.

⁵⁸ Entretien avec Sema Erder.

alors leurs habitants tributaires de l'automobile, limitant leur besoin d'utiliser les transports en commun et donc leur confrontation avec le reste de la population. Leur déplacement peut également les amener d'une forteresse à une autre, à l'image de firmes et de sièges sociaux implantés dans de grands buildings protégés. Il en est de même avec les enfants, empruntant la navette scolaire ou se faisant conduire par le chauffeur personnel au cas où la cité n'est pas intégrée à un espace suffisamment développé en superstructures. La sphère sociale enfin, par l'évolution de ces personnes et de leurs familles dans un environnement aux normes et valeurs homogènes.

Enfin, entre ces deux types de cités existe une multitude d'autres sites, de loin les plus nombreux en l'état actuel de nos recherches, proposant des équipements sensiblement équivalents et pouvant se retrouver dans des cités de tailles diverses⁵⁹. Ces équipements s'articulent majoritairement entre des infrastructures sportives de type terrain de football ou de tennis, piscines couvertes ou non, club house regroupant cafeterias, salle de gymnastique et crèches pour enfants et servant de lieu de regroupement pour les habitants, éventuellement dans le cadre d'activités collectives. Nous pouvons effectuer en l'état actuel de nos recherches un classement de ces cités selon une échelle correspondant à trois niveaux d'équipements, que nous pourrions coupler avec la distance au centre de la métropole d'Istanbul pour analyser la plus ou moins forte autonomie de la cité en rapport avec son environnement urbain immédiat, comme le récapitule le tableau ci-dessous.

⁵⁹ Annexe 5

	Equipements collectifs internes proposes	Equipements environnants	Cité(s) et arrondissement/Quartier
Type 1	Mur d'enceinte et entrée surveillée/fermée	<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, ecoles premier cycle.	«Doğa Evleri », Ümraniye-Alemdag.
		<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, supermarchés, piscines et terrains de sport, lycées, universités.	- « Mevsim Sitesi », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Martı Sitesi », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Çamlık Evleri Sitesi », Sarıyer-Zekeriyaköy.
		<i>Situation centrale</i> : malls, metros, cinémas, lycées et universités.	- « Mayas d'or », Maya Sitesi Etiler-Şişli.
Type 2	Entrée surveillée, mur d'enceinte, salles et terrain de sport, restaurants et cafétérias, jardins d'enfants.	<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, ecoles premier cycle.	« Optimum Evleri », Ümraniye-Almadağ
		<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, supermarchés, piscines et terrains de sport, lycées, universités.	- « Istanbul-Istanbul », Eyüp-Kemberburgaz Göktürk. - « Pelikan Park Evleri », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Flora Evleri », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Beykozkonakları », Beykoz-Paşabahçe. - « Bayır Konakları », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Cansit Sitesi », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Buket Evler », Sarıyer-Zekeriyaköy. - « Kemer Hill », Eyüp-Kemberburgaz Göktürk.
		<i>Situation centrale</i> : malls, metros, cinémas, lycées et universités.	« Maya Sitesi Etiler », Şişli-Levent.
Type 3	Entrée surveillée, mur d'enceinte, salles et terrain de sport, restaurants et cafétérias, jardins d'enfants, place du marché, équipements et établissements scolaires.	<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, ecoles premier cycle.	« Kasaba », Ümraniye-Almadağ
		<i>Situation périphérique</i> : station service, petits commerces, supermarchés, piscines et terrains de sport, lycées, universités.	
		<i>Situation centrale</i> : malls, metros, cinémas, lycées et universités.	

Tableau 3 : « Analyse de l'autonomie de cités privées par rapport à leur situation géographique et aux types d'équipements ».

Source : Articles et brochures publicitaires, observations.

Conclusion du premier chapitre.

En définitive, les cites privées d'Istanbul appellent à une typologie complexe, englobant à la fois leur situation géographique (périphérie ou centre), leur superficie, le nombre et le type de logements proposés, les équipements collectifs existant et ceux présents dans l'environnement immédiat de la cité, et la nature de la sécurité mise en place. Ces différentes variables prises en compte peuvent aboutir sur une définition générique, qui ne saurait rendre compte de la diversité du phénomène, mais à laquelle nous nous référerons au cours de notre travail. En y ajoutant nos observations sur le terrain, nous pouvons arriver à la définition suivante, à savoir que les cites privées d'Istanbul correspondent à des ensembles résidentiels quantitativement (nombre de logements, superficie) et qualitativement (nature des logements, prix, équipements, situation géographique) différenciés, de plus de deux unités d'habitation, mais qui se présentent toujours comme des enclaves, protégées au minimum par une grille d'entrée et un grillage, au maximum par un mur d'enceinte et des dispositifs de sécurité techniques et humains. Le terme d'enclave renvoie quant à lui à la forme urbaine particulière de ces cites qui s'inscrivent en rupture avec la continuité de l'aire urbaine par une privatisation partielle ou complète de l'espace intérieur, au-delà de la seule résidence. Ayşe Öncü explique que « pour distinguer les ghettos de pauvres de ces habitats fondés par des riches, la littérature récente propose le terme *enclave* »⁶⁰. Il s'agit donc d'une définition non-restrictive, qui nous amène à préférer le terme de cités privées ou sécurisées à celui de *gated communities* à proprement parler.

⁶⁰ ÖNCÜ, Ayşe. *Space, culture and power : new identities in globalizing cities*. 1ère éd. London: Zed Book, 1997 (ouvrage utilisé en turc, traductions de Zeynep Arikantli).

CHAPITRE 2: Une implantation des cités privées dans des contextes urbains radicalement opposés: le cas des quartiers de Zekeriyaköy et d'Akatlar.

Notre terrain de recherche porte sur deux quartiers distincts dans l'aire urbaine d'Istanbul, qui contiennent un certain nombre de cités privées. Il s'agit ici d'étudier les caractéristiques socio démographiques de ces deux quartiers dans une dimension comparative, afin de replacer de manière précise la question du développement des cités privées dans leurs contextes urbains particuliers. Notre travail portera donc sur une cité précise dans le quartier d'Akatlar, à savoir la cité *Maya Sitesi*, et sur l'ensemble du quartier dans le cas de Zekeriyaköy, dont l'urbanisation a été profondément marquée par l'émergence de nombreuses cités privées. A partir de ces éléments descriptifs, nous présenterons les modes de prévention de la criminalité élaborés par les responsables de ces différents sites, en analysant notamment comment les méthodes de prévention situationnelle y sont mises en place, et comment la sécurité privée s'y organise.

Section 1: deux territoires caractérisés par un impact différencié des cités privées sur le contexte socio urbain local.

Ces deux quartiers sont clairement distingués en termes de structure spatiale et d'armature urbaine, impliquant un impact différencié des cités privées qui s'y trouvent sur leur environnement direct. Ceci est particulièrement vrai dans le cas du quartier de Zekeriyaköy, où le poids des villas et des cités privées en termes de richesses est incomparable à celui d'Akatlar.

Première partie: Quartier central ou périphérique: un quartier de cités ou des cités dans un quartier.

1) La cité "Maya Sitesi", une implantation ancienne dans un quartier central.

La cité *Maya Sitesi* est située dans l'arrondissement central de Beşiktaş, dans le quartier de Akatlar. Cet arrondissement a connu une stagnation démographique entre 1990 et 2000, ne suivant pas l'accroissement démographique de la ville d'Istanbul. Il constitue également un arrondissement de moyenne densité⁶¹. La stagnation démographique de cet arrondissement se

⁶¹ Annexe 12

retrouve dans les trois autres arrondissements centraux et/ou historiques de Beyoğlu, Eminönü, et Şişli, qui ont enregistré soit une très faible augmentation de leur population, soit une baisse.

	Population en 1990	Population en 2000	Evolution en %
<i>Beşiktaş</i>	192210	190813	- 0,72%
<i>Beyoğlu</i>	229000	231900	+ 1,27%
<i>Eminönü</i>	83444	55635	- 40,53%
<i>Şişli</i>	250478	270674	+ 7,75%
Istanbul	7195773	10018735	+ 33,09%
<i>Beykoz</i>	161609	210832	+ 26,58
<i>Eyüp</i>	211986	255912	+ 18,83
<i>Pendik</i>	200907	389657	+ 66,22
<i>Ümraniye</i>	303434	605855	+ 69,13

Tableau 4: « L'évolution démographique de quelques arrondissements centraux et périphériques par rapport à Istanbul de 1990 à 2000 ».

Source: Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de la population. Province, 34-Istanbul. République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. p. 61⁶².

Ces évolutions démographiques peuvent se comprendre notamment par rapport à la logique d'expansion de la ville des deux cotes du Bosphore, comme une *"flaque d'huile"* selon l'expression empruntée à Cemile Nil Uzun⁶³, et aux limites de construction relevant de la quantité de terrain déjà urbanisé⁶⁴. Par conséquent, on peut observer de fortes augmentations démographiques dans des arrondissements tels que Beykoz, Pendik ou Ümraniye, situés en périphérie ou en marge de l'aire urbaine. Ces deux derniers connaissent également un essor continu de constructions de cités privées, lié notamment aux possibilités de construction dans des espaces naturels, non-urbanisés⁶⁵. Ces différents arrondissements sont également constitués d'un *mücvir alani* (territoire frontalier) qui leur est rattaché, et qui représente une zone d'urbanisation récente. Il convient de revenir ici sur la notion de centre. En effet, dans une ville de plus de dix millions d'habitants, pouvoir définir un centre précis apparaît artificiel. Comme l'écrit François Ascher à propos des phénomènes de métropolisation qui touchent un nombre croissant de villes de par le monde, « elle concentre de façon croissante les hommes, les activités et les richesses dans des agglomérations de plusieurs centaines de milliers d'habitants, multifonctionnelles,

⁶² Annexe 13. Pour plus de détails sur le recensement par arrondissement, se reporter à cette annexe.

⁶³ UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. 1ere éd. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies 285, 2001, p 110.

⁶⁴ Annexe 14 (photo 1)

⁶⁵ Annexe 15

fortement intégrées dans l'économie internationale. Elle s'accompagne de transformations significatives des grandes villes, de leurs banlieues et de leur environnement, constituant des espaces urbanisés de plus en plus vastes, hétérogènes, discontinus [...] »⁶⁶. La ville d'Istanbul connaît le même type d'évolution, vers ce que l'auteur nomme « métropole » pour rendre compte du caractère englobant de ces nouveaux pôles urbains sur leur environnement et sur la vie des habitants, proche du concept de « méga cité » évoqué précédemment. L'exemple est d'autant plus frappant avec la ville d'Istanbul. Ainsi, il convient de repenser la notion de centre urbain et d'envisager plutôt une ville polycentrique, accompagnée d'une hiérarchisation de ces derniers, en rapport à leurs fonctions notamment. On peut donc parler de centre historique pour une partie des arrondissements de Fatih, Beyoğlu et Eminönü, autour de la péninsule de la Corne d'Or, lieu de vestiges des antiques capitales de Byzance et de Constantinople. À côté du centre historique on peut évoquer le centre culturel et récréatif représenté par l'arrondissement de Beyoğlu. Mais dans notre cas, ce sont surtout les centres d'affaires et décisionnels de la ville qui apparaissent pertinents pour étudier les relations de ces deux quartiers avec les lieux de centralité urbaine. La notion développée par Burgess de Central Business District peut donc être employée pour désigner les quartiers de Levent, Maslak ou Etiler entre autres, comme en témoigne la carte sur la "hiérarchie des centres"⁶⁷. Si le modèle développé par Burgess en forme de cercles concentriques ne saurait être rigoureusement appliqué à la ville d'Istanbul, qui s'est développée autour de différents centres comme l'illustre cette même carte, il permet néanmoins de rendre compte d'un phénomène constitutif de nombreuses métropoles mondiales, à savoir la constitution de centres de travail, à faible vocation résidentielle, à partir desquels se développent d'autres zones aux fonctions différenciées, de plus en plus éloignées, jusqu'aux suburbs ou exurbs. C'est en définissant et en hiérarchisant ces différents centres décisionnels que l'on peut analyser les rapports centres-périphéries de manière plus problématique, et dans le cas du quartier d'Akatlar, en plus des indications descriptives développées précédemment, on se rend bien compte à travers cette carte qu'il est situé dans la zone d'influence directe du principal CBD de la ville. La notion de ville polycentrique semble d'ailleurs se retrouver dans les enjeux de développement urbain évoqués par le Plan Directeur des Régions Secondaires d'Istanbul (Istanbul Sub Region Master Plan). Comme le rapporte Aykut Karaman, ce "plan produit par la municipalité métropolitaine en 1995 [...] définit dix neuf stratégies générales. Trois d'entre elles sont fondamentales, dont l'élargissement spatial du tissu urbain général autour de différents pôles afin de diminuer les

⁶⁶ ASCHER, François. *Métapolis ou l'avenir des villes*. 1ère éd. Paris: Odile Jacob, 1995, p. 33.

⁶⁷ Annexe 16

densités de population graduellement, des centres vers les périphéries"⁶⁸. Cet objectif de décentralisation des fonctions et des populations vers de nouveaux centres en périphérie se retrouve dans les évolutions démographiques évoquées précédemment.

La cité *Maya Sitesi* s'inscrit quant à elle dans la continuité du tissu urbain, dense, qui l'entoure et ne présente pas une rupture nette avec ce dernier. Comme peuvent en témoigner quelques clichés, cette cité apparaît donc bien intégrée au paysage urbain du quartier Akatlar⁶⁹. On peut également se référer aux plans d'urbanisme de la mairie de Besiktas, qui illustrent la continuité du tissu urbain entre la cité et son quartier d'appartenance⁷⁰. Ce dernier est situé aux abords de l'un des grands axes routiers d'Istanbul, nommé "*Eski Büyükdere Caddesi (avenue)*", qui consiste en une deux fois quatre voies reliant l'est de Beşiktaş, au bord du Bosphore, à l'ensemble des quartiers d'affaires de l'axe Levent-Maslak. Cette cité se trouve également à proximité de multiples équipements, commerciaux et culturels, du cinéma aux centres commerciaux, dont le mall commercial "*Ak Merkez*", situé à moins de trois cents mètres. La cité elle-même est organisée de telle sorte que la rue principale semble être en continuité directe avec la rue extérieure, notamment en raison du trafic régulier de véhicules de nature diverse et de personnes à l'intérieur.

"Maya Sitesi"	Voitures	Taxis	Personnes	Gardiens	Divers
<i>Mardi 06/04-17h40-18h05</i> ⁷¹	23	3	6	2	1
<i>Vendredi 30/04-17h30-18h</i>	15	5	18	1	2
<i>Lundi 03/05-17h-17h30</i>	33	7	10	1	0
<i>Lundi 03/05-19h-19h30</i>	45	8	10	1	3
<i>Samedi 08/05-15h-15h30</i>	38	5	27	3	2
<i>Samedi 08/05-16h30-17h</i>	37	6	5	2	1
<i>Mardi 18/05-17h-17h30</i>	40	9	28	2	1

Tableau 5: « Relevé des flux de véhicules et de personnes à l'intérieur de Maya Sitesi ».

Source: Observations effectuées en un même point de la rue centrale de la cité⁷².

Ce tableau permet de nous renseigner sur la circulation dans la cité, irrégulière mais continue, surtout en termes de véhicules, et notamment des taxis qui donnent l'impression de se retrouver dans une rue commune.

Cette cité a été construite entre 1986 et 1989 par le groupe de construction *Maya*, qui a également été à l'origine de nombreuses autres cités à proximité, comme *Maya Residences* ou

⁶⁸ KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China), p. 16-17.

⁶⁹ Annexe 14 (Photo 2)

⁷⁰ Annexe 17. Nous pourrions nous y référer dans le cadre du quartier d'Akatlar.

⁷¹ Observation réalisée sur l'avenue principale de la cite, voir plan en annexe.

⁷² Annexe 17

Park Maya, ainsi que d'un complexe sportif et commercial nommé *Maya Drom*. La cité se présente donc comme un ensemble de vingt cinq bâtiments, qui constituent autant de blocs d'immeubles, de cinq ou six étages, et comprenant quatorze, quinze ou vingt cinq appartements. Une autre mini-cité a été construite ultérieurement, en 1996, à l'intérieur même de *Maya Sitesi*, qui s'appelle *Mayas d'Or*⁷³. Cette dernière est à destination de classes sociales plus aisées encore que celles de la cite dans son ensemble, ce qui se traduit notamment au niveau architectural, le style et la qualité de l'immeuble rappelant certains immeubles luxueux d'autres quartiers, comme à Kermerburgaz⁷⁴, et par la présence d'une piscine réservée aux résidents de cette cité dans la cité. Le directeur administratif de *Maya Sitesi* explique à ce propos:

Enquêteur: Quels sont les activités de vos résidents dans l'ensemble, leur niveau social?

Directeur: En général, il s'agit de patrons, de personnes qui ont leurs propres compagnies ou commerces. Il y'a aussi des professions intellectuelles, mais dans tous les cas le niveau de revenu est très élevé

Enquêteur: Et par exemple, y'a-t-il des chômeurs, des gens qui ne travaillent pas?

Directeur: Oui, il y' a des gens qui ne travaillent pas [avec un sourire], mais ce ne sont pas des chômeurs.

Enquêteur: Et concernant les "Mayas d'Or"?

Directeur: Les Mayas d'Or sont des appartements plus luxueux, il y'a une petite piscine a l'interieur, et ils sont beaucoup plus chers.

Enquêteur: Combien?

Directeur: Il faut multiplier le prix par deux.

Le tableau ci-dessous permet également de se rendre compte des caractéristiques socio urbaines de la cité Maya. Au total, deux mille personnes vivent dans l'enceinte de *Maya Sitesi*.

	Date de construction	Superficie	Immeubles	Appartements	Surface et prix des logements	Equipement
"Maya Sitesi" hors "Mayas d'Or"	1986-1989	80000 m ²	24	353	3 types de 86 m ² à 146 m ² 250000 a 350000 \$	Terrains de tennis, baskets et jardins d'enfants
"Mayas d'Or"	1996	?	1	43	500000 \$	Piscine

Tableau 6: « Descriptif de la cité Maya Sitesi et de la cité interne Mayas d'Or ».

Source: Entretien avec le directeur administratif.

⁷³ Annexe 14 (Photos 3 et 4)

⁷⁴ Annexe 8 (Photo 4)

2) Zekeriyaköy, un quartier de cités et de villas dans un quartier périphérique de la ville, résultant de phénomènes de suburbanisation.

Le quartier de Zekeriyaköy est situé dans le "mücavir alanı" de Sarıyer, au nord d'Istanbul. Il s'agit d'un village situé en zone rurale, et qui est donc recoupé par une circonscription de sécurité publique dépendant de la gendarmerie. Cet arrondissement périphérique a une faible densité de population, en comparaison notamment avec celui de Beşiktaş, tout en ayant connu un accroissement démographique incomparable. Alors que l'arrondissement de Beşiktaş a vu un recul de sa population, celui de Sarıyer est en très nette progression.

	Population en 1990	Population en 2000	Evolution en %
Beşiktaş	192210	190813	- 0,73%
Sarıyer	171872	242543	+ 34,43%

Tableau 7: "Evolution démographique des arrondissements de Beşiktaş et de Sarıyer entre 1990 et 2000".

Source: Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de la population. Province, 34-Istanbul. République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. p. 61.

La distinction fondamentale entre les quartiers de Zekeriyaköy et d'Akatlar relève de leur zone administrative, le premier relevant d'un *muhtarlık* (mairie) de village, le second, de ville. Le quartier de Zekeriyaköy a connu également une urbanisation récente, comme le souligne le Muhtar du village.

Enquêteur: Depuis quand le quartier a-t-il été urbanisé?

Muhtar: Le quartier existe depuis plus de quatre cents ans mais il a été ouvert à l'urbanisation en 1984. Les terrains ont alors commencé à être vendus et la première cité a été construite à partir de 1988. Il s'agit de la cité *Zekeriyaköy evleri* (les maisons de Zekeriyaköy). Il existe toujours des constructions, et sans les cités et les villas, il n'y aurait pas eu autant de développement de population.

Sur le plan démographique, le village a donc été considérablement affecté par l'essor des constructions, essentiellement des villas individuelles et des cités privées, et a enregistré une augmentation croissante d'habitants depuis 1990, passant de 7423 habitants à 12000 habitants en 2000. Ce quartier semble marqué par des processus de suburbanisation, observés dans de nombreuses villes du monde, et qui se traduisent par l'urbanisation de territoires situés dans les lointaines périphéries des villes, dans une logique de redistribution des populations centrifuge. Denise Pumain et Véronique Dupont écrivent à ce propos qu' "un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine est à l'oeuvre, facilitée par l'essor de la voiture individuelle [...]. Ce mouvement de déconcentration des citoyens est dans certains cas animés par

la recherche d'un meilleur cadre de vie et se traduit par un processus de rurbanisation" que nous pouvons rapprocher ici au terme anglophone de suburbanisation⁷⁵. Nous reviendrons plus tard sur cette recherche de meilleurs cadres de vie dans le cadre de ce quartier.

Ce village est situé dans un cadre naturel et forestier, contrastant considérablement avec le quartier d'Akatlar situé en plein centre urbain⁷⁶. La situation d'isolement de ce village par rapport au reste de la ville se caractérise tout d'abord par la faiblesse de ses infrastructures routieres et le temps nécessaire pour rejoindre la place de Taksim, centre de référence en terme de transport notamment puisqu'elle constitue notamment une sorte de plate-forme nodale entre les différents quartiers d'Istanbul, dans l'arrondissement central de Beyoğlu⁷⁷. Cette place est en effet l'un des deux terminus de la seule ligne de métro de la ville d'Istanbul (malgré l'axe Aksaray-Eminönü qui est mixte, mélangeant métro et tramway), qui relie le quartier de taksim aux différents quartiers d'affaires de l'axe event-Maslak, tout en constituant le point de départ et d'arrivée de nombreuses lignes de bus et de nombreux dolmuş. Par conséquent, alors que moins d'une demi-heure est nécessaire pour relier la place de Taksim au quartier d'Akatlar et a la cité "*Maya Sitesi*", la jonction entre la place de taksim et le quartier de Zekeriyaköy nécessite elle plus d'une heure et demie, et trois changements de moyens de transport: métro (Levent)-dolmuş (Sarıyer)-dolmuş (Zekeriyaköy). Toujours selon le Muhtar de Zekeriyaköy, l'existence d'autobus de la ville d'Istanbul reliant ce quartier au centre de Sarıyer n'existe que depuis huit ans, le lien étant assuré auparavant par les seuls dolmuş. Enfin, l'inexistence d'un bureau de poste sur place renforce encore plus l'impression d'isolement de ce village (le bureau le plus proche se situe a Bahçeköy, a environ trois kilometres, et "*n'est pas toujours ouvert*" selon les propos du muhtar). On peut cependant noter que le service régulier de dolmuş permet une liaison plus aisée avec le centre de l'arrondissement de Sarıyer, en une vingtaine de minutes, mais il faut également relever en contre-partie que ce quartier ne présente que peu d'opportunités d'emploi pour les habitants de ces cités, qui doivent donc prolonger leur route jusqu'au niveau de Maslak, a pres d'une heure de minibus. La construction de ces cités et des habitations en général, dans un terrain qui n'était il y a a peine vingt ans occupé par quelques villageois vivant de l'agrixulture et de l'élevage, s'est donc effectuée en absence de toutes infrastructures, qu'il s'agisse des équipements et des services minimums ou des infrastructures de transport.

⁷⁵ DUPONT, Véronique. PUMAIN, Denise. *Ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle: de la ville compacte aux métropoles polycentriques* [p.51-71], in DUREAU, Françoise (Coord.). *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. 1ere éd. Paris : Anthropos, 2000, p. 63.

⁷⁶ Annexe 7 (Photo 2)

⁷⁷ Annexe 10

Muhtar Dem: Le gros problème c'est qu'ils construisent à l'envers : les constructions arrivent avant les infrastructures, et ça c'est un gros problème. En Europe, il y'a d'abord les infrastructures et on construit après, alors qu'en Turquie c'est l'inverse, à cause du système des rentes notamment. Donc ici les cités ont d'abord été terminées et ensuite il y'a eu la construction de banques et d'un petit centre commercial ("Migros").

L'actuel village de Zekeriyaköy a donc connu, aux abords de l'ancien village historique, une urbanisation uniforme, soutenue notamment par la firme de construction "*Garanti Koza*", appartenant au holding "*Koç*". Comme le remarque une habitante du village en plaisantant, "*notre quartier appartient à Koç*". Le nouveau centre du village s'organise donc autour d'un équipement central, à l'architecture résolument nouvelle, puisqu'elle n'est pas sans rappeler celle utilisée dans le cadre de villes nouvelles à la française comme Bussy Saint Georges en Seine et Marne⁷⁸.

Nom de la cité	Type de logement	Nombre de logements
Yesiloba Knaklari	Villas (en construction)	80
Flora Evleri	Villas	40
Mevsim Sitesi	Villas	Entre 20 et 25
Marti Sitesi	Villas	Entre 20 et 25
Bes Evler Uskumruköy	Villas	5
Sunset Park Villalari	Villas	20
Buket Evler	Villas	32
Pelikan Park Evleri	Appartments	80
Gardenya Evleri	Villas	40
Aka Park Evleri	Villas	6
Emel Sultan Villalari	Villas	15
Cansit Sitesi	Villas	36
Çamlık Evleri Sitesi	Villas	30
Doruk Sitesi	Villas	20
Bayir Konaklari	Villas	20
Total logements		480

Tableau 8: "*Principales caractéristiques de quelques cités privées de Zekeriyaköy*".

Source: Brochures promotionnelles, observations et entretiens (ce relevé est non exhaustif et concerne également des cités jouxtant les limites administratives du village. Ces cités appellent également des différentiations dans leurs types d'organisation, la nature des systèmes de sécurité.

⁷⁸ Annexe 7 (Photo 9)

Deuxième partie: Des quartiers aux fonctions hétérogènes, dans lesquels l'impact des cités privées sur la vie sociale se distingue.

1) Cités d'habitat principal ou d'habitat secondaire à Akatlar et à Zekeriyaköy.

Le quartier de Zekeriyaköy, tout comme les villages qui l'entourent tels que Uskumruköy ou Demirciköy, connaissent en périodes estivales, durant les vacances ou les week ends, de nombreuses transformations dues à leur implantation géographiques. En effet, leur proximité avec la mer noire, ou il est possible de se baigner à la différence du Bosphore ou de la mer de Marmara, vue l'état de pollution dans lequel elles se trouvent, ou la présence de vastes forêts, en font un lieu de destination estivale, pour un jour, fortement prisé. Il en découle des flux de populations bien plus importants qu'en période normale, comme nous l'a rapporté le Muhtar de Demirciköy.

Enquêteur: Combien y'a-t-il d'habitants à Demirciköy?

Muhtar 2: Il y'a une vingtaine d'années, il y'avait deux cents personnes à peu près, environ cinquante ou soixante familles. Mais de nos jours, il y'a mille cinq cents habitants. Mais l'été, par contre, il y'a près de trois mille ou quatre mille personnes. Dans ces moments là, il y'a énormément d'embouteillages.

Ce cadre naturel contraste évidemment totalement avec le contexte fortement urbanisé et dense du quartier d'Akatlar. La cité *Maya Sitesi* y apparaît alors bien plus une cité d'habitat principal, tandis que le quartier de Zekeriyaköy est également un lieu d'habitat secondaire. L'exemple de la cité *Sunset Park Villaları* est à ce titre significatif, comme en témoigne les propos de l'un de ses habitants.

Enquêteur: Combien de villas ont été vendues ici? Combien sont habitées?

Habitant: Toutes les maisons ont été vendues, mais toutes ne sont pas habitées. Je pense que la moitié est habitée vingt quatre heures sur vingt quatre, mais oui, c'est ça, c'est fifti fifti.

Ces derniers sont également corrélés par la coordinatrice de l'agence de sécurité privée *Asrın*, qui doit travailler notamment pour la future cité *Yeşiloba Konakları*.

Coordinatrice Sécurité: Beaucoup de monde va dans cet endroit pour l'été, il y'a beaucoup de concerts, de fetes, et le trafic est trop lourd, surtout le week-end. C'est un lieu d'été, proche de la mer, et après juin il y'a plein de monde [...]

Elle précise également que ce quartier est habité par de nombreuses personnalités du show-business et du monde artistique, et que certaines d'entre elles, comme le chanteur Ibrahim Tatışlı, possèdent trois villas dans trois cités différentes de Demirciköy. À ce titre, il semble que

l'achat de villas, dans des cités mais également hors cités, peut constituer des placements immobiliers comme le rapporte de nouveau la coordinatrice d'*Asrin*.

Enqueteur: Quels sont les types de personnes qui vivent dans ces cités?

- **Muhtar 2:** Des business men surtout, mais aussi des artistes et des chanteurs. Il y'a également des minorités non-musulmanes, des étrangers, et tout le monde vit ensemble, avec le village.
- **Coordinatrice Sécurité:** Il y'a beaucoup de stars de films dans cet endroit, de business-men [...]. Beaucoup d'artistes ont acheté des villas ou dans les cités pour faire un investissement. Vous savez, c'est un placement peut être même plus sûr que dans une banque.

Ces quelques indications, bien que ne s'accompagnant pas de chiffres officiels et précis, donnent une idée de la composition sociale générale de ce quartier, ou tout du moins de cette zone géographique de l'extrême nord d'Istanbul, en comparaison avec le quartier central d'Akatlar, dont la cité Maya Sitesi est plutôt composée de patrons, chefs d'entreprise ou professions intellectuelles supérieures, mais bien moins d'artistes ou de personnalités du monde de la télévision.

De manière générale, le quartier de Zekeriyaköy apparaît plutôt comme un quartier monofonctionnel, à prédominance résidentielle. En effet, on y trouve en quasi totalité des villas ou cités privées, et le nouveau centre du village fait quant à lui office de centre commercial, regroupant les services minimums tels que supermarché, cafés et restaurants (au nombre respectif de deux chacun), coiffeur et pharmacie. L'ancien village présente le même type d'équipement, mais à l'apparence plus ancienne. Il y'a donc un déséquilibre énorme entre le quartier de Zekeriyaköy et celui d'Akatlar, qui lui est situé à proximité de tous les différents services urbains, qu'il s'agisse des axes routiers majeurs (TEM), de petits commerces, de centres commerciaux, de parcs, mais aussi de multiples lieux de travail. On peut donc parler à propos de Zekeriyaköy d'un quartier-dortoir, comme l'écrit Aykut Karaman à propos de Kemerburgaz, "*devenu plutôt un voisinage de week end ou de dortoir, dépendant du centre de la ville pour tous les besoins*", et qui a également résulté de processus de suburbanisation⁷⁹. Ces constats rejoignent également l'analyse sur les "*gated communities*" comme "*dernier avatar de la ville moderne*". Il s'agissait d'un modèle urbain qui avait prévalu à l'issue des années cinquante en France notamment, et selon lequel "*à chaque fonction de la vie, travail, résidence, circulation, loisirs, correspondaient des zones spécifiques reliées entre elles par des autoroutes urbaines, mais négligeant les formes canoniques de la ville [...] et de l'urbanité qu'elle pouvait induire*"⁸⁰. Les phénomènes de

⁷⁹ KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China), p. 31.

⁸⁰ BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Dir.) : *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*. 1ère éd. Paris : Descartes, 2003, p. 39.

suburbanisation qui se développent de manière généralisée dans les grandes villes du monde se retrouvent donc pleinement dans le cadre du quartier de Zekeriyaköy, résultat de l'étalement spatial de la ville et de la baisse des contraintes liées à la vitesse et aux distances. Il en résulte une spécialisation fonctionnelle à outrance de certains espaces, à vocation résidentielle dans notre cas, qu'Aykut Karaman a pu nommer "*villes satellites*" mais qui présentent néanmoins une diversité fonctionnelle trop restreinte pour constituer des villes à part entière.

La situation d'isolat urbain du quartier de Zekeriyaköy et de ses environs influe alors indirectement sur la situation socioéconomique du quartier.

2) Un développement économique certain autour de ces cités dans le quartier de Zekeriyaköy.

On peut opérer une division sommaire du quartier en cinq parties, reposant sur la nature des constructions: le village historique, constitué de maisons anciennes, voire de cabanes; les cités privées à proprement parler; les villas individuelles affiliées à la coopérative Zekeriyaköy, le nouveau centre du village, et les villas individuelles soumises à des procès d'expropriation par les pouvoirs publics depuis 2002, relativement à la « loi sur la protection de la forêt de 1993 », qui a agi rétroactivement dans le cas de Zekeriyaköy. Trente quatre propriétaires de villas sont toujours en procès⁸¹. Quant aux nombreuses maisons affiliées à la coopérative, cette dernière s'occupe essentiellement de l'entretien ou du ramassage des poubelles, mais en aucun cas de la sécurité. Même si nous ne disposons pas des prix pour les villas individuelles et pour l'ensemble des cités privées, il semble évident, ne serait-ce que par rapport à la superficie de certaines propriétés et au gigantisme de nombreuses constructions, les populations pouvant financer de telles habitations appartiennent aux classes supérieures, ou viennent de l'étranger. Un élément de vérification de nos propos, certes faible, a pu être obtenu lors d'un entretien avec un habitant.

Habitant SPV: Le groupe Koç a acheté des terrains ici et a fait construire des maisons pour leurs directeurs de compagnies, et il y'a eu des maisons en excès donc il a fallu les vendre.

Ancien village d'agriculteurs et d'élevage, Zekeriyaköy s'est beaucoup transformé depuis l'implantation des cités, comme le souligne le Muhtar.

Muhtar: Avant il y'avait de l'élevage d'animaux et de l'agriculture. Mais maintenant ça n'existe plus. L'apparition des cités a été très bonne pour le village car elles ont empêché l'implantation de "gecekondu" et elles ont augmenté le travail avec certains métiers pour les villageois. Les cités représentent une très bonne qualité pour l'économie du village, du quartier, et beaucoup de jeunes ou d'ouvriers, qui s'occupaient de la construction, ont travaillé comme chauffeurs, jardiniers, comme femmes de ménage ou dans la sécurité de ces cités par la suite.

⁸¹ Zekeriyaköy Mahkemelik (Zekeriyaköy au tribunal). Radikal, 24/08/2002. 1 p.

L'apport économique que peuvent constituer ces cités se retrouvent aussi dans l'implantation de quelques commerces botaniques ou de décoration d'intérieur, que l'on retrouve souvent aux abords de quartiers de cités, à Kemerburgaz notamment⁸². L'implantation de ces cités, selon les propos du Muhtar, semblent donc constituer un bénéfice voire une aubaine économique pour les habitants du village et son développement économique. On retrouve ici certaines des analyses de Sema Erder expliquant que "*ces gated communities créent de l'emploi, pour la vente, les gardiens etc... donc les habitants autour ne protestent pas, ça ne crée pas de haine*"⁸³. Cependant, en évoquant les différences sociales entre ces cités et le village auprès du Muhtar, on s'aperçoit qu'il peut exister un certain mépris mutuel, qui ne remet pas en cause pour autant la place de ces cités dans la préservation économique du quartier, ou dans le non-établissement de "*gecekondu*".

Enquêteur: Quelle est la composition sociale et familiale générale de ces cités?

Muhtar: Il y'a deux groupes on peut dire principaux. Donc plutôt des couples avec un enfant, tout au plus deux, et aussi des vieux en retraite.

Enquêteur: Et existe-t-il une grande différence au niveau social entre les gens de ces cités et ceux du village?

Muhtar [en rigolant et en faisant un signe de déséquilibre énorme avec ses deux mains]: C'est évident, Les habitants des cités se foutent des habitants du village. Ils passent avec leurs chauffeurs, mais ils ne font rien eux-mêmes, et parfois ce sont leurs chauffeurs qui viennent ici à leur place. Nous on n'a pas d'argent, pas de luxe, eux ils ont tout, alors ils ont toujours un doute, ce sont des gens qui ont un certain titre donc ils veulent se protéger. Alors que moi je suis un homme simple, je peux m'allonger comme ça sur la pelouse, et personne viendra m'ennuyer. Nous on n'a pas d'argent mais on n'a pas de soucis. Eux ils dépensent notre salaire juste pour un restaurant, et ils dépensent plus d'argent pour leur chien que ce que l'on peut gagner en un mois.

Ces propos du Muhtar sur l'attitude arrogante des habitants de ces espaces protégés renvoient à l'émergence de ce que Ayşe Öncü a qualifié "*d'idéologie féodale*" pour illustrer les rapports entre les résidents de ces cités sélectives et les populations extérieures. Elle explique donc que "*l'on peut constater les attitudes communautaires, l'indifférence à la société, ainsi que l'orgueil de cette partie de la société, que l'on vient de qualifier de notable à propos de ses relations avec l'Etat et avec le reste de la société*"⁸⁴. Nous reviendrons plus loin sur cette notion de "*notable*", ce qui frappe ici relevant plutôt du terme féodal et de l'idée d'un néo-féodalisme dans le cadre de ces cités. Leurs habitants, qui vivent en définitive dans des simulacres de forteresse, renvoyant à l'image des anciens châteaux forts, entretiennent donc des relations de maîtres à subordonnés, si

⁸² Annexe 8 (Photo 5)

⁸³ Entretien avec Sema Erder.

⁸⁴ ÖNCÜ, Ayşe. *Space, culture and power : new identities in globalizing cities*. 1ère éd. London: Zed Book, 1997 (ouvrage utilisé en turc, traductions de Zeynep Arikantli).

l'on veut pousser l'image à son paroxysme. Mais il est vrai que la force des contrastes peut paraître saisissante entre ces cités et le village ancien de Zekeriyaköy, tant en termes architecturaux que sociaux. Ainsi, l'image suggérée par le Muhtar de l'habitant sortant de son fortin dans sa voiture avec chauffeur ne peut que rappeler celle des châtelains du Moyen Age, se rendant dans leur village sous escorte, dans un contact restreint et furtif avec le peuple, ou envoyant ses cerfs s'occuper des différents achats dans le village, qui s'est développé et organisé par rapport à la forteresse centrale. Dans tous les cas, le constat de Enis Tayman selon lequel « *un nombre considérable de bureaucrates, de techniciens ingénieurs, de médecins, d'avocats, de journalistes et d'artistes –et ceux ayant à peu près le même niveau d'éducation- vivent dans ces villas-cités du nord de la ville* » se vérifie pleinement⁸⁵.

Ce développement économique, bien que restreint à une faible population à l'échelle du quartier, s'accompagne donc de l'ambivalence entre un avantage certain pour quelques habitants hors-cités, et une certaine défiance entre les deux types de communautés. L'enfermement dans des espaces privatisés ne peut donc contribuer qu'à renforcer les ruptures sociales, phénomène sur lequel nous reviendrons par la suite.

Section 2: La prévention de la délinquance par l'urbanisme, un élément constitutif de ces différentes cités.

Les méthodes de prévention du crime aux moyens de procédés architecturaux et urbains semblent sous-tendre l'organisation des cités privées à Istanbul, comme dans les autres villes et pays qui en connaissent le développement. En effet, dans les deux quartiers étudiés, les cités se démarquent clairement par leur architecture particulière, vouée à la surveillance des entrées et à la sélection des personnes cherchant à y entrer. Cette prévention, qui s'intéresse à la rationalisation de l'espace en vue de réduire les opportunités de passage à l'acte délinquant, se décline de différentes manières, mais peut également aboutir à un effet inverse, à savoir la cristallisation de tels actes envers des sites qui se représentent comme étant à protéger.

⁸⁵TAYMAN, Enis. *En beyaz Türkler : kuzeiler* (les noirs les plus blancs de Turquie : les Nordiques), tempo, mars 2004 (traduit par Zeynep Arikantli).

Première partie: La mise en application de ce mode de prévention dans le cadre de ces deux quartiers.

1) Des méthodes de prévention situationnelle relevant d'un aménagement particulier de l'espace par sa sécurisation.

La recherche de procédés urbanistiques défensifs n'est pas une préoccupation nouvelle dans les sociétés humaines. Le titre principal de l'ouvrage de Edward James Blakely et Mary Gail Snyder, « *Fortress America* »⁸⁶, est à ce propos évocateur puisqu'il rapproche le phénomène des cités privées avec celui des forteresses développées au cours de l'histoire. Ces dernières constituaient des places visant à se prémunir d'attaques ennemies aux moyens de défenses architecturales telles que des murailles, des douves, des ponts levis, dont l'objectif était double, à la fois sélectionner les entrées et décourager les attaques ennemies. De tels procédés ont parcouru l'histoire et se sont perfectionnés au fil du temps, impliquant des savoirs spécifiques et des techniques nouvelles. Le ministre Vauban, par exemple, en supervisant la construction de certains châteaux dans le Royaume de France, a développé le concept de pré carré, afin d'ériger des places fortifiées mieux adaptées aux besoins de l'époque. A une autre échelle, mais toujours dans le même ordre d'idées, les opérations d'urbanisme dirigées par le préfet Haussmann dans le Paris de la fin du XIX^e siècle, ont eu pour objectif indirect de se prémunir des mouvements insurrectionnels, récurrents à l'époque. En effet, le vaste chantier engagé par ce dernier a eu pour conséquence implicite de décourager de tels mouvements en rationalisant la structure urbaine de la capitale. En détruisant les anciennes ruelles, étroites et aux recoins multiples, ces opérations ont abouti à la constitution de grands boulevards et avenues, larges, rompant avec l'urbanisme antérieur. Il devenait alors beaucoup plus difficile pour les insurgés potentiels d'ériger et de défendre des barricades dans de vastes champs, et plus facile pour les soldats de se déployer ou d'amener des canons. Les méthodes urbanistiques, lorsqu'elles sont appliquées à la gestion des risques urbains en termes de violence ou d'actes de rébellion, semblent ainsi s'adapter aux différents contextes, sociaux, culturels, historiques, et peuvent constituer un moyen privilégié dans leur prévention. Le contexte actuel n'est plus tant à la protection vis-à-vis de troupes ennemies ou de révolutionnaires que vis-à-vis d'un ensemble d'actes délinquants ayant pour cible les biens et les personnes. En ce sens, les cités privées, parce qu'elles s'accompagnent toujours de moyens urbanistiques défensifs, rentrent directement dans cette catégorie des formes urbaines

⁸⁶ BLAKELY, Edward James. SNYDER, Mary Gail. *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington D.C, Cambridge: Brookings Institution Press, 1997.

ayant pour but non exclusif de se prémunir des actes délinquants et violents de la société. Comme le remarque Jill Grant, « *les enclaves fermées représentent l'espoir de sécurité* »⁸⁷. Ces procédés de défense ont trait aux récentes théories de la prévention situationnelle, élaborées au début des années quatre vingt en Angleterre et qui se sont diffusées depuis dans de nombreux pays. Encore une fois, son contexte d'élaboration été relatif à un contexte et à des spécificités tant locales que sociales. En effet, la prévention situationnelle n'est pas une discipline ou une théorie en soi, mais relève plutôt de l'ensemble des dispositifs urbains, techniques et humains ayant pour objectif de limiter les actes de délinquance envers des cibles bien précises. Le développement de ce concept est donc apparu dans des sociétés connaissant des problèmes croissants avec les grands ensembles d'habitations, devenus peu à peu des zones de relégation pour les populations en difficultés socio économiques, où la délinquance et la violence a pu connaître une forte progression. Cette notion est donc apparue en réponse aux échecs de l'urbanisme moderne, comme le souligne Paul Landauer en reprenant Alice Coleman, auteur d'un ouvrage fondateur sur la question, « *Utopia on trial* ». Elle y écrit notamment qu' « *il est tragique de voir que les architectes des utopies modernes, avec leurs intentions idéalistes, ont fait pencher la balance au point de faire de certains citoyens des hors-la-loi et d'habitants potentiellement en sécurité des victimes* »⁸⁸. Nous ne nous attarderons pas ici sur le vaste problème qu'ont pu poser et que posent encore aujourd'hui ces grands ensembles, mais plutôt sur l'idée que des projets urbains ont pu être à l'origine de maux sociaux impliquant le développement de la violence et de la délinquance, de l'insécurité. Et si l'urbanisme a pu être la source de tels problèmes, il peut également en être l'un des remèdes. C'est ce que suggère Paul Landauer en expliquant que l'ouvrage de Alice Coleman a eu des répercussions sur la question des grands ensembles en en « *déterminant un grand nombre de réhabilitations [...] qui donnèrent lieu à leur tour à la rédaction de plusieurs guides concernant la mise en place de dispositifs de sécurité* »⁸⁹. Les procédés relatifs à la prévention situationnelle ont donc pour objectif de réduire les opportunités de passage à l'acte chez les délinquants en en décourageant la motivation.

Ils reposent notamment sur une vision rationnelle de l'acte de délinquance considéré comme un échange gain-perte. Par conséquent, en développant des systèmes de surveillance multiples, qu'ils soient humains (gardiens ou concierges d'immeubles, compagnies de sécurité

⁸⁷ GRANT, Jill. *Planning responses to gated communities in Canada*. Actes du Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 1.

⁸⁸ COLEMAN, Alice. *Utopia on trial, vision and reality in planned housing*. 1ère éd. Londres : Hilary Shipman, 1985, p. 22.

⁸⁹ LANDAUER, Paul. *Paysages sous surveillance : les contraintes de sécurité dans les grands ensembles*. [p. 121-134], in HAUMONT, Nicole (Dir.). *L'urbain dans tous ses états : faire, vivre et dire la ville*. 1^{ère} éd. Paris ; Montréal : L'Harmattan, 1998, p. 122.

privée), techniques (limitation des accès par des systèmes de portes à digicodes, visiophone, développement de systèmes d'alarmes ou de caméras vidéo), ou urbanistique (renouvellement des modes d'accès à l'espace urbain par une hiérarchisation des espaces, entre public, privé et semi privé, développement de procédés permettant une meilleure visibilité sur l'extérieur selon le principe de co-veillance), l'acte délinquant doit être de plus en plus difficile à réaliser et s'accompagner d'un risque accru pour le délinquant potentiel dans sa décision de passer à l'acte. Il s'agit donc avant tout d'une vision limitative et dissuasive de l'acte délinquant. Les cités privées, dans le cadre de notre recherche, s'inscrivent directement dans les procédés relatifs à la prévention situationnelle. La terminologie « *Crime Prevention Through Environmental Design* » (CPTED : Prévention du Crime à Travers les Aménagements de l'Environnement) est également employée pour y faire référence, et il est bien évident que ces procédés ne sont pas l'apanage des seuls grands ensembles, spécifiques au contexte européen. Ces procédés recouvrent un champ d'application très vaste, dont les grands ensembles et les cités privées ne sont qu'une facette, et qui concernent également les grands centres commerciaux ou les sièges d'entreprises. Revenant sur l'appellation CPTED, Karin Landman écrit que « *la C.P.T.E.D. a pour visée de réduire les causes de, et les opportunités pour, les actes criminels [...]. En d'autres mots, cela se fonde sur l'idée que certaines interventions de design et d'organisation dans l'environnement construit peuvent faire une différence en termes de prévention du crime par la réduction des opportunités pour le crime et par l'organisation des moyens d'intervention* »⁹⁰. Ces différentes terminologies et théories relevant de la prévention situationnelle ont trouvé un mode d'application à travers les principes et procédés de l'espace défendable, développés notamment par Owen Newman dans les années soixante-dix. Ces derniers peuvent donc être résumés dans le tableau ci-dessous⁹¹.

⁹⁰ LANDMAN, Karina. Alley-Gating and Neighbourhood Gating: are they two sides of the same face? Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 2.

⁹¹ NEWMAN, O. *Defensible Space. Crime Prevention Through Urban Design*. New York: Mc Millan, 1972.

Prévention situationnelle	Espace défendable
<p>Elle repose sur la limitation des passages à l'acte en matière de délinquance, en s'appuyant sur une conception rationnelle de l'acte criminel.</p> <p>On agit en amont de l'acte à proprement parler, l'ensemble des procédés techniques et humains employés visant à rendre le plus désavantageux possible l'acte du délinquant potentiel.</p>	<p>La notion d'espace défendable découle des théories de prévention situationnelle et se traduit par la mise en place concrète des procédés urbanistiques, techniques et humains visant à réduire les opportunités de passage à l'acte délinquant, tout en rendant l'espace plus sûr pour les habitants, dans le cadre d'une prévention résidentielle. Ces techniques peuvent être regroupées en trois catégories.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Diminuer la possibilité de commettre des crimes.</u> • <u>Accroître pour le criminel le risque de se faire prendre.</u> • <u>Diminuer les avantages que le crime rapporte.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • Techniques visant à diminuer le nombre d'occasions. Il s'agit ici d'un renforcement de la cible potentielle par la mise en place de divers dispositifs de sécurité personnels (alarmes individuelles ou barreaux aux fenêtres, contrôle des accès personnels par digicodes ou visiophones) ou collectifs (murs d'enceinte, barrière aux entrées collectives). • Techniques visant à accroître les risques de se faire prendre. Il s'agit ici de dispositifs de contrôles visant à décourager le passage à l'acte délinquant (surveillance par des gardiens, patrouilles régulières, filtrage des entrées et contrôle des accès collectifs). • Techniques visant à rendre le crime moins payant. Il s'agit ici de limiter les risques de passage à l'acte en limitant l'intérêt (neutraliser l'attrait des objets de valeur en les dissimulant ou en les retirant des lieux à risques: autoradios dans les véhicules, limiter le port d'argent liquide). Cette dernière technique, dans le cadre des cités privées, apparaît impossible à mettre en place dans le sens où ces dernières se démarquent clairement comme des enceintes protégées et attirent donc inévitablement le regard.

Tableau 9: « Principes de la prévention situationnelle et modes d'application ».

Source: D'après "Prévention du crime situationnel". Centre national de prévention du crime, Gouvernement du Canada. p. 2-4. www.prevention.gc.ca (11/05/2004, 14h30).

2) L'application de ces procédés aux cités privées Maya Sitesi et aux cités de Zekeriyaköy: moyens architecturaux et moyens humains.

L'application des principes de prévention situationnelle dans le cadre des cités privées ne relève pas de stratégies architecturales complexes. En effet, les méthodes employées se bornent à une fermeture physique de l'espace, par des murs ou grilles d'enceintes, et par des portes d'entrée en limitant l'accès, et à un apport humain et technique à ces procédés de verrouillage de l'espace. Les deux premières techniques évoquées dans le précédent tableau se retrouvent dans le cadre des cités privées étudiées. Les techniques de renforcement de la cible potentielle, visant à diminuer la possibilité de commettre des crimes, se caractérisent par la mise en place de clôtures aux aspects différenciés d'une cité à l'autre. Dans le cadre de la cité *Maya*, cette clôture consiste en un grillage surmonté de fils barbelés, d'environ un mètre cinquante de hauteur, et qui délimite de manière plus ou moins visible l'espace de la cité⁹². À cette délimitation de la cité visant à la fois à en marquer le territoire d'appartenance et à en limiter les accès extérieurs, s'ajoutent la mise en place de digicodes à l'entrée de chaque bloc d'immeubles, permettant une deuxième limitation, cette fois à l'échelle individuelle, de l'accès au logement. Dans le quartier de Zekeriyaköy, les procédés de fermeture architecturale varient fortement d'une cité à l'autre. On entend ici par le terme architectural ce qui a trait directement aux bâtiments et édifices, à savoir habitations, murs ou murets, grillages par opposition au terme urbanistique, qui rend plus directement compte de l'aménagement et de l'agencement des voies, routes, logements et voies d'accès. Ainsi, une cité comme *Flora Evleri* se distingue très clairement en terme d'emprise architecturale par la présence de hauts murs de près de trois mètres, surmontés de lampadaires, d'une porte d'entrée blindée et d'un style architectural similaire à de véritables bunkers en ce qui concerne les villas à proprement parler. En effet, leur couleur verte foncée et leur aspect massif, ajouté à l'aspect clairement fortifié des murs d'enceintes, contribué à donner à la cité une apparence de camp militaire⁹³. Dans le même ordre de conception fortifiée de l'espace on peut se référer à un entretien effectué avec la responsable des ventes de la cité en construction, *Yeşiloba Konakları*.

Enquêteur: Comment doit être composé le système de sécurité?

Chargée de clientèle YK: Oh, c'est très bien étudié. Vous voyez, la cite se décompose en trois parties, et à chaque fois il n'y a qu'une seule entrée, qu'un seul accès.

Enquêteur: Et doit-il y'avoir des murs?

Chargée de clientèle YK: Oui oui, tout à fait, je pense des murs de deux mètres environ, je ne sais pas exactement.

⁹² Annexe 14 (Photo 5)

⁹³ Annexe 7 (Photo 3)

Ces propos renvoient bien à une volonté implicite de sécuriser l'espace en limitant l'accès aux personnes extérieures par des procédés architecturaux et urbanistiques. La protection séparée des différentes tranches de la cité ajoutées à la présence de murs d'enceinte tend donc à en faire un isolat urbain à l'accès strictement réservé, tout comme pour les cités *Flora Evleri* ou *Istanbul-Istanbul*⁹⁴. D'un autre côté, on peut trouver des cités dont la fermeture et la rupture avec l'espace avoisinant n'est pas aussi nette. C'est le cas notamment de la cité *Buket Evler*, qui elle n'est entourée que d'un grillage barbelé et dont l'entrée est constituée d'une grille et d'une petite guérite, ou encore de la cité *Emel Sultan Villalari* dont les murs d'enceinte ne semblent pas être à la hauteur pour décourager quiconque de les franchir, ayant plutôt un rôle de marquage territorial que défensif⁹⁵.

Les techniques visant à accroître les risques de se faire prendre sont également constitutives de ces cités, avec de nouveau des niveaux d'application divers. Dans le cadre de ces derniers, les dispositifs techniques et humains sont privilégiés, en vue de décourager le passage à l'acte délinquant en augmentant l'écart entre gain escompté et gain possible. C'est ici que s'opère la différence fondamentale entre les cités privées et de simples résidences individuelles qui peuvent bénéficier des techniques précédentes. En effet, si certains lieux de résidences individuelles peuvent bénéficier de leur propre sécurité privée, cette dernière représente souvent une très lourde dépense de donc, de très hauts frais de fonctionnement. Dans le cas des cités privées, au contraire, cette sécurité est financée de manière collective, et renforce ainsi implicitement l'aspect communautaire de ces dernières. Les propriétaires ou locataires payent individuellement des charges mensuelles, qui financent l'ensemble des frais consécutifs au mode d'organisation de la cité. Ces charges sont donc attribuées aux frais d'électricité mais également à tout ce qui a rapport avec l'entretien des espaces collectifs, qu'il s'agisse de la propreté et de la récolte des poubelles, de l'entretien des espaces verts ou de la sécurité. Ces frais mensuels sont variables d'une cité à l'autre, avoisinant les trois cents cinquante dollars pour *Maya Sitesi* par exemple. La cité privée se dote donc d'un service de sécurité également privé. Comme le souligne Jeanne de Calan, « *la sécurité privée, fondée sur l'approche nouvelle de la prévention situationnelle serait essentiellement préoccupée de limiter et de réduire les occasions de nuire en protégeant des territoires, tandis que la sécurité publique viserait à agir sur les comportements individuels ou collectifs. Cette conception conduit à élargir sensiblement la place traditionnellement attribuée à*

⁹⁴ Annexe 18

⁹⁵ Annexe 7 (Photos 4 et 5)

la sécurité privée »⁹⁶. Ainsi s'opère avec le cas précis des cités privées, qui représente une application non-exclusive des procédés de prévention situationnelle, un transfert de la gestion collective de la sécurité des biens et des personnes par délégation aux pouvoirs publics vers une gestion collective privatisée, constituée par un recours à un personnel et a des systèmes de sécurité privés, dont les prérogatives principales sont la surveillance d'un territoire de référence restreint, exclusivement réservés à ceux qui vivent a l'intérieur. Cette sécurité privée se caractérise par un personnel variable, assurant la garde et le contrôle des entrées à partir de guérites plus ou moins élaborées⁹⁷, et effectuant des rondes et des patrouilles au sein de la cité, vingt quatre heures sur vingt quatre. Il s'agit également d'un argument de vente, que l'on peut retrouver dans certaines brochures promotionnelles, notamment celle de *Flora Evleri*, sous l'appellation « *Tam güvenli, korumalı site oluşmu* » (« totalement sécurisée, la cité est surveillée ») ou de *Yeşiloba Konakları* évoquant « *Her parselin girişinde güvenlik ve site yönetim binası vardır* » (« chaque parcelle possède une entrée surveillée et un bâtiment administratif »). La responsable des ventes explique à propos de la sécurité qu'elle sera assurée vingt quatre heures sur vingt quatre.

Enquêteur: Y'aura-t-il aussi des gardiens en plus?

Chargée de clientèle YK: Oui évidemment. Une personne restera et sera chargée des voitures, de garder les voitures, de voir s'il y'a un problème. Et en plus il y'aura toujours quelqu'un a l'entrée.

Enquêteur: Combien de personnes?

Chargée de clientèle YK : Oh je ne sais pas, deux ou trois, dont une qui fera des rondes a l'intérieur.

Il y'aura un roulement mais s'il faut plus de personnes, nous verrons.

Le terme *yirmi dört saat güvenlik* (sécurité vingt quatre heures sur vingt quatre), s'il n'est pas nécessairement présent dans toutes les brochures promotionnelles, reste tout de même sous-jacent a l'organisation de la sécurité dans ces cités. Le gardien de la cité *Buket Evler* évoque également ce principe de la sécurité continue, même si cette cité ne présente pas une enceinte réellement fortifiée ni même de brochure promotionnelle.

Enquêteur: Comment se passe la sécurité pour cette cité?

Gardien: Une personne surveille l'entrée, vingt quatre heures sur vingt quatre.

Ces différents procédés de défense de l'espace habité, à la fois techniques et humains, témoignent de l'essor d'un secteur d'activités récent en Turquie, la sécurité privée.

⁹⁶ De Calan, Jeanne. La prévention situationnelle en Angleterre. *Les cahiers de la sécurité intérieure: les technologies de sécurité*, n.21 3ème trimestre 1995, p. 2. www.chez.com (11/05/2004, 14h).

⁹⁷ Annexe 7 (Photos 6 et 7)

Deuxième partie: Des modes de recrutement différenciés, répondant a des choix stratégiques particuliers.

1) La sécurité privée, un secteur d'activités en plein essor depuis une dizaine d'années, en Turquie comme à Istanbul.

La sécurité privée traduit le passage d'une sécurité dispensée par des pouvoirs publics, par le biais d'institutions et de personnels spécifiques, s'adressant à l'ensemble des membres d'une collectivité nationale ou locale, à une sécurité dispensée par des personnels relevant du secteur privé, et s'adressant exclusivement aux membres d'une communauté restreinte, qu'il s'agisse d'habitants, de salariés d'entreprise ou de populations se rendant dans des lieux publics spécifiques (aéroports, universités et autres). L'une des différences fondamentales que l'on peut relever dans le statut juridique de ces deux types de sécurité relève de leur champ d'application. La sécurité publique a pour but la prévention ainsi que la répression des actes de délinquance en général, cette dernière passant par des prérogatives légales, telles que interpellations, perquisitions ou arrestations. La sécurité privée, quant à elle, à un rôle strictement préventif, et passer le relais aux instances de sécurité publique dans le cas où elle doit intervenir. Elle permet certes l'interpellation de personnes ayant commis un délit, mais elle ne peut procéder à son arrestation formelle.

Le secteur de la cité privée a connu un essor économique très fort ces dix dernières années, et plus encore depuis la fin 2000 et la double crise économique que la Turquie a alors connue, en novembre 2000 et février 2001, semble-t-il. Cette crise a abouti à la fermeture de vingt quatre banques, dont trois banques étrangères, sur un total de soixante dix neuf, soit plus de mille sept cents agences⁹⁸. Ces deux crises ont abouti à la perte de cinq millions d'emplois durant cette période, pour l'ensemble de la Turquie. Le secteur de la sécurité privée, pour l'ensemble de la Turquie, est passé quant à lui de deux cents vingt cinq mille à deux cents soixante quinze mille employés entre 2001 et 2002, soit une augmentation de 22%⁹⁹. Fatma Durmuş, dans un article consacré à la notion de « *Öteki Türkiye* » (« L'autre Turquie »), écrit à ce propos que « *ce sont les firmes de sécurité privée qui semblent avoir le plus bénéficié de la crise économique* »¹⁰⁰. La coordinatrice de la société *Asrın* fait également référence à l'essor récent de ce secteur en Turquie et à Istanbul.

Enquêteur: Depuis quand votre société existe-t-elle?

⁹⁸ ElectrOUI. Lettre électronique bimensuelle de l'Observatoire Urbain d'Istanbul, avril 2002, p. 20.

⁹⁹ Op cit, p. 23.

¹⁰⁰ DURMUŞ, Fatma. *Öteki Türkiye* (L'autre Turquie). Aktüel, 2002. p.22.

Coordinatrice Sécurité: Nous l'avons créée en 1994 avec notre mari [...]. Depuis une dizaine d'années, c'est une nouvelle section de business, c'est très nouveau par rapport aux Etats-Unis. Au début, il y'avait sept firmes, désormais il y'en a plus d'une centaine.

De nombreuses compagnies de sécurité privée existent donc désormais à Istanbul, s'adressant à différents types de clientèles. Il peut s'agir de lieux publics ou privés, comme des aéroports, des consulats et centres culturels, ou des universités dans le premier cas, des universités privées, des entreprises ou des lieux résidentiels dans le second. La société *Asrim* s'adresse à ce titre à divers clients.

Enquêteur: Travaillez-vous uniquement pour des cités privées?

Coordinatrice Sécurité: Non pas uniquement, nous travaillons aussi pour des hôpitaux, ou pour *Istanbul Kültür Universitesi*.

Enquêteur: Et travaillez-vous pour beaucoup de cités?

Coordinatrice Sécurité: Oui, c'est une part très importante de notre travail. Nous travaillons pour six cités différentes à Ortaköy, comme *Archéon*, et nous avons aussi six cités différentes à Ulus et Etiler, qui sont très chères. Et après août nous devrions travailler à *Zekeriyaköy [Yeşiloba Konakları]*. Mais nous travaillons déjà pour *Sunset Park Villaları*.

Enquêteur: Et combien de personnels de sécurité avez-vous?

Coordinatrice Sécurité: Plus d'une centaine.

Cette compagnie ne propose que des services liés à des personnels de sécurité, tandis que d'autres comme *Marpa Group* proposent également des systèmes de surveillance et du matériel électronique¹⁰¹.

Enquêteur: Vous occupez-vous également de vendre des systèmes d'alarmes?

Coordinatrice: Nous avons vendu des systèmes d'alarmes mais plus maintenant, c'était trop compliqué. Mais nous pouvons conseiller pour les systèmes électroniques car il y'a beaucoup de problèmes avec.

Certains groupes de construction, comme *Tepe inşaat*, se sont également diversifiés, ouvrant une branche consacrée à la sécurité. Cet exemple est intéressant car il illustre le lien direct entre des constructeurs, impliqués dans l'élaboration de cités privées comme *Tepekent*, et la sécurité privée.

Au sein du secteur de la sécurité privée destiné à des ensembles résidentiels clos, on peut opérer deux divisions principales quant aux modes de recrutement. Tout d'abord, à l'image de la société *Asrim*, on assiste à un recrutement effectué par des professionnels de la sécurité, qui élaborent leur propre formation pour leur personnel et dont les gardiens portent l'uniforme de la société mère. Les compagnies responsables de la construction de cités privées, comme celle de

¹⁰¹ *Marpa Grup* (sécurité privée): www.marpa.com.tr ou www.industryguide.gen.tr (25/05/2004, 18h30)

Hasko İnşaat qui est à l'origine des cités *Flora Evleri* et *Yeşiloba konakları* à Zekeriyaköy, et qui a fait appel aux services de *Asrın* dans le cadre de la dernière cité, peuvent donc demander à ces compagnies professionnelles de leur fournir le personnel, et le cas échéant le matériel électronique, pour garantir la sécurité de leurs lotissements protégés. Les charges mensuelles payées par les habitants sont donc redistribuées par les responsables ou représentants administratifs selon les diverses dépenses de fonctionnement, dont la sécurité. La société en charge de la sécurité du site perçoit donc une partie de ces charges, et c'est elle qui rémunère son propre personnel. Elle prend également en charge l'entraînement et la formation de ses gardiens, selon divers procédés, comme le rapporte la coordinatrice d'*Asrın*.

Enquêteur: Comment se passe le recrutement et la formation de votre personnel?

Coordinatrice: Nos gardiens portent des uniformes spéciaux, et des leçons leur sont données pour apprendre les techniques de défense. Leurs managers sont souvent des soldats à la retraite ou d'anciens policiers. Vous savez, il n'existe pas d'école de sécurité en Turquie.

Enquêteur: Et combien de temps dure leur formation?

Coordinatrice: Sept jours, et les anciens gardes peuvent aussi former les nouveaux après.

Certaines cités, à l'inverse, organisent leur propre recrutement et leur propre formation, sans passer par l'intermédiaire de sociétés spécialisées. C'est notamment le cas pour les cités de *Maya Sitesi*, à Akatlar, mais également de *Cansit Sitesi* à Zekeriyaköy. Pour la première, la direction administrative de la cité s'occupe de recruter et de former le personnel, ce qui répond notamment à une volonté de familiariser le personnel avec leur terrain de travail, dans un souci de proximité avec les habitants.

Enquêteur: Comment votre personnel de sécurité est-il recruté?

Directeur Maya: Eh bien, ce ne sont pas vraiment des professionnels, mais nous les trouvons plutôt dans les bureaux du chômage, en nous appuyant sur différents critères: il faut qu'ils aient une bonne apparence, une bonne diction, qu'ils habitent près de la cite, qu'ils aient une expérience en tant que personnel de sécurité d'au moins deux ans, un diplôme de lycée.

Enquêteur: Et comment se passe leur formation?

Directeur Maya: Trois fois par an, ils ont une période de formation, également dans le cadre d'un programme d'éducation pour le personnel de la cité pour dialoguer avec les habitants, si par exemple il y'a un problème avec le stationnement d'une personne qui a gare une voiture de trop alors qu'il n'a le droit qu'a une place de parking.

Dans le cas de la deuxième cité évoquée, l'un de ses habitants, également concepteur du site, nous explique les raisons de ce choix par rapport à un manque de confiance envers les compagnies privées, préférant faire appel à des personnes du quartier/village.

Enquêteur : Comment est assurée la sécurité ?

- **Habitant CS :** Les caméras et les gardiens viennent des gens qui ont travaillé avant pour les bâtiments, la construction. On n'a pas fait appel à une compagnie de sécurité car eux-mêmes ça représente un danger. Donc on a notre propre recrutement, et les compagnies privées sont plus chères. Là c'est différent, et c'est plus amical [...]. Ce ne sont pas des professionnels et souvent ils habitent pas loin du quartier.
- **Habitante AI :** Les personnels de la sécurité viennent pour la plupart des environs et du village.

L'exemple de la cité *Sunset Park Villalari*, à Zekeriyaköy toujours, illustre bien également cette différence dans les modes de recrutement, puisque cette cité présente la particularité d'être divisée en deux parcelles distinctes, l'une, où nous nous sommes rendus, disposant de gardes professionnels, l'autre au contraire, de gardes non professionnels recrutés dans le quartier/village ou dans les alentours. Au-delà de ces deux distinctions, les modalités d'action des agents de sécurité privée dans ces cités apparaissent strictement encadrées d'un point de vue légal, notamment en ce qui concerne le port d'armes ou les moyens d'interpellations des personnes commettant un acte criminel, comme l'illustrent ces différents témoignages.

- **Coordinatrice Sécurité :** Les personnels de sécurité ne portent pas d'armes, ils n'y sont pas autorisés.

Enquêteur: Et comment ça se passe lorsqu'il y'a un voleur dans la cité par exemple?

Coordinatrice: Si ça se produit, qu'il y'a une personne dans la cité qui commet un vol, ils peuvent lui passer les menottes, et ensuite ils appellent la police ou la gendarmerie. Quand ils ont des problèmes, ils appellent les gendarmes, ils ont des connexions avec eux.

- **Enquêteur:** Et comment la sécurité est-elle organisée?

Habitant MS (1): Eh bien c'est vingt-quatre heures sur vingt quatre, et il y'a deux entrées pour les résidents. Et si des personnes viennent vous voir, elles sont accompagnées jusqu'à l'appartement.

Coordinatrice Sécurité : Nos gardiens ont trois carnets avec les noms des résidents et lorsque quelqu'un vient, ils appellent pour vérifier s'il est attendu. Nous vérifions toujours car nous avons une réputation [...]. Et dans une cité, nous avons 90% de juifs, et là ce n'est pas possible de rentrer si vous n'avez pas de rendez vous, donc ils appellent et sinon vous n'entrez pas.

De même, les personnels de sécurité font l'objet de contrôles fréquents de la part de leurs employeurs, qu'il s'agisse de recrutements professionnels ou personnels.

- **Coordinatrice Sécurité:** Nous ne faisons pas confiance aux gardes donc nous les contrôlons. Ils doivent valider les endroits où ils doivent faire leurs rondes en passant un badge, et après nous récupérons les relevés.
- **Directeur Maya:** Plusieurs fois dans la semaine je me rends par surprise au poste d'entrée pour vérifier s'ils travaillent bien, comment ils travaillent.

2) Cités privées, lotissements sécurisés, cité dans la cité: la démultiplication des enclaves.

La cité *Maya Sitesi* présente une clôture composée de grillage barbelés, ainsi que deux voies d'accès surveillées par des postes de garde. L'intérieur est ensuite composé de différentes rues, desservant les différents blocs d'immeubles, et qui présentent une hiérarchisation des espaces au sein même du territoire de la cité. La première échelle renvoie à l'espace public réservé, ou privatisé, qui fait ici référence aux différents axes de circulation et aux espaces verts. Ces derniers présentent la particularité de mélanger deux statuts d'espaces traditionnels, à savoir espace privé et espace public. Ce dernier, reposant sur les notions d'accessibilité et de libre circulation, devient dans ce cas précis un espace public réservé aux seuls résidents, ou à ceux qui ont eu l'autorisation de pénétrer le territoire de la cité. Pour ces derniers, l'accès demeure cependant conditionné à leur rôle par rapport à la cité, comme dans le cadre des chauffeurs de taxis notamment. Ainsi, cet espace public réservé s'accompagne de la notion de durée, les personnes autres que les résidents ne pouvant y rester que pour une durée limitée, relative à leur fonction. On ne saurait parler pour autant d'espace semi privé, en ce sens que dans ce cas, l'accès ne serait pas contrôlé aussi strictement et sélectivement. En effet, la notion d'espace semi-privé renvoie à l'idée selon laquelle les espaces urbains peuvent être hiérarchisés, entre des lieux strictement publics, tels que parcs ou rues, des lieux strictement privés, comme logements, sièges d'entreprise, et des lieux semis-privés, constituant une extension du domaine privé sur l'espace extérieur, qui lui est rattaché par une fonction particulière, comme le stationnement des véhicules, sans pour autant que l'accès en soit interdit à quiconque désire l'emprunter. La notion de résidentialisation peut renvoyer à ce mode d'organisation de l'espace, dans une vision hiérarchique et rationalisée, affectant à chaque espace une fonction particulière et se traduisant par la matérialisation de cette différenciation. Ainsi, afin de limiter le flou existant entre l'aspect privé et public d'un espace tel que parking affecté à un ensemble collectif, les procédés de résidentialisation vont permettre de matérialiser la particularité de ce lieu en orchestrant sa semi-fermeture. Il s'agit dans ce cas de ne pas confondre les différentes échelles de fermeture de l'espace urbain, notamment dans le cas de notre étude sur les cités privées, en ce sens que la différence entre résidentialisation et privatisation de l'espace réside en la sélection et la fermeture totale des accès dans le dernier cas. Dans le quartier d'Akatlar par exemple, certains ensembles collectifs sont appelés "*Site*" ("*Cité*") par un panneau à leur entrée, mais ils ne constituent pas pour autant des cités privées. C'est le cas notamment de la cité *Bahar Sitesi*, dont le qualificatif semble renvoyer à l'objet de notre étude, mais qui ne constitue pas à proprement parler une cité privée. En effet, il n'existe aucune barrière ni mode de sélection de l'entrée, l'ensemble résidentiel s'organisant seulement en une succession d'immeubles dont l'accès se limite à une

seule route se terminant en impasse, et dont les parkings sont réservés aux habitants¹⁰². D'autres exemples de ce type d'organisation de l'espace se retrouvent dans ce quartier, que nous avons pu relever dans le cadre d'observations¹⁰³. Cette photo illustre bien ce principe de résidentialisation, avec un lieu réservé au stationnement des véhicules pour un ensemble résidentiel précis, ce dernier ne se caractérisant pas pour autant par une sélection des accès systématique en constituant une rupture avec l'espace public. Dans le cas de la cité *Maya Sitesi* toujours, l'existence de l'ensemble résidentiel *Les Mayas d'Or* s'apparente comme une imbrication d'enclaves au sein d'un même espace privé et sécurisé. En effet, la différence de cette cité dans la cité, en terme de prestige et de différence de prestations, est marquée par l'existence d'une enceinte en formes de haies et d'une entrée spécifique, caractérisée par un nouveau poste de garde affecté à la sélection des accès à cette cité¹⁰⁴. Le stationnement s'effectue cependant dans l'espace d'ensemble de la cité, et les services de sécurité privée restent identiques et dépendants à ceux fournis à l'ensemble de cette dernière.

Si dans le quartier d'Akatlar les cités privées relevées s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain de même que les immeubles présentant des principes de résidentialisation, le quartier de Zekeriyaköy s'apparente quant à lui comme un territoire marqué par des cités privées et des villas placées sous le signe de la sécurité. Outre les nombreuses rues organisées en forme d'impasses, on y retrouve à intervalles réguliers des guérites de surveillance, qui ne sont pas affectées directement à une cité ou à une villa¹⁰⁵. Ces dernières ne sont pas sans rappeler les principes précédemment évoqués de résidentialisation, ou tout du moins de co veillance. Aalbers parle à ce propos de "*defended neighbourhood*", en pointant la similarité de ce type d'espace avec les "*gated communities*", mais qui diffère quant à sa non-fermeture. Il écrit donc "*qu'une gated community présente les mêmes caractéristiques qu'un defended neighbourhood mais est fermée et emmurée, souvent avec une entrée centrale gardée. A l'intérieur d'un defended neighbourhood la route et les autres signes tels qu'un système de circuit vidéo suggèrent souvent qu'il s'agit d'une propriété privée, alors que de n'est pas le cas. Les cameras et autres signes sont réfléchis pour faire comprendre aux éléments extérieurs qu'ils n'appartiennent pas à ce lieu*"¹⁰⁶. Cette distinction est directement applicable au quartier de Zekeriyaköy, où l'on retrouve ce type d'organisation de l'espace, protégé par des guérites placées dans des rues par exemple, mais non

¹⁰² Annexe 7 (Photo 8) et Annexe 19

¹⁰³ Annexe 7 (Photo 10)

¹⁰⁴ Annexe 14 (Photo 3)

¹⁰⁵ Annexe 7 (Photo 11)

¹⁰⁶ AALBERS, Manuel B. *The double fonction of the gate: social inclusion and exclusion in gated communities and security zones*. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003, p. 6.

fermé, malgré le sentiment de se sentir effectivement surveillé et considéré comme une intrusion extérieure. Pour en revenir aux notions d'espace public et privé, Manuel Aalbers également que *« tandis que les gated communities ont une autorité légale de refuser l'accès aux éléments extérieurs, les "defended neighbourhoods" n'ont pas cette autorité. L'aspect légal est important en relation avec un autre aspect. L'espace ouvert (avec l'exception des jardins privés) à l'intérieur d'un "defended neighbourhood" doit être considéré comme de l'espace public, alors que l'espace à l'intérieur d'une gated community doit être considéré comme privé »*¹⁰⁷. Il s'agit donc de procéder à un classement hiérarchisé des différents types d'espaces résidentiels au sein de ce quartier en rapport avec les questions de sécurité et de prévention du crime, que nous pouvons résumer dans le tableau ci-dessous.

¹⁰⁷ Op cit, p. 5.

Type de zone résidentielle	Type(s) de sécurité	Statut de l'espace	Cités concernées
Villas et maisons individuelles	Aucun, systèmes d'alarmes, chiens, sécurité personnelle.	Privé	
Villas et maisons individuelles dans un « defended neighbourhood »	Idem + guérites de surveillance dans la rue, organisation en impasse et cul de sac.	Privé et semi-privé (marquage territorial, stationnement réservé, mais accès non restrictif).	
Cités privées en « defended neighbourhood »	Ensemble résidentiel relevant d'un nom et d'une organisation collectifs, mais dont seul l'accès au logement et aux services est limité.	Privé et semi-privé (marquage territorial, sécurité privée rattachée à la cité, mais accès non restrictif, libre circulation dans les rues)	- Doruk Sitesi - Gardenya Evleri - Marti Sitesi - Sunset Park Villalari (deuxième partie)
Cités privées en « gated community »	Ensemble résidentiel relevant d'un nom et d'une organisation collectifs, et dont l'accès est strictement limité et délimité par des murs et des services de sécurité propres : alarmes individuelles, détecteurs de mouvement, caméras de surveillance, gardiens vingt quatre heures sur vingt quatre...	Privé et collectif privé, accès sélectif et réservé, rupture avec l'espace public environnant, rues privées.	- Bayir Konaklari - Buket Evler - Cansit Evleri - Doga Evleri - Flora Evleri - Green Vista Evleri - Mevsim Sitesi - Pelikan Park Villalari - Yesiloba Konaklari

Tableau 10 : « Hiérarchisation des zones résidentielles de Zekeriya köy en fonction de leur type de sécurité ».

Source : Observations.

Il apparaît donc que ce quartier présente un maillage très fort en terme de sécurité et de protection de l'espace, qu'il s'agisse d'aménagements urbains et architecturaux ou de moyens techniques et humains. Le nombre de maisons individuelles présentant à ce titre des avertissements quant à la présence de chiens ou de systèmes d'alarmes est également révélateur des préoccupations en terme de sécurité dont le quartier semble faire l'objet, sans parler de certaines villas qui apparaissent comme des bunkers à part entière¹⁰⁸.

On peut ainsi résumer les différents types d'espaces observés selon une hiérarchie particulière, à savoir espace privé, espace public privatif ou réservé, espace semi-privé et espace

¹⁰⁸ Annexe 7 (Photo 12)

public. Ces différenciations permettent de nous rendre compte de la manière dont l'espace urbain peut être morcelé à travers ces différentes opérations immobilières dans une tendance visant à en accentuer le contrôle et la sécurisation au profit des résidents.

Conclusion du deuxième chapitre

Ces deux quartiers présentent la mise en place de différents procédés d'organisation de l'espace en vue de la rationalisation de son usage, voire de sa sécurisation. Ces procédés apparaissent de la manière la plus frappante dans le cas de Zekeriyaköy, véritable village forteresse où chaque villa rivalise en gigantisme et en moyens de défenses avec les cités privées adjacentes. Pourtant, il ne semblerait pas que nous soyons en présence de territoires présentant des problèmes récurrents en termes de criminalité, et c'est ce que nous allons étudier dans ce dernier chapitre.

CHAPITRE 3: Des stratégies résidentielles reposant sur une interaction entre des préoccupations de sécurité et la recherche de cadres de vie extraits des contraintes environnementales de la ville d'Istanbul.

Revenant sur les différents processus à l'œuvre dans les phénomènes de ségrégation urbaine, Jean-Pierre Lévy et Jacques Brun mettent en avant le terme de « *redistribution des populations urbaines* », qui laisse une plus grande place aux stratégies résidentielles dans la constitution de l'espace urbain habité¹⁰⁹. La notion de stratégie résidentielle apparaît alors centrale pour expliquer de quelle manière se structure l'espace urbain. Dans le cadre de notre étude, cette notion est également fondamentale car elle permet de ne pas réduire les processus ségrégatifs aux seuls mécanismes de distribution des revenus et d'attribution des espaces selon le niveau de richesse des populations. Ces stratégies nous renseignent donc sur la manière dont les populations que nous étudions se représentent la ville et le monde urbain, quel rapport elles entretiennent avec ces différentes composantes, qu'il s'agisse d'autres groupes sociaux ou des multiples lieux qui la parsèment. En essayant de comprendre en quoi les phénomènes de délinquance et de criminalité peuvent affecter les stratégies locatives de ces populations, en les incitant à s'isoler dans des enclaves protégées, il s'agit de mettre en relief un ensemble de facteurs qui, associés les uns aux autres parviennent à rendre pleinement compte des motivations de ces personnes. Il apparaît en effet que le repli dans ces quartiers ne relève pas de la seule question de la sécurité urbaine en général, mais bien d'une interaction entre différents éléments, diverses raisons, que Sonia Roitman divise en deux catégories, « *les raisons structurelles* » (montée de l'insécurité principalement, inégalités sociales, retrait de l'Etat) et « *les raisons subjectives* » (désirs des familles d'accéder à un meilleur style de vie, désir de distinction sociale et de statut)¹¹⁰. Il s'agit dans ce dernier chapitre d'analyser cette relation entre ces deux types de facteurs, dans le cas de nos deux terrains d'études.

¹⁰⁹ BRUN, Jacques. LEVY, Jean-Pierre. Ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle: de l'extension au renouvellement métropolitain: mosaïque sociale et mobilité [p.229-246], in DUREAU, Françoise (Coord.). Métropoles en mouvement : une comparaison internationale. 1ere éd. Paris : Anthropos, 2000, p. 233-235.

¹¹⁰ ROITMAN, Sonia. *Gated communities: building social division or safer communities? Who segregates whom?* Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003, p. 4.

Section 1: Des choix résidentiels participant aux phénomènes de ségrégation urbaine, mais ne s'inscrivant pas directement dans une réaction au crime.

On peut relever dans le cas de la ville d'Istanbul un large retrait des élites sociales dans des types d'habitats nouveaux, qui ne semble pas coïncider avec l'état de la criminalité, relativement contenue au regard des inégalités socio économiques. Ces stratégies résidentielles ne paraissent donc pas constituer une réaction au crime et à la peur de la criminalité, au contraire d'autres métropoles comme Sao Paulo qui sont la proie de problématiques d'insécurité et de violences urbaines bien plus préoccupantes.

Première partie: une société marquée par des inégalités fortes mais par une criminalité relativement contenue.

1) Des inégalités socio économiques qui ne semblent pas criminaliser la ville.

Il est évidemment difficile de mettre à jour un lien de causalité directe entre l'accroissement des inégalités socio économiques dans un pays et l'évolution générale de la criminalité, mais il demeure néanmoins qu'il s'agit de mécanismes qui sont étroitement liés. Le propos de notre travail n'est pas, dans tous les cas, de rechercher les causes de la délinquance et de la criminalité, travail qui s'apparenterait à une véritable gageure. Sébastien Roché écrit d'ailleurs à ce propos que « *l'analyse des causes du crime est un puit sans fond [...]. Tout semble pouvoir être une cause : l'hérédité, la personnalité, l'urbanisation, l'inégalité économique, les médias de masse, la démographie, l'organisation familiale, l'usage de produits stupéfiants, la certitude de la peine, les comportements des victimes potentielles, l'accessibilité et la vulnérabilité des cibles etc...* »¹¹¹. Par conséquent, face à l'ampleur des différences de déterminants dans les motivations du crime, nous limitons ici notre étude à la question des inégalités socio économiques, du fait de leur ampleur en Turquie et à Istanbul, et aux méthodes évoquées précédemment, relatives à ce que nous pouvons nommer la théorie du gain. Nous pouvons reprendre à ce titre la remarque effectuée par Alper Ünlü relative au lien entre problématiques socio économiques et criminalité, et qui écrit donc que « *les chiffres de la pauvreté urbaine, de l'accroissement de la population, de la migration et du crime nous amène à faire l'hypothèse que*

¹¹¹ ROCHE, Sébastien. *La «tolérance zéro» est-elle applicable en France ?* www.upmf-grenoble.fr (29/03/2004, 13h30).

le crime est en corrélation avec la pauvreté urbaine, les classes sociales et la ségrégation sociale »¹¹². Comme nous l'avons relevé au début de notre travail, les années quatre-vingt se sont accompagnées de mutations sociales et économiques profondes, dont la première manifestation a été l'accroissement soudain des inégalités entre les différentes catégories sociales. Ay... Öncü relève de constat en écrivant que « *la Turquie s'est transformée trop rapidement d'un pays avec un taux de différence de revenus modéré à un pays où les écarts entre revenus se sont achevés à un niveau terrifiant* »¹¹³. Cette analyse se retrouve chez de nombreux auteurs, dont Fatma Unsal et ses collaborateurs qui notent à propos de la ville d'Istanbul que « *le principal déterminant de la ségrégation a été le développement illégal jusque dans les années quatre-vingt. Dans les années quatre-vingt, alors que le développement des lois d'amnisties devenant une routine dans les politiques locales, le facteur déterminant de la ségrégation spatiale est passé de la légalité du développement résidentiel au niveau des revenus* »¹¹⁴. Toujours selon les auteurs, « *les groupes à hauts revenus (20% de la population) reçoivent 57-60% du revenu national, tandis que les groupes à bas revenus (20% de la population), en reçoivent 4-6%* »¹¹⁵. Ces quelques remarques doivent nous éclairer sur l'ampleur des bouleversements économiques et sociaux que la ville d'Istanbul, tout comme la Turquie, ont connues à l'orée des années quatre-vingt, et dont certains indicateurs ne sont pas sans rappeler des pays en développement, comme le Brésil. En effet, comme le souligne Ay.. Öncü, « *le coefficient gini, considéré comme un indicateur d'inégalité de distribution de revenus, s'est élevé de 0,38 en 1978 à 0,43 en 1984, et enfin à 0,58 en 1994* ». Ces chiffres sont proches de ceux observés au Brésil notamment par Karina Landman et Martin Schönteich, qui se sont intéressés aux *gated communities* au Brésil et en Afrique du sud¹¹⁶. Nous pouvons résumer quelques uns des éléments comparatifs dans le tableau ci-dessous.

¹¹² ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 31.

¹¹³ Öncü texte turc

¹¹⁴ CAVUSOGLU, Erbatur. ERBAS, Erdem. UNSAL, Fatma. *Social cohesion and spatial segregation in globalisation era: the case of Istanbul*. Sixth international metropolis conference, 26-30 novembre 2001, Rotterdam, p. 5. www.arch.columbia.edu

¹¹⁵ Supra, p.5.

¹¹⁶ LANDMAN, Karina. SCHÖNTEICH, Martin. *Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime*. Publié dans "African Security Review", volume 11, n.4, 2002.

Quelques indicateurs	Brésil (2000)	Turquie (1994)
Coefficient gini	0,67	0,58
Part des 10% (Brésil)-20% (Turquie) de population au plus faible revenu dans le revenu total.	0,7%	4-6%
Part des 10% (Brésil)-20% (Turquie) de population au plus haut revenu dans le revenu total.	48%	57-60%

Tableau 11 : « *Tableau comparatif entre le Brésil et la Turquie des inégalités de distribution des revenus à partir de quelques indicateurs-clés* ».

Sources : LANDMAN, Karina. SCHÖNTEICH, Martin. *Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime*. Publié dans "African Security Review", volume 11, n.4, 2002.

Certes ces quelques données souffrent de lacunes méthodologiques, dans les repères chronologiques notamment. Cependant, ces chiffres relatifs à deux pays différents doivent permettre de nous rendre compte des différents contextes d'émergence de ces cités privées, également très développées au Brésil, où les taux de pauvreté mais aussi de criminalité sont très élevés, bien au-delà de la Turquie pour ces derniers.

Selon Fatma Unsal et ses collaborateurs, « *il est intéressant d'observer une cohésion sociale et des taux de criminalité faibles à Istanbul où le rapport entre les bas revenus et les hauts revenus est de 1/1437* »¹¹⁷. L'économiste Mustafa Sönmez fait également référence à cette dichotomie entre des problématiques sociales et spatiales inquiétantes et la faible occurrence des problèmes de criminalité en écrivant qu' « *en dépit de l'accroissement rapide de la population, de l'inéquitable distribution des revenus, de services de sécurité sociale inadéquats et des problèmes de chômage, en résumé, en dépit de conditions économiques hautement défavorables, le taux de criminalité à Istanbul est bien en dessous de nombreuses autres métropoles dans le monde* »¹¹⁸. Certains chiffres peuvent rendre plus clairement compte de ce constat, et qui concernent l'ensemble des incidents relatifs à la sécurité, hors ceux liés aux incidents de la route. Toujours selon Fatma Unsal, en 2002, le nombre d'incidents ainsi relevés selon les Chiffres Officiels du Directoire de la Sécurité Nationale était de soixante quinze mille sept cents six, soit 630 pour 100000 personnes, témoignant une tendance à la baisse depuis 1997 où on enregistrait un taux de 721 pour 100000 personnes¹¹⁹. Cependant, sur la décennie 1993-2002, la tendance

¹¹⁷ CAVUSOGLU, Erbatur. ERBAS, Erdem. UNSAL, Fatma. *Social cohesion and spatial segregation in globalisation era: the case of Istanbul*. Sixth international metropolis conference, 26-30 novembre 2001, Rotterdam, p. 6. www.arch.columbia.edu

¹¹⁸ SÖNMEZ, Mustafa. Istanbul in the 1990's, a statistical survey. *Istanbul*, deuxième semestre 1996, p 51.

¹¹⁹ ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 31.

générale est à une très forte hausse, le taux de crime étant passé de 153 pour 100000 à 630 pour 100000, soit une explosion de 312%. Par crime, nous entendons ici l'ensemble des atteintes aux biens et aux personnes, qu'elles soient violentes ou non, et qui peuvent faire l'objet de poursuites pénales et judiciaires. Nous reviendrons plus tard sur la distinction entre les différents types de criminalité et sur leur niveau de gravité et d'occurrence. Il convient cependant de noter que de nombreuses difficultés d'ordre méthodologiques subsistent dans la comptabilité statistique des actes criminels et délinquants, notamment dans une dimension comparative. Ces chiffres sont donc donnés à titre indicatif, mais peuvent avoir été l'objet d'interprétations particulières et de maquillages par les institutions en charge de leur compatibilité et de leur éventuelle diffusion. A ce propos, il semblerait que le contexte post crise économique en Turquie et à Istanbul ait amené les autorités à diffuser le moins possible les statistiques relatives à la délinquance, ce qui traduit en un sens les limites possibles de ces chiffres, voire leur manipulation¹²⁰. Nous éviterons donc de trop disperser nos sources lorsque nous évoquerons les taux de criminalité relatifs à un pays ou une ville particulière. Il s'agit donc de replacer le cas de la Turquie et d'Istanbul dans une dimension comparative avec d'autres cas dans le monde, en sélectionnant des exemples de pays développés et de pays en développement. En 1994, le taux d'homicide en Turquie était de 5 pour 100000, contre 2,6 pour 100000 en France en 1993, 9,3 pour 100000 aux Etats-Unis en 1993 et 21 pour 100000 au Brésil en 1998¹²¹. Ces quelques indications tendent à nous indiquer que la Turquie présente un taux d'homicide relativement faible en comparaison avec des pays développés ou en voie de développement, tout en étant nettement supérieur à un pays comme la France. Le cas du Brésil est ici tout particulièrement intéressant, ce dernier présentant à la fois de fortes inégalités socio économiques et un taux d'homicide élevé, qui est bien supérieur à un pays comme la Turquie qui présente pourtant le même type de problématiques économiques.

Karina Landman et Martin Schönteich, à propos de l'essor des cités privées en Afrique du sud et au Brésil, ont écrit que « *l'une des conséquences de l'incapacité de l'Etat à protéger la vie et la propriété de tous ses citoyens -surtout dans les pays en développement- est la formation d'alternatives privées à la prévention du crime et au contrôle. Les gated communities, ou les enclosed neighbourhoods, sont l'une de ces alternatives les plus populaires* »¹²². On retrouve à travers ces propos la question de l'essor du secteur de la sécurité privée, complétant ou au contraire remplaçant la sécurité publique, et de la volonté de certaines catégories de populations à fuir les dangers et risques générés, en l'occurrence, par les villes et les diverses problématiques

¹²⁰ DURMUŞ, Fatma. *Öteki Türkiye* (L'autre Turquie). Aktüel, 2002. p.22.

¹²¹ Source et problm lie au date, modif aux usa 7,3 usa

¹²² LANDMAN, Karina. SCHÖNTEICH, Martin. *Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime*. Publié dans "African Security Review", volume 11, n.4, 2002.

qui s'y font jour. Dans des pays et des métropoles dont niveaux de criminalité sont particulièrement élevés, le lien entre cette criminalité multiforme et la constitution d'enclaves résidentielles protégées peut se trouver aisément. C'est ce que sous-entend en tout cas le titre de l'article évoqué précédemment, à savoir « *Urban fortresses : gated communities as a reaction to crime* » (« *Forteresses urbaines : les gated communities en tant que réaction au crime* »). Les auteurs expliquent donc à propos du Brésil que « *la sécurité y signifie grillages et murs, des gardes vingt quatre heures sur vingt quatre, aussi bien qu'un arsenal de technologies comme moniteurs vidéos ou alarmes de détection des mouvements. La sécurité est devenue un mode de vie au Brésil* ». Cette même tendance se retrouve bien à Istanbul, où le discours publicitaire autour de ces cités est très fréquemment accompagné de références aux systèmes de sécurité mis en place, même si cet argument de vente ne se retrouve pas dans la totalité des brochures et publicités. On pourrait donc supposer que la sécurité est devenue un véritable besoin, dans une société aux proies avec des maux urbains et sociaux impliquant le repli dans des sites protégés de toute menace extérieure. Cependant, malgré une aggravation réelle des problèmes généraux de délinquance en Turquie et à Istanbul, on ne saurait parler de société vivant dans la psychose ou dans la peur constante du crime. A contrario, le cas de la ville de Sao Paulo au Brésil est sans doute plus en prise avec les problèmes de criminalité, comme en témoigne les différents travaux réalisés par Térésa Caldeira à propos des *gated communities* dans cette ville. Cette dernière, tout comme Istanbul, a connu un accroissement urbain démesuré et problématique ces dernières décennies, accompagné de graves problèmes de violence¹²³. L'auteur relève deux facteurs complémentaires dans la production de ces nouveaux espaces urbains protégés, à savoir une hausse réelle des homicides et le développement d'un discours sur la hausse de la violence qui génère une nouvelle ségrégation urbaine. Elle écrit que « *[l'un] des processus qui conduit le plus directement au nouveau mode de ségrégation urbaine est celui qui fournit le discours qui le justifie, à savoir la montée de la violence, de la criminalité et de la peur* »¹²⁴. Il en résulte selon elle une « *réaction des gens, qui recourent à des moyens privés de sécurité comme l'embauche de gardes privés [...]. La progression de la violence, de l'insécurité et de la peur apporte toute une série de transformations à mesure que les citoyens adoptent de nouvelles stratégies de protection qui sont en train de modifier le paysage urbain* »¹²⁵. En réalité, dans le cas d'une ville comme Istanbul qui ne fait pas l'objet, a priori, de crispations sur le plan de la sécurité et du discours

¹²³ Annexe 4 et Annexe 20.

¹²⁴ CALDEIRA, Teresa P.R. Un nouveau modèle de ségrégation spatiale: les murs de Sao Paulo. *Revue internationale des sciences sociales: Villes de l'avenir: la gestion des transformations sociales*, mars 1996, n.147, p. 72.

¹²⁵ Op cit, p. 72-74.

politique en la matière, le lien entre la criminalité et le choix résidentiel de ces populations doit donc être recherché plutôt dans le domaine de la peur et du sentiment relatif au crime et à l'insécurité. Juste pour exemple, alors que le nombre d'homicides à Sao Paulo atteint le taux de 35 pour 100000, le taux d'homicides et d'agressions violentes n'atteint que 8 pour 100000 à Istanbul dans les années quatre vingt dix¹²⁶

Le travail de terrain réalisé sur les quartiers d'Akatlar et de Zekeriyaköy a permis de nous renseigner sur ces questions de criminalité et d'insécurité à travers les entretiens effectués auprès des habitants notamment. La mise en place d'un questionnaire complémentaire devait quant à lui nous fournir des renseignements plus quantitatifs sur la situation sociale de ces habitants, leurs motivations dans leur choix résidentiel, et leur rapport général à la criminalité et à l'insécurité, dans leur cité mais également dans la ville d'Istanbul dans son ensemble. Malheureusement, au vue des difficultés de rencontres de ces habitants, une autre difficulté en a découlé logiquement, à savoir le problème de diffusion de ces questionnaires. En effet, le mode de distribution choisi était de remettre une série de questionnaires à un habitant rencontré afin qu'il le diffuse à des voisins ou amis potentiels. Si les questionnaires étaient ensuite distribués, très peu ont cependant été retournés, voire remplis intégralement. Il est certes dommageable que nous n'ayons pu bénéficier de tels documents pour notre travail, mais en un sens, les réactions de repli et de froideur à l'égard de cette recherche, même lorsque l'on passe par des personnes du même voisinage, de la même cité, voire des membres de la famille -ça a été le cas pour une cité de Zekeriyaköy, sans succès- témoignent de la volonté de tranquillité recherchée par des personnes qui ont, dans tous les cas, fait le choix de vivre dans un site résidentiel où quiconque n'entre pas comme il veut. Il peut s'agir d'un lieu commun que de faire cette remarque, néanmoins elle a été mise à l'épreuve des faits et du terrain. Pour revenir alors aux questions de criminalité sur la ville d'Istanbul, nous disposons d'une étude effectuée par Alper Ünlü entre autres, qui a cherché à analyser le lien entre les évolutions démographiques des différents arrondissements de la municipalité métropolitaine et l'évolution générale de la criminalité dans chacun d'entre eux, entre 1993 et 1997. Ces résultats datent malheureusement, et ils rendent compte de tendances lourdes, mais pas d'évolutions à des échelles plus fines, comme les quartiers. Nous pouvons néanmoins en tirer certains éléments révélateurs des mécanismes généraux de la délinquance à Istanbul. Ainsi, Alper Ünlü résume les résultats du travail effectué en écrivant que « *malgré un décroissement de la population dans le cœur urbain et les quartiers du CBD, les formes du crime*

¹²⁶ ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 30.

montrent une forte concentration dans les quartiers centraux »¹²⁷. On peut résumer les évolutions des différents types de crimes dans chaque type de zone urbaine au moyen du tableau ci-dessous, repris à Alper Ünlü.

	Type de crime 1 (Homicide/coups et blessures)		Type de crime 2 (vol avec agression)		Type de crime 3 (vol et cambriolage)		Ensemble des crimes	
	1993	1997	1993	1997	1993	1997	1993	1997
Zone A (Arrondissements avec un décroissement démographique, principalement le centre)	45,1%	45,8%	34,9%	44,6%	44,1%	45,6%	44%	45,2%
Zone B (Arrondissements avec un accroissement démographique, mais à un niveau moins élevé que le taux d'Istanbul, principalement les quartiers du centre ou le long du Bosphore)	21,9%	20,6%	18%	21,7%	19,9%	22,9%	20,2%	22,3%
Zone C (Arrondissements avec un accroissement démographique supérieur à celui d'Istanbul, principalement les quartiers périphériques)	33%	33,6%	47,1%	33,7%	36%	31,5%	35,8%	32,5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tableau 12: « Taux de criminalité en fonction des types d'actes, comparaison 1993-1997. Se reporter à la carte en annexe pour une comparaison spatiale »¹²⁸.

Source: ERKUT, Gülten. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 30-33.

Comme nous avons pu le relever précédemment, l'arrondissement de Besiktas fait partie, en 2000, des arrondissements centraux qui ont connu une perte démographique, et renvoie donc à la zone A. A contrario, l'arrondissement de Sariyer renvoie à la zone C, qui a connu au cours de la dernière décennie une baisse générale de criminalité, tout en se situant en périphérie¹²⁹. Il est intéressant de constater que cet arrondissement, qui a connu parallèlement à ce phénomène un essor constant de cités privées et sécurisées, et pas seulement dans le territoire frontalier de Zekeriyaköy, ne semble pas pour autant être le plus problématique en termes de criminalité et appartient à une zone intermédiaire dans ce domaine, qui a enregistré une baisse générale d'actes criminels. De même, le quartier d'Akatlar, bien que situé dans un arrondissement central dans

¹²⁷ ERKUT, Gülten. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 33.

¹²⁸ Annexe 21

¹²⁹ Annexe 13

lequel les phénomènes de délinquance sont plus élevés, est composé majoritairement de zones résidentielles, immeubles ou maisons individuelles, comme nous l'avons constaté précédemment. Si l'on s'en réfère de nouveau à Alper Ünlü, il semblerait qu' « *une haute proportion d'occupations ne relevant pas de l'habitat dans le cœur de la ville, telles que petites entreprises de fabrication, commerces et magasins, tout comme des appartements inoccupés, accélère le taux de criminalité [...]. Contrairement à ce fait, les rues du centre et plus résidentielles, où la proportion des fonctions d'habitat est plus élevée, enregistrent des taux de criminalité plus faibles en contribuant à un haut niveau de contrôle social* »¹³⁰. Ce constat n'est pas sans rappeler les principes relatifs à l'espace défendable, et au lien entre les caractéristiques spatiales et sociales, l'environnement urbain, d'un quartier et la propension dans ce dernier à faciliter le passage à l'acte délinquant. Dans le cas du quartier de Zekeriyaköy, enfin, il s'agit également d'une zone quasi exclusivement résidentielle, à laquelle la remarque précédente s'applique pleinement. Nous pouvons donc en déduire deux idées générales. D'une part, le développement des cités dans ce quartier et dans l'arrondissement de Sariyer -territoire frontalier compris- ne saurait constituer une réponse à des problèmes endémiques de criminalité, cette dernière n'y apparaissant pas à des niveaux excessifs. La fortification du quartier ne semble pas être comparable au type de cité privée nommé « *security zones communities* » par Edward Blakely et Mary Gail Snyder et qui constituent bien une réponse à la recrudescence des phénomènes de délinquance, par une fermeture et une fortification d'ensembles résidentiels à posteriori, souvent par les habitants eux-mêmes plutôt que par les promoteurs initiaux. Ces analyses sont reprises par Manuel B.Aalbers, écrivant que « *ces zones de sécurité n'ont pas été construites comme des gated communities mais ont été fortifiées après l'élaboration originale. Ici, la gated community n'est pas érigée par un développeur mais par un groupe de résidents qui ont déjà vécu dans le voisinage. Les zones de sécurité se trouvent dans tous les lieux et chez tous les niveaux de revenus* »¹³¹. La constitution de ces cités privées, à Zekeriyaköy, renvoie donc plus vraisemblablement à un phénomène de suburbanisation général, bénéficiant des opportunités de construction offertes par des terrains vierges et naturels, pour un public ciblé, pour lequel la sécurité apparaît comme un bien et un confort supplémentaires, sans relever d'une réaction directe aux déterminants objectifs du crime –taux de criminalité, profil de la criminalité, récurrence des actes, géographie de la délinquance affectant un quartier particulier. D'autre part,

¹³⁰ ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 33.

¹³¹ AALBERS, Manuel B. *The double fonction of the gate: social inclusion and exclusion in gated communities and security zones*. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003, p. 3.

comme le remarque Renaud le Goix, « *la perception de la menace n'est pas forcément fonction du taux de criminalité* »¹³², et par conséquent, des pays et métropoles, et à moindre échelle des quartiers, ne présentant pas nécessairement des taux de criminalité élevés peuvent connaître le développement de sentiments d'insécurité forts et le même repli de certaines populations dans ces quartiers fortifiés. C'est pourquoi la question générale de la criminalité ne saurait constituer la seule explication dans la formation de ces cités, et il s'agit bien plus de replacer cette dernière dans une vision interactionniste entre différents facteurs, d'ordres structurels et subjectifs, dont le sentiment d'insécurité fait partie.

2) Un sentiment d'insécurité faible pour une demande de sécurité forte.

La notion de sentiment d'insécurité mérite ici d'être définie. Nous pouvons nous référer aux travaux de Sébastien Roché pour qui « *le sentiment d'insécurité est définissable comme une inquiétude cristallisée sur un objet (le crime, au sens large) et sur ses auteurs désignés. Elle s'appuie sur le monde vécu des individus, tout en faisant référence à un système de valeurs (qui s'appuie lui-même sur la matérialité des situations où le crime intervient)* ». Cette première précision nous renseigne sur le fait que le sentiment d'insécurité est lié à la notion de crime, mais s'accompagne également de la désignation par un groupe d'individus, en rapport avec ses valeurs propres et sa perception de l'ordre notamment (catégorie sociale et professionnelle, famille, amis...), d'un autre groupe considéré comme étant à l'origine de ces actes en général. De même, ce sentiment relève à la fois d'actes concrets, marquant le quotidien et la réalité des individus, et de référents relatifs à des valeurs propres, et pouvant par conséquent être en discordance avec la réalité des faits sociaux, à savoir dans ce cas la criminalité réelle et objective. Pour poursuivre l'analyse, il convient d'ajouter que le vocable employé dans le cadre du sentiment d'insécurité, tels que les mots peur, angoisse, inquiétude, « *ne sont pas compris au sens clinique de la peur (état psychique passager lié à un risque), mais au sens clinique de l'angoisse (peur stabilisée en dehors des événements qui ont pu la provoquer)* ». Cette dernière nuance nous semble fondamentale dans la compréhension de ce phénomène en ce sens qu'elle illustre la déconnection possible entre la matérialité de l'acte, sa réalité, et l'existence d'un sentiment d'insécurité, autrement dit, la peur ressentie par une personne donnée ne va pas être forcément fonction de la réalité du danger ou de l'existence d'une agression antérieure. Ce point rejoint parfaitement notre analyse quant à la faiblesse du sentiment d'insécurité ressenti chez les personnes rencontrées, tout

¹³² LE GOIX, Renaud. *Les gated communities aux Etats-Unis: morceaux de territoires ou villes à part entière?* Thèse de doctorat soutenue en 2003, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, U.F.R. de géographie.

du moins chez les hommes, la distinction homme femme en constituant une autre clé d'analyse qu'il s'agit de prendre en compte.

Ce qui peut paraître frappant avec le quartier de Zekeriyaköy relève du faible sentiment d'insécurité partagé par les personnes interrogées, comme en témoigne les propos de la chargée de clientèle de *Yesiloba evleri* qui ne cherche pas, contrairement à ce que l'on aurait pu croire vue sa fonction, à dépeindre un quartier présentant des problèmes de sécurité, ce qui aurait permis de justifier pleinement les hauts murs et le système de sécurité mis en place.

Enquêteur: Mais selon vous, Zekeriyaköy présente des problèmes importants en termes d'insécurité, de meurtres, ou de vols?

Chargée de clientèle YK: Les problèmes, ce sont les canalisations d'eau, l'électricité [...]

Enquêteur: Mais au niveau des vols, des agressions?

Chargée de clientèle YK: Ah, oh non non, il n'y a pas de problèmes d'insécurité dans cette zone. Et puis vous savez, c'est une zone de gendarmerie.

Enquêteur: Ah? Oui c'est vrai, elle est située tout près d'ici.

Chargée de clientèle YK: Oui oui, et les gendarmes sont supers.

Enquêteur: C'est mieux que la police?

Chargée de clientèle YK: Oui oui, c'est mieux. Moi même j'ai vécu près d'ici, et il n'y a jamais eu de problèmes. Et les gendarmes savent qui habite ou, ils peuvent venir faire des contrôles parfois s'il y a des problèmes.

Enquêteur: Donc à Zekeriyaköy il n'y a pas de problèmes?

Chargée de clientèle YK: Non, il n'y a pas de problèmes, même si des personnes boivent parfois, c'est totalement différent de la ville, les gens vous poussent [elle imite le geste], ils vous regardent quand vous retirez de l'argent à la banque, ils vous bousculent...

Enquêteur: Mais dans ce cas, pourquoi avoir des murs et de tels systèmes de sécurité?

Chargée de clientèle YK: Eh bien vous savez, il y'a beaucoup de projets comme celui-ci, il y'a beaucoup de compagnies en compétition, alors il faut toujours en faire plus.

La dernière phrase de cette personne résume bien en un sens la nécessité du discours sur la sécurité sous-jacent à ces projets immobiliers, la surenchère apparaissant comme un moyen de demeurer compétitif sur un marché de plus en plus saturé. Si elle sous-entend ainsi que le centre de la ville est, lui problématique en terme de délinquance, justifiant implicitement sa fuite par les personnes en ayant les moyens, la constitution d'enceintes sécurisées hors de ces zones à risques apparaît cependant paradoxal, et ne peuvent se comprendre par rapport à sa fonction que comme un produit de vente, un bien de consommation supplémentaire, un argument publicitaire. Un habitant de la cité *Sunset Park Villalari* explique également que ce ne sont pas des préoccupations sécuritaires qui l'ont amené à s'installer à Zekeriyaköy.

Enquêteur : Pourquoi avez-vous décidé de changer de lieu de résidence, pour des questions de sécurité ?

Habitant SPV : Non, ce n'est pas pour des raisons de sécurité, car la sécurité était très bonne dans notre dernier domicile [une autre cité privée, *Ulus*, à Besiktas-Ortaköy].

Enquêteur : Donc ce n'est pas parce que vous avez déjà eu des problèmes d'agressions ou autres ?

Habitant SPV : Non, ce n'est pas pour ça, on n'a jamais eu de problèmes d'agressions, de vols etc..., en plus notre ancienne cité était sécurisée aussi. Et à Istanbul, nous n'avons jamais eu de problèmes de ce genre [...]. Dans cette partie de Zekeriyaköy il n'y a pas beaucoup de problèmes de sécurité, car c'est une zone de gendarmerie, et les gendarmes travaillent mieux, bien mieux.

Ces deux témoignages, propres au quartier de Zekeriyaköy, se retrouvent également en partie chez les habitants de la cité *Maya Sitesi* à Akatlar, comme l'illustrent ces différents propos.

Enquêteur: Et pourquoi avez-vous choisi de vivre ici?

Habitant MS (1): C'était surtout pour avoir un meilleur environnement, plus de sécurité. Il y'a les jardins, ça donne un meilleur cadre de vie, ça donne des moyens de récréation [...].

Enquêteur: Et qu'appréciez vous le plus dans votre lieu de résidence?

Habitant MS (1): La sécurité, les jardins [...]

Enquêteur: Avez-vous déjà eu des problèmes d'agressions à Istanbul ?

Habitant MS (1) : Non, je n'ai jamais eu de problèmes.

Enquêteur : Donc ce n'est pas pour des problèmes de sécurité que vous êtes venus ?

Habitant MS (1) : Non non, vous savez, il y'a de la délinquance à Istanbul mais c'est comme dans toutes les grandes villes, ce n'est pas catastrophique.

Enquêteur : Mais dans ce cas, on pourrait vous enlever la barrière ou la sécurité, ça vous poserait problème ?

Habitant MS (1) : Attendez, je n'aime pas trop comment vous essayez de me diriger, vous insistez beaucoup sur la sécurité tout ça. Non, je veux pas qu'on dise n'importe quoi, à Istanbul il y'a de la délinquance, mais c'est bien pire à New York. Là-bas on arrive, vous êtes en train de retirer de l'argent, on arrive derrière vous, avec un couteau la, « donne moi l'argent » comme ça. Donc je veux pas qu'on dise n'importe quoi.

Cet entretien illustre bien en quoi la recherche d'un environnement sécurisé, si elle est partie prenante de la décision de venir vivre dans cette cité privée, s'accompagne d'autres facteurs, comme la présence d'espaces verts et autres sur lesquels nous reviendrons par la suite. La sécurité apparaît donc comme un facteur de motivation dans le choix résidentiel, sans s'accompagner pour autant de peurs et d'éléments concrets (criminalité vécue) qui auraient pu déterminer directement la volonté des personnes de venir y vivre. Cette dichotomie entre recherche de lieu sécurisé et criminalité non vécue se retrouve chez d'autres habitants de *Maya Sitesi*.

Enquêteur : Quelles ont été les raisons de votre choix résidentiel ?

Habitant MS (3) : Lorsque nous avons choisi cette cité, notre fille avait deux ans. Ici c'est rassurant, beau, il y'a une grande superficie avec de la verdure. Ensuite, le problème du parking, ici on n'a jamais eu de problèmes pour se garer alors qu'à Istanbul, c'est totalement différent, et ça c'est très important. Et enfin, la sécurité.

Enquêteur : Où habitiez-vous auparavant ?

Habitant MS (3) : Nous habitons dans une maison de trois étages avec un jardin tout près d'ici. Mais à tout instant on avait l'impression de se faire voler, même si cela ne nous est jamais arrivé.

Enquêteur : C'est donc pour des raisons de sécurité que vous êtes partis ?

Habitant MS (3) : Non, la sécurité n'était pas fondamentale, c'était surtout pour les jardins, mais au fur et à mesure on s'est aperçus que la surveillance était très importante [...].

Enquêteur : Et pensez-vous qu'à Istanbul il y'a de graves problèmes de sécurité, de délinquance ?

Habitant MS (3) : Il y'a une évolution dans le sens négatif de la délinquance, de l'insécurité. Ça évolue dans le mauvais sens et c'est lié aux crises économiques de 2001, elles ont eu des répercussions je pense.

Enquêteur : Mais est-ce que vous-même vous avez été victimes d'une agression ou autre, est-ce que c'est ça qui vous a incité à changer de logement ?

Habitant MS (3) : Non, ce n'est pas l'existence d'une quelconque agression qui m'a motivé.

On retrouve de nouveau cette interaction entre le choix d'un lieu présentant un ensemble d'avantages environnementaux et d'aménités, telles que parking, et le choix d'un lieu garantissant la sécurité des biens et des personnes, sans pour autant qu'il ait été déterminé par des problématiques de criminalité vécue, malgré un sentiment d'insécurité visiblement plus élevé que pour la personne précédente. On peut noter également que le besoin de sécurité semble avoir augmenté avec le temps, comme si il était devenu partie constitutive du logement et de la vie quotidienne de cette personne.

Habitant MS (3) : On avait prévu de changer de cité il y'a quelques années, mais finalement ici il y'a peu de densité et plus d'espace entre les immeubles, à la différence de *Maya Résidences*. En plus la bas la sécurité est trop excessive, vous avez des amis qui viennent ils les escortent mais ils ne sont pas aimables, ça fait trop. Ici il y'a des gardiens et tout, parfois ils escortent les gens car il y'a eu des incidents, mais le type est gentil, c'est différent à *Maya Résidence* [...].

Enquêteur : Mais quand vous êtes venus ici, vous connaissiez le système de sécurité et tout ?

Habitant MS (3) : On savait qu'il existait un système de sécurité mais on n'en voyait pas l'intérêt.

Enquêteur : Et si désormais on retirait ce système de sécurité, ça vous poserait un problème ?

Habitant MS (3) : Si on m'enlevait le système de sécurité, oui, ça me gênerait beaucoup.

Cet habitant témoigne également d'une certaine défiance vis-à-vis de cités où la sécurité lui paraît excessive, comme si l'équilibre entre une sécurité effective et efficace et une sécurité qui ne pèse

pas sur les commodités quotidiennes, comme des contrôles trop poussés qui peuvent dissuader des amis de vous rendre visite, était également un facteur de qualité dans l'appréciation du lieu résidentiel.

Enquêteur : Quelles ont été les principales raisons de votre choix résidentiel ?

Habitant MS (4) : La sécurité fut l'une des raisons principales, avec la possibilité de garer notre voiture, ça permettait d'éviter le vol ou la destruction.

Enquêteur : Cela vous est déjà arrivé ?

Habitant MS (4) : Oui, une fois [...].

Enquêteur : Et pensez-vous qu'à Istanbul il y'a beaucoup de problèmes de délinquance, de sécurité, est-ce que c'est pour ces raisons que vous avez décidé de vivre dans une cité privée ?

Habitant MS (4) : La vie à Istanbul, je ne la trouve pas dangereuse, c'est plus sûr que beaucoup de métropoles. Donc c'est pas parce qu'on a été victime non, on a eu un problème juste une fois, donc voilà.

Ce dernier exemple témoigne de nouveau de ce besoin de sécurité recherché dans le choix résidentiel de cette personne, d'autant qu'elle a vécu auparavant dans une cité privée voisine, *Park Maya*, durant cinq ans. L'habitude à la sécurité semble devenir un élément constitutif de la vie de ces habitants, s'apparentant plutôt à la garantie d'un confort certain qu'à une réponse à des problèmes de criminalité réels ou ressentis. Ce constat semble également vrai pour le cas du quartier de Zekeriyaköy, comme le relève l'un des habitants de la cité *Sunset Park Villalari* ou de *Cansit Sitesi*, également concepteur du projet pour ce dernier.

- **Habitant SPV :** Quand nous sommes venus ici, il n'y avait pas de sécurité, donc c'est nous qui avons décidé de la faire.

Enquêteur : Vous voulez dire qu'il n'y avait aucun personnel, aucun système ?

Habitant SPV : Il y'en avait, mais ce n'étaient pas des professionnels. Donc on a décidé de séparer la cité en deux, avec des professionnels dans notre partie. C'est important que ce soit des professionnels qui s'occupent de la sécurité.

Enquêteur : Pensez-vous que sans les professionnels il y'aurait plus de problèmes ?

Habitant SPV : Non, je pense pas, car il y'a les alarmes, mais c'est mieux car comme ça on sait que quelqu'un regarde et on se sent mieux.

- **Enquêteur :** La sécurité du lieu de résidence vous apparaît elle comme une donnée fondamentale dans le choix des gens à venir s'installer ici ?

Habitant CS : Oui, la sécurité est un choix déterminant dans l'achat des gens. D'ailleurs, on doit installer un nouveau système de sécurité d'ici deux semaines car les caméras ne sont pas suffisantes [...]. Même s'il n'y a pas de problèmes, les gens veulent plus de sécurité.

Enquêteur : Mais pourquoi dans ce cas ont-ils besoin de sécurité, s'il n'y a pas de problèmes ?

Habitant CS : Je ne sais pas, oui, c'est une bonne question ça, pour ton travail, non je pense qu'ils veulent plus de sécurité car ça correspond à un confort qu'ils n'ont pas eu. C'est pour montrer que l'on vit dans un endroit comme ça, c'est, oui c'est de l'orgueil, ça montre leur élévation dans la société. Pour moi, c'est devenu un confort plutôt qu'un besoin car il ne se passe rien.

Ces propos illustrent parfaitement le rapport entre ces habitants et la sécurité, cette dernière s'apparentant bien plus comme un luxe que comme un besoin, au même titre que l'automobile de haut standing.

Habitant CS : Au début, la sécurité était pas le plus important pour moi, mais après on se dit pourquoi pas.

De nouveau on retrouve l'idée selon laquelle la sécurité du lieu de résidence devient un bien supplémentaire symbole de confort et de luxe, auquel on s'habitue et auquel on s'attache, et qui peut même devenir un élément qui se modernise au fil du temps, non pas pour demeurer performant, par une adaptation à une éventuelle modernisation des techniques délinquantes, mais pour paraître toujours plus efficace, distinctif, sans répondre visiblement à un réel besoin.

Deuxième partie : Un sentiment d'insécurité très faible au sein des cités privées, malgré une efficacité qui n'est pas totale.

1) La sécurité du lieu, un bien à ne pas retirer.

Les systèmes de sécurité peuvent apparaître comme un élément supplémentaire dans le confort et les aménités offerts par ces lieux résidentiels. Si la sécurité ne semble pas correspondre à un réel besoin sur le plan de l'analyse, elle semble constituer un bien nécessaire et élémentaire chez les habitants, qui de plus génèrent à son égard un attachement certain. De manière générale donc, la sécurité du lieu semble satisfaire pleinement les résidents, qui s'y sentent en sécurité et qui ne sauraient donc se séparer de systèmes de surveillance multiples, efficaces, même si la vie à l'extérieur ne leur paraît pas systématiquement dangereuse ou risquée. On peut justifier notre propos à partir de différents entretiens, qu'ils aient été réalisés à *Maya Sitesi* ou à *Zekeriyaköy*.

- **Enquêteur:** Trouvez-vous le lieu suffisamment en sécurité?

Habitant MS (1): Oui, la sécurité est très bonne, et c'est ce que je vous disais, quand quelqu'un entre, il est accompagné.

- **Enquêteur :** La sécurité est-elle efficace ? Pensez-vous que la protection par l'urbanisme est efficace ?

Habitante A1 : Oui, elle est très bonne, tout comme la protection par l'architecture.

- **Enquêteur :** La sécurité est-elle bien garantie ?

Habitant MS (3) : Oui, il y'a une très bonne prévention.

- **Enquêteur** : La sécurité de votre lieu de résidence est-elle bonne ?

Habitant MS (4) : Oui il y'a une très bonne sécurité, tout ça décourage les personnes de rentrer.

- **Enquêteur** : La sécurité dans votre cité est-elle bonne ?

Habitant SPV : Oui, nous avons tous des alarmes et nous n'avons jamais eu de problèmes. Et si on veut on peut être connecté à la gendarmerie mais on ne l'a pas choisi [...]. On avait même pensé à faire un système laser pour la sécurité, mais ce n'était pas nécessaire car il n'y avait jamais de problèmes.

- **Enquêteur** : La sécurité est-elle bien garantie ?

Habitante PPV : Oh oui oui ! Il n'y a aucun problème avec la sécurité. L'entrée est surveillée vingt quatre heures sur vingt quatre vous savez. C'est vraiment très calme [...]. Et puis vous avez également une caméra a l'entrée de chaque immeuble, et donc de votre appartement vous pouvez voir qui vient vous rendre visite. Enquêteur : Il n'y a donc jamais eu de problème avec la sécurité, vous vous sentez vraiment en sécurité ici ?

Habitante PPV : Non il n'y a vraiment aucun problème [...]. En plus, la gendarmerie est a proximité, et ils font des rondes dans le quartier.

Qu'il s'agisse d'hommes ou de femmes, plus ou moins jeunes, le sentiment d'insécurité dans ces cités sécurisées apparaît quasi inexistant. Ce résultat peut ne pas paraître surprenant, notamment car on peut s'apercevoir, dans des pays comme la France, que « *le pourcentage de personnes qui se sentent en insécurité est plus fort en milieu urbain, où la délinquance est concentrée, et encore plus au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est-à-dire les plus pauvres* » selon les analyses de Sébastien Roché¹³³. Le lien entre l'environnement urbain et social et l'insécurité semble donc d'autant plus fort lorsque le quartier présente des problématiques de délinquance, ou de dégradations multiples. Au vue de ce constat, il semble donc d'autant plus logique que les personnes vivant dans des cités privées, à Istanbul comme ailleurs, se sentent en sécurité, ces dernières étant fondées sur la mise en place de systèmes de défense multiformes. Pourtant, certains chercheurs comme Jill Grant avancent que ces types d'habitat fermés « *risquent de promouvoir plutôt que de réduire la peur du crime* »¹³⁴. Cette hypothèse ne semble pas se vérifier dans notre cas. De plus, dans le cas de Zekeriyaköy, et si l'on s'en réfère aux propos de Sébastien Roché, nous nous trouvons dans une zone rurale, et aux abords d'un arrondissement où la criminalité générale tend à diminuer, ce qui accentue encore le fait que le sentiment d'insécurité soit faible dans les cités privées. Quant au quartier d'Akatlar, où se trouve la cité *Maya Sitesi* et qui est situé dans un arrondissement central de forte criminalité, le faible

¹³³ ROCHE, Sébastien. *Tolérance zéro? Incivilités et insécurité*. Paris: Odile Jacob, 2002, p. 119

¹³⁴ GRANT, Jill. *Planning responses to gated communities in Canada*. Actes du Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003, p. 1.

sentiment d'insécurité s'explique comme nous l'avons évoqué précédemment par le fort contrôle social résultant du caractère résidentiel du quartier, et du caractère collectif du logement dans la cité même, qui implique un contrôle social d'autant plus fort que seules des personnes de catégories sociales très proches y vivent.

La sécurité de ces lieux résidentiels joue donc un rôle clairement préventif. Si de nombreuses personnes interrogées déclarent ne pas se sentir en insécurité, dans la cité comme dans la ville, et n'ont jamais subi d'acte criminel, la sécurité de leur lieu de résidence constitue cependant selon eux un réel besoin, dans l'idée -dans le domaine de la sécurité stricto sensu en tout cas- d'un hypothétique « *on ne sait jamais* » en quelque sorte.

- **Enquêteur** : Mais dans ce cas, on pourrait vous enlever la barrière ou la sécurité, ça vous poserait problème ?

Habitant MS (1) : [début de la réplique p.] Non et puis il est hors de question qu'on m'enlève ma barrière, et la sécurité. Je paye pour ça, c'est comme si on m'enlevait ma porte de maison. Tout le monde de nos jours veut plus de sécurité, je fais comme tout le monde. Vous-mêmes vous rentrez chez vous, le soir, vous mettez le verrou, bon c'est la même chose. Là quand je pars en vacances, je suis tranquille. C'est mon petit paradis ici, quand je rentre après les embouteillages tout ça, je pose ma voiture dans le parking privé et je suis tranquille.

- **Enquêteur** : Est-ce que cela vous poserait un problème si on retirait le système de sécurité ?

Habitant MS (4) : Oui, je n'aimerais pas qu'on enlève les barrières.

- **Enquêteur** : Dans votre lieu de résidence, que feriez-vous si vous n'aviez plus de système de sécurité ?

Habitant SPV : Si jamais il n'y avait plus l'option de sécurité, je chercherais une maison dans une autre cité.

La sécurité s'apparente donc à une plus value au confort du logement, comme nous l'avons déjà suggéré auparavant.

- **Enquêteur** : Cela vous poserait-il problème si on vous retirait votre système de sécurité ?

Habitante A1 : Oui, c'est important, car sans cela, on ne pourrait peut être pas dormir la fenêtre ouverte.

- **Habitante PPV** : Vous pouvez laisser la fenêtre ouverte, ou dormir la fenêtre ouverte, il n'y a aucun problème.

On peut enfin relever un dernier élément dans la revendication de sécurité émanant de ces populations, à savoir la présence ou non d'enfants dans le ménage. En effet, il semblerait d'après nos entretiens que la volonté des parents de voir grandir leurs enfants dans un lieu sécurisé, de manière générale mais également sur le plan du voisinage, puisse rentrer en ligne de compte dans leur choix résidentiel.

- **Habitant MS (1)** : C'est aussi beaucoup pour les enfants [que l'on a décidé de venir vivre ici], pour leur avenir, et j'ai préféré vivre ici plutôt qu'en pleine ville, même si auparavant on avait un très bon appartement. La, si vos enfants sortent, c'est pas dans la rue, ils peuvent se promener et il n'y a pas de problèmes, ce sont de meilleures catégories sociales qui vivent ici.
- **Habitant MS (2)** : Les enfants ont été importants dans le choix résidentiel, et puis moi je pense que les enfants, quand ça grandit, ça s'habitue, et pour la sécurité c'est pareil [...]. Mais c'était surtout l'environnement vert où ils pouvaient jouer. Mais personnellement, on n'a jamais vu des enfants se faire kidnapper dans les parcs publics.
- **Habitant CS** : Vous savez, les femmes et les enfants restent ici pendant que les maris vont travailler, alors la sécurité est très importante.

En quelque sorte, la désignation implicite de populations plus à risques semble se retrouver dans le cas de ces différentes cités privées, surtout dans le cas de Zekeriyaköy qui, bien que se trouvant dans un quartier fortement homogène sur le plan social et fonctionnel, demeure à la périphérie de la ville, le contrôle social pouvant y être moindre dans la journée, lorsque les travailleurs ont déserté le village pour leur lieu de travail.

2) Une prévention de la criminalité qui ne saurait être efficace à 100%.

Ces quartiers protégés doivent offrir une protection contre les différents types de crimes, qu'il s'agisse d'agressions, de vols violents ou non, de meurtres ou autres, par le plus ou moins large éventail de systèmes et de mesures de sécurité mis en place. Cependant, cette sécurité ainsi développée et parfois mise en scène ne garantit pas une totale efficacité, le risque zéro ne pouvant être atteint car il existe toujours une menace éventuelle, et ce pour deux raisons principales.

D'une part, les procédés de prévention situationnelle élaborés ne s'accompagnent pas d'une réduction de l'attrait de la cible en terme d'intérêt, et c'est même tout le contraire. En effet, l'emprise spatiale de certaines cités, la démonstration de force et de protection qui les entoure, et l'aspect d'opulence qui se dégage des immeubles ou des villas, ne peuvent qu'attirer le regard et l'attention de toute personne sur le potentiel de richesse que peuvent regorger ces véritables coffres forts urbains. Il peut en résulter un effet aimant, une attraction de la délinquance en ce qui concerne surtout le vol, avec ou sans violence, dans ou à l'extérieur du domicile. Le vol semble en effet constituer le délit le plus craint par les habitants de ces cités lorsque ces derniers estiment craindre quelque chose.

- **Enquêteur** : Dans votre métier, qu'est-ce qui pose le plus de problème en terme de criminalité ?
 Coordinatrice *Asrin* : Le plus problématique, c'est le vol. Par exemple en ville, ce sont surtout les voitures, et vers Zekeriyaköy c'est l'argent.

- **Enquêteur** : Y'a-t-il des problèmes de délinquance dans le quartier d'Akatlar ?
Directeur Maya : C'est un quartier riche, donc ça représente un potentiel d'autant plus important pour les voleurs. Dans l'avenue à côté, il y'a toujours des vols. Mais il y'a peu de vol à la tire ou d'agressions physiques, ce sont surtout les voitures.
- **Habitant MS (4)** : Le plus important, c'est surtout les vols de voitures ou à l'intérieur des voitures.
- **Habitant SPV** : Les vols sont supérieurs aux agressions dans les craintes. Et puis des agressions contre les personnes c'est dur car la population est très limitée et tout le monde se ressemble.

Le fait que les vols paraissent plus importants que les autres types de criminalité semble logique, puisque dans le cas de *Maya Sitesi* ou d'Akatlar, on se trouve dans des quartiers résidentiels pour revenus moyens ou élevés. L'attrait en devient alors d'autant plus fort pour les voleurs.

- **Muhtar Zek** : La densité a augmenté à Zekeriyaköy. Il n'y a pas de problèmes de délinquance mais ça a augmenté avec l'arrivée des cités, surtout le vol [...]. Il y'a surtout des cambriolages, mais pas d'événements politiques, et surtout depuis le développement des cités. Autrefois on ne fermait pas nos portes.
- **Habitant CS** : Il y'a beaucoup de vols à Zekeriyaköy, quand les gens dorment la nuit, mais pas dans les cités. Il y'a peu d'agressions dans tous les cas.

La menace des vols semble donc avoir augmenté en même temps que les cités se sont développées, tout du moins dans le quartier de Zekeriyaköy, même si ces dernières ne semblent pas être directement victimes d'actes de cambriolage selon les derniers propos de l'habitant de *Cansit Sitesi*. D'ailleurs, un élément particulièrement révélateur des paradoxes qui entourent l'efficacité de la sécurité dans ces cités, tout du moins en ce qui concerne le vol, relève d'un danger qui se trouve, finalement, à l'intérieur même de l'enclave.

- **Habitant CS** : Tu sais, le véritable problème pour la sécurité vient plutôt des personnes qui travaillent à l'intérieur des maisons, les femmes de ménage tout ça. Le problème vient plus de l'intérieur, parce que s'il se passe quelque chose, on peut rien faire.
- **Habitant SPV** : Les personnes qui travaillent dans les maisons représentent un danger bien plus fort.

Pour revenir sur l'idée d'effet aimant de ces cités sécurisées et plus généralement, de leurs quartiers d'implantation qui sont dans notre cas d'un bon standing, il s'agit cependant de nuancer ce lien de causalité, puisque comme nous l'avons évoqué précédemment, le contrôle social y est d'autant plus fort que de véritables dispositifs de prévention y ont été établis. On peut à ce propos se référer aux analyses de Sébastien Roché qui se demande, dans le cas de la France, « *pourquoi le vol ne se concentre-t-il pas plus là où les richesses sont plus abondantes et accessibles ?* » et de répondre « *si nous nous demandons pourquoi les vols ne sont pas nettement moins fréquents sur les lieux les moins propices à la réalisation d'un bénéfice, il nous semble que la place des*

désordres peut contribuer à l'explication. Les motivations seraient maintenues à un niveau élevé, non pas du fait de l'importance du butin lors d'un vol, mais plutôt du fait du très faible risque que le voleur estime prendre, étant donné l'absence de cohésion du quartier lisible dans l'état physique de son environnement »¹³⁵. Ainsi, nous rejoignons notre idée directrice, à savoir que les éléments dissuasifs mis en place dans le cadre des théories de prévention situationnelle ont pour effet de rendre moins avantageux le passage à l'acte, alors que dans des quartiers dont les caractéristiques environnementales, tant spatiales que sociales, sont dégradées, le passage à l'acte est favorisé en raison de l'absence d'une possibilité ou d'une volonté de contrôle. Cette remarque d'Alper Ünlü peut clore notre propos, à savoir que « *les pauvres urbains sont le groupe le plus démunis et vulnérable face au crime* »¹³⁶.

L'autre aspect de vulnérabilité qui peut se dégager de ces types d'espaces relève de l'organisation de leur système de sécurité. De manière générale, comme le souligne Angela Giglia, « *aucun de ces espaces, évidemment, est exempté de vols, mêmes de vols violents, mais l'idée que « l'intérieur est plus sûr » tend à être une idée persistante, confirmée par l'existence d'une barrière physique* »¹³⁷. L'idée selon laquelle des événements criminels peuvent toujours avoir lieu se retrouve dans les propos et témoignages des habitants eux-mêmes.

- **Habitant MS (4) :** La sécurité est très bonne, même si elle ne peut pas être garantie à 100%. Mais ça décourage, mais pas totalement.
- **Habitante Al :** Il y'a déjà eu un vol à l'intérieur de la cité.
- **Coordinatrice Asrin :** La cité *Alarko* [voir entretien du dessus] a son propre système de sécurité car ils ne payent pas beaucoup de charges [...]. Pour la cité *Alarko*, la sécurité et les gardes ne sont pas tops et il y'a eu beaucoup de vols déjà, sans doute trois fois. Nous leur avons proposé de faire appel à nous, mais ils n'ont pas voulu.

Il s'agit également de faire une distinction entre les différents types de cités privées, comme nous l'avons effectuée dans le tableau... en fonction de leur type de système de sécurité, de leur architecture et de leur superficie. Nous pouvons prendre pour référence deux cités du même type, à savoir pleinement *gated communities*, comme la cité *Flora Evleri* à Zekeriyaköy et *Maya Sitesi* à Akatlar. Dans le cas de la première, nous avons affaire à une cité de quarante logements, et d'une superficie bien moindre que *Maya Sitesi*. De hauts murs l'entourent et une seule entrée existe, de faible largeur (une seule voiture peut passer contre deux à *Maya Sitesi* et l'accès piéton

¹³⁵ ROCHE, Sébastien. *Tolérance zéro? Incivilités et insécurité*. Paris: Odile Jacob, 2002, p. 114-115.

¹³⁶ ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Trialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 31.

¹³⁷ GIGLIA, Andrea. Gated communities: Building social division or safer communities: Gated communities in Mexico. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 10.

est également arrêté par une grille piétonnière¹³⁸). De plus, alors que nous ne nous sommes pas faits systématiquement contrôlés à *Maya Sitesi*, le premier contact avec *Flora Evleri* a été radical, nous ne pouvions absolument pas y entrer, même en demandant de nous rendre au bureau de vente.

Enquêteur: Pourquoi ne pouvons-nous pas entrer?

Responsable FE: Vous savez, c'est une cité fermée, et les habitants veulent être tranquilles, ils ne veulent pas être dérangés.

Enquêteur: Mais pourquoi? Ils ont peur?

Responsable FE (avec un hochement de tête): Oui ils ont peur.

Peut être aurions-nous eu plus de chances si nous nous étions faits passer pour de potentiels clients, comme pour *Pelikan Park Evleri*, mais dans tous les cas, le contrôle à l'entrée était inévitable. Dans le cas de *Maya Sitesi*, le contrôle est plus lâche, l'accès piétonnier n'étant pas soumis à une barrière, mais pouvant éventuellement faire l'objet d'une interpellation par les gardes. A ce propos, Angela Giglia écrit de nouveau que « *si l'on demande si ces formes d'habitats surs achèvent leur objectif le plus explicite -la sûreté- nous devons arriver à la conclusion que, vus de l'extérieur, ces types de lieux doivent paraître impénétrables, mais si nous y regardons de plus près, ils s'apparentent à des lieux très « poreux »* »¹³⁹. Cette remarque est particulièrement vraie pour la cité *Maya* dont l'accès piéton n'est pas systématiquement vérifié, et où nous avons pu circuler librement à plusieurs reprises, les gardes à l'intérieur contrôlant d'autant moins les personnes qu'elles sont sensées avoir été autorisées à entrer. Angela Giglia termine ainsi en soulignant « *que la fermeture de l'espace n'est jamais effective à 100%* »¹⁴⁰ dans le cadre des *gated communities*. Ce constat renvoie dos à dos ces deux témoignages d'habitants, à propos des contrôles d'entrée.

Habitant MS (1): Eh bien c'est vingt-quatre heures sur vingt quatre, et il y'a deux entrées pour les résidents. Et si des personnes viennent vous voir, elles sont accompagnées jusqu'a l'appartement.

Habitant MS (3) : Il y'a eu des vols il y'a quelques années, des personnes qui avaient observé les rondes des gardiens et qui en profitaient pour aller cambrioler chez les gens.

Quant au fait que le contrôle ne soit pas tant systématique que ce que peut croire le premier habitant, on en revient à la définition de l'étranger et de celui qui va être plus aisément passible de refus d'accès. Angela Giglia revient sur cette question en écrivant que « *l'opération spécifique de surveillance souligne un sujet critique : comment l'image de « l'individu indésirable », de la*

¹³⁸ Annexe 22

¹³⁹ GIGLIA, Andrea. Gated communities: Building social division or safer communities: Gated communities in Mexico. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 11.

¹⁴⁰ Op cit, p. 11.

personne qui « ne doit pas entrer ici », est construite et reproduite, et comment cette représentation agit sur les comportements des personnes qui sont chargées de la sécurité »¹⁴¹. Cette remarque doit nous servir de transition avec notre dernière section, soulignant la mise en place de liens de voisinage électifs par la création d'un entre soi qui s'accompagne nécessairement d'une définition de cet autre qui constitue une menace pour l'ordre social établi dans ces cités fermées, définition soumise à tout un ensemble de stéréotype et d'images préconçues, relatives la plupart du temps au milieu social dans lequel on évolue et à ses valeurs.

La constitution de ces espaces socialement homogènes renvoie à des stratégies plus générales de recomposition urbaine dans des territoires présentant des avantages environnementaux différenciés, permettant une vie dans des espaces débarrassés du poids des échanges et des relations sociales quotidiens, dans un espace urbain décrié.

Section 2 : Des choix résidentiels débarrassés des contraintes environnementales et sociales de la vie urbaine.

Nos analyses nous amènent à privilégier l'idée que le développement de ces cités, au centre comme en périphérie, répond à des logiques de fuite des multiples contraintes soulevées par la vie urbaine, tant sur le plan social qu'environnemental. Il en résulte un repli dans ces quartiers, qui dans le cadre de Zekeriyaköy s'apparente également à la recherche de nouveaux cadres et modes de vie, à la manière des « *lifestyle communities* » distinguées par Edward Blakely et Mary Gail Snyder. La sécurité ne devient qu'un élément secondaire dans une interdépendance de diverses motivations résidentielles.

¹⁴¹ Op cit, p. 11.

Première partie : Un voisinage librement choisi, qui n'implique pas le resserrement des liens sociaux.

1) Le choix d'un voisinage sans crainte et sans contrainte.

Dans les deux terrains de notre étude, la volonté d'accéder à un lieu de résidence dont le voisinage présenterait une certaine homogénéité sociale revient à de nombreuses reprises dans nos entretiens, qu'il s'agisse de *Maya Sitesi* ou des cités concernées, à Zekeriyaköy. Les délimitations physiques de ces espaces résidentiels, en même temps que le coût élevé des habitats qui y sont proposés, permettent alors de marquer la différence entre l'intérieur et l'extérieur, sous-entendant une socialité élective au sein de la cité, reposant sur la ressemblance sociale. Angela Giglia écrit à ce propos que « *les barrières sont faites pour marquer les différences sociales* »¹⁴², et il en découle ainsi une opposition entre un « nous » collectif, celui des semblables, et un « autre » désignant ceux n'appartenant pas à la cité. On en revient ici aux mécanismes de la ségrégation urbaine, qui reposent sur des facteurs d'ordre structurels, tels que conditions socio économiques des différents groupes sociaux, systèmes compensatoires de l'Etat dans la production de logements aidés ou prix du foncier, et subjectifs, renvoyant globalement aux stratégies résidentielles et aux compétitions entre groupes sociaux dans l'acquisition de logements dans certains espaces urbains plus ou moins prisés. Sonia Roitman explique ici « *qu'en raison de l'existence de différentes populations avec des motivations et des intérêts différents, il y'a par conséquence des tendances ségrégationnistes dans les villes. Les gated communities, donc, ne sont pas seulement le résultat de la ségrégation dans la ville, mais elles renforcent même la ségrégation socio urbaine* »¹⁴³. Ces formes d'habitat urbain découlent, tout en l'entretenant, de la ségrégation urbaine, leurs habitants ayant fait le choix de ce renfermement communautaire, entendu ici comme le choix d'un voisinage correspondant aux critères sociaux et aux valeurs de leur catégorie sociale. Angela Giglia continue dans ce sens en insistant sur le rôle des frontières spatiales dans la constitution de cet entre soi sélectif, et écrit donc que « *l'existence des clôtures est ce qui permet aux habitants d'établir une différence avec l'extérieur et de structurer un discours à propos de l'identité de l'intérieur. Les barrières physiques aident à concevoir les frontières sociales* »¹⁴⁴. Cette constitution de voisinages débarrassés des contraintes

¹⁴² Op cit, p. 13.

¹⁴³ ROITMAN, Sonia. Gated communities: building social division or safer communities? Who segregates whom? Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 3.

¹⁴⁴ GIGLIA, Andrea. Gated communities: Building social division or safer communities: Gated communities in Mexico. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003, p. 12.

de l'altérité se retrouve dans de nombreux témoignages d'habitants, à Zekeriyaköy comme à *Maya Sitesi*, mais également de responsables de vente.

- **Chargée de clientèle YK** : On insiste beaucoup sur les gens qui viennent ici. Par exemple, on ne veut pas [elle imite une femme se coiffant d'un foulard, et finit son geste en nouant le foulard invisible autour de son cou, deux fois de suite]. Enfin vous m'avez compris.

Enquêteur : Euh oui, vous ne voulez pas de femmes voilées.

Chargée de clientèle YK : Exactement. Vous comprenez, il est très important d'avoir des personnes venant du même milieu social. Si des femmes voilées viennent, on leur dira d'aller voir d'autres cités si elles veulent. Vous savez, nous avons des Israéliens dans nos clients. Vous imaginez s'ils devaient vivre avec des personnes portant le voile.

Enquêteur : Oui, c'est sur, donc pour vous, la vie de voisinage et la qualité du voisinage est très importante ?

Chargée de clientèle YK : Oui, bien sur, on ne veut pas qu'ils y'ait des personnes qui viennent vivre ici et qui ont eu leur argent d'on ne sait pas où aussi, qui ont eu leur voiture comme ça. Non, nos clients sont des gens éduqués, ça n'irait pas. Et puis vous savez, les Européens voient souvent la Turquie comme un pays musulman. Alors évidemment, je n'ai rien contre les musulmans, je suis moi-même musulmane, mais il est important qu'on sache que la Turquie est un pays moderne, que l'on peut être un pays européen, et que l'on peut avoir les mêmes styles de vie.

Enquêteur: Oui je vois, vous voulez dire que vos clients ont adopté « l'european way of life ».

Chargée de clientèle YK : Oui c'est ça oui, ce sont des gens qui ont parfois étudié en Europe vous savez.

- **Coordinatrice Sécurité** : Ici il y'a une bonne population, des gens riches et les cités privées permettent à des gens très spéciaux de vivre ensemble.
- **Enquêteur** : la recherche d'un environnement sécurisé a-t-elle été déterminante dans votre choix de venir ici?
- **Habitant MS (1)**: Non, ça a pas joué réellement sur la décision, c'était surtout de vivre dans un bon milieu social. Le niveau social a été déterminant, mais ce n'était pas parce qu'il existait des risques [...]. Là, si vos enfants sortent, c'est pas dans la rue, ils peuvent se promener et il n'y a pas de problèmes, ce sont de meilleures catégories sociales qui vivent ici. Le niveau social a été déterminant mais ce n'était pas parce qu'il existait des risques.
- **Habitant MS (4)** : Dans notre choix, il y'avait aussi l'idée d'avoir un bon voisinage, d'un certain niveau d'éducation, avec beaucoup d'étrangers et d'expatriés.

Ces différents exemples témoignent du souci de ces habitants à rejoindre un milieu de semblables, fondé sur la proximité spatiale de groupes sociaux homogènes, qu'il s'agisse de

critères sociaux, politiques ou plus généralement, culturels. On rejoint ici les analyse d'Enis Tayman qui écrit à propos des cités périphériques qu'elles représentent des « *villes exigeant, à part le haut niveau de revenu, une bonne éducation, une connaissance parfaite de plusieurs langues, de bonnes professions, un haut niveau de standards ainsi que le talent de s'adapter au corps* »¹⁴⁵. Ce culte du corps, déjà évoqué précédemment, se retrouve d'ailleurs dans certaines publicités de cités du quartier, comme celle de *Flora Evleri*, montrant une jeune femme se prélassant au bord de la piscine¹⁴⁶. Le lien effectué alors entre la sécurité et la composition du voisinage se fait de manière implicite, par la désignation notamment de groupes considérés comme plus à risques en termes de nuisances.

- **Muhtar Zek** : C'est un quartier de bonne qualité, et les cités sont bonnes pour le village car ça empêche la venue de *gecekondu*.
- **Coordinatrice sécurité** : Zekeriyaköy est un endroit nouveau, car c'est une zone d'été aussi. Après le tremblement de terre, beaucoup de gens vivent dans des villas, donc ils ont besoin de gardes car il y'a beaucoup de pauvres autour.

Enquêteur : Il n'y a donc jamais eu de problème avec la sécurité, vous vous sentez vraiment en sécurité ici ?

Interviewée : Non il n'y a vraiment aucun problème. Et puis les gens qui vivent ici sont d'un très haut niveau social, alors il n'y a vraiment aucun problème, c'est très calme

- **Habitant SPV** : Après les années quatre vingt, la balance des différences économiques a été très grande donc les gens essaient de gagner plus d'argent, légalement ou illégalement, et c'est pourquoi les gens installent des systèmes de sécurité. Il y'a vingt ans, il n'y'avait pas de gens qui vivaient dans la rue, des pauvres, et maintenant les gens cherchent plus de sécurité pour s'en protéger.

Enquêteur : Vraiment ?

Habitant SPV : Oui oui.

- **Habitante AI** : Ce qui a été le plus important, c'était l'environnement, avoir des voisins qui dérangent pas, être en sécurité [...]. C'était pour pouvoir avoir un voisinage de qualité.

Mari : Oui, ne pas être ennuyé par les *gecekondu*, vous savez, ils viennent près de chez vous, ils n'ont aucune autorisation, et ils mettent leur maison juste devant chez vous, comme ça. Ici, ce n'est pas possible, c'est bien mieux.

Ces derniers propos relatifs aux *gecekondu*, inévitablement dénoncés comme nuisibles par cet habitant mais également par des pouvoirs locaux désireux de conserver la réputation de leur quartier, n'est pas sans rappeler l'évocation de « *l'autre Turquie* » par Fatma Durmus, qui écrit à propos des cités situées en périphérie de la ville que « *lorsque les habitants sortent des portes de*

¹⁴⁵ TAYMAN, Enis. *En beyaz Türkler : kuzeiler* (les noirs les plus blancs de Turquie : les Nordiques), tempo, mars 2004 (traduit par Zeynep Arikantli).

¹⁴⁶ Annexe 22

leurs cités en sécurité, ils rencontrent un autre paysage. Dans ce paysage, il y'a des bidonvilles, des rues désordonnées et des pauvres gens... c'est l'autre Turquie »¹⁴⁷. Cette évocation d'une société dont les ruptures sociales se sont aggravées ces dernières années sur fond de dualisation font écho aux propos de Ayşe Öncü qui déclare que « lorsqu'il s'agit de détachement de la ville et de ses autres composantes, aucun groupe ne peut rivaliser avec les nouveaux riches qui ont émergé dans les années quatre vingt ». Ce qualificatif de nouveaux riches est central dans la compréhension de l'émergence des cités privées car il fait directement référence aux mutations de la société turque qui ont abouti à l'accroissement des inégalités entre les groupes sociaux et des distances spatiales qui les ont accompagnées. Ainsi, l'auteur continue en expliquant que « le facteur le plus important entre les anciens riches et les nouveaux relève du contexte social et de leur statut dans ce contexte-ci. Les anciens riches existèrent dans un contexte plus ou moins égalitaire, sans avoir éprouvé un sentiment de menace sérieux envers leur existence, à une période où la consommation était presque blâmée, et ce avec le discours du bien indigène, du bien de la patrie [...]. Dans ce contexte cette bourgeoisie est modérée dans ses relations avec l'Etat, et non pas arrogante. Elle est dominée non pas par une idéologie destinée à se détacher mais au contraire, destinée à une certaine union avec la société [...]. Aujourd'hui, alors que les inégalités entre les revenus ont atteint un niveau incomparable à celui du passé, les nouveaux riches se sentent menacés dans une mesure inouïe [...]. Cela pourrait être manipulateur d'expliquer ce sentiment seulement en fonction de ces inégalités. Il serait convenable de chercher la raison principale du sentiment de menace que les riches expriment en toute évidence dans la substitution du consensus social par un mode de relation fondé sur la tension entre les classes sociales. Ce sentiment est complété par le fait que les nouveaux riches développent éventuellement des attitudes plus offensives, consistant à exclure ceux qui sont différents d'eux ».¹⁴⁸ Cette longue analyse des transformations des rapports entre les couches sociales dans la Turquie contemporaine illustre bien l'image d'une société qui, à travers le développement de phénomènes ségrégatifs exacerbés dans l'élaboration d'enclaves sociales et spatiales caractérisées par l'absence de contact avec l'altérité sociale, tend à établir des murs symboliques mais aussi réels entre les populations, reposant non plus sur une culture de la négociation mais sur une culture de l'opposition, voire du conflit. On rejoint ici l'idée selon laquelle, dans des milieux où les relations interpersonnelles sont fondées sur la similitude des comportements et des valeurs, se créent des discours qui revêtent la force de vérité, la visions collective de la société influant

¹⁴⁷ DURMUŞ, Fatma. *Öteki Türkiye* (L'autre Turquie). Aktüel, 2002. p.20-24

¹⁴⁸ ÖNCÜ, Ayşe. *Space, culture and power : new identities in globalizing cities*. 1ère éd. London: Zed Book, 1997 (ouvrage utilisé en turc, traductions de Zeynep Arikantli).

directement sur les perceptions individuelles. Nous pouvons intégrer ici notre tableau récapitulatif des facteurs contribuant à augmenter le sentiment d’insécurité chez les individus, ou tout du moins qui peuvent les amener à adopter des stratégies de défense vis-à-vis de groupes sociaux plus ou moins clairement défini.

Indicateurs du sentiment d’insécurité	Cité « <i>Maya Sitesi</i> »	Cités étudiées à <i>Zekeriya köy</i>
Expression de peurs et craintes personnelles (peur au domicile, hors domicile, mesures de protection au domicile).	<p>-Craintes au domicile quasi inexistantes.</p> <p>-Craintes hors domicile faibles.</p> <p>-Mesures de protection fortes (collectives : gardiens, barrières et barbelés. Individuelles : digicodes)</p>	<p>-Craintes au domicile quasi inexistantes.</p> <p>-Craintes hors domicile faibles, mais élevées chez une habitante de <i>Pelikan Park</i> :</p> <p>Habitante PPE : je vivais dans le centre d’Istanbul, mais je n’aimais pas, j’avais peur le soir. Mon mari rentrait souvent tard, et chaque fois je tremblais [elle imite le geste], je me demandais ce qui allait arriver. Non, ici au moins je me sens bien, je me sens en sécurité, je n’ai pas peur.</p> <p>Facteur du sexe et des enfants renforçant le sentiment d’insécurité et le besoin de protection.</p> <p>-Mesures de protection fortes voire très fortes (collectives : gardiens, murs, caméras, entrée totalement fermée. Individuelles : alarmes, détecteurs de mouvement.</p>
Expression de préoccupations pour l’ordre (stigmatisation des auteurs présumés de la délinquance, revendication de sécurité).	<p>-Revendication de sécurité généralisée.</p> <p>-Recherche de voisinage de qualité sans désignation directe d’éventuels auteurs de la délinquance.</p>	<p>-Revendication de sécurité généralisée, référence à l’efficacité de la gendarmerie.</p> <p>-Recherche de voisinage de qualité, avec désignation éventuelle de populations à nuisances (habitants des <i>gecekondus</i>)</p>
Lien entre incivilités repérées et système de valeurs individuel et collectif, rapport à l’ordre en public.		<p>- Lien effectué entre le caractère incorrect et non conforme aux règles et valeurs en place dans l’établissement des <i>gecekondus</i>.</p>
Résultats	<p>Sentiment d’insécurité faible malgré les mesures mises en place. Lien entre sentiment d’insécurité et choix résidentiel faible.</p>	<p>Sentiment d’insécurité faible malgré une situation d’isolement géographique qui se retrouve dans l’idée de protection des enfants et femmes demeurant au domicile, groupes considérés comme plus vulnérables, et des habitats utilisés comme résidences secondaires.</p>

Tableau 13. : « Tableau récapitulatif sur les indicateurs du sentiment d’insécurité dans les cités privées étudiées ».

Source : Entretiens réalisés et d’après le site internet récapitulant les analyses de Sébastien Roché sur le sentiment d’insécurité, document sans titre, www.anit.asso.fr (04/04/2004, 16h.)

Ce voisinage débarrassé des contraintes liées à la diversité sociale ne s'accompagne cependant pas nécessairement d'un resserrement des liens sociaux.

2) Proximité spatiale, proximité sociale, mais pas de véritable communauté.

Dans les années soixante dix, deux auteurs français publiaient un article intitulé *Proximité spatiale, distance sociale* relatif à la vie dans les grands ensembles d'habitations¹⁴⁹. Ce dernier tendait à démontrer que la proximité dans l'espace de groupes sociaux différents n'impliquaient pas nécessairement une pacification des rapports ou un resserrement des liens de voisinage, pouvant même au contraire aviver les tensions. Trente ans plus tard, alors que les modes de sélection du voisinage sont en plein essor, reposant sur des affinités sélectives, et que l'on parvient à des espaces quasi homogènes et librement choisis, on peut se rendre compte qu'il n'en découle pas pour autant le développement de vies communautaires. La proximité dans l'espace de groupes socialement similaires n'aboutit alors pas nécessairement à la constitution de vies sociales à l'échelle micro territoriale, malgré la présence dans de nombreuses cités privées d'équipements et de services à vocation collective et communautaire. Les liens de voisinage apparaissent au travers de nos entretiens comme souvent très limités, voire inexistant, notamment en ce qui concerne les tentatives d'organisations d'événements collectifs, à *Maya Sitesi* comme à *Zekeriyaköy*.

- **Directeur administratif MS** : Les gens ne viennent pas ici pour les relations de voisinage [avec un sourire] car il n'y a pas de relations de voisinage, malheureusement [...]. Ca reste très froid, et les activités sociales ne se passent pas dans la cité car on est au centre ville.
Enquêteur: Et mis à part les équipements collectifs, est ce qu'il y'a des activités collectives qui ont organisées, comme le sport, des rencontres sportives?
- **Habitant MS (1)**: Non, pas vraiment, tout se passe au niveau privé, et il n'existe pas d'organisation d'activités collectives ou d'événements. Et puis les gens utilisent peu les équipements sont souvent dans des clubs professionnels, et donc ils pratiquent plutôt à l'extérieur, pas forcément ici. Ici on est en pleine ville et donc vous avez pas besoin de vivre qu'avec les résidents.
- **Habitant MS (3)** : Les contacts avec les gens changent beaucoup d'un immeuble à l'autre, comme à Paris. Nous nous avons fait quatre changements d'appartements, on avait eu des problèmes avec un voisin et ça a fini au commissariat, donc on a eu envie de quitter la cité [...]. Il y'a des bonnes relations de voisinage, il y'a des barbecues parfois mais ça n'a jamais créé une bonne solidarité, enfin au moins, ce que je veux dire, c'est que les gens se connaissent mieux. Mais Istanbul devient depuis environ cinq ans comme à New York, où les gens se connaissent pas.

¹⁴⁹ CHAMBOREDON Y., LEMAIRE M. Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, 1970.

- **Habitant MS (4) :** Il n'y a pas beaucoup d'activités sociales, c'est différent d'avant, quand j'étais enfant. Maintenant vous discutez deux minutes dans le parking sans plus.

Enquêteur : Et avez-vous déjà eu des problèmes de voisinage?

Habitant MS (4): Non, il n'ya pas de problèmes, les gens respectent le droit des autres, je ne me souviens pas avoir eu de problèmes avec des voisins.

Dans le cas de Maya Sitesi, le fait que la cité se trouve au centre semble atténuer encore plus les phénomènes communautaires, caractérisés par la participation à des activités collectives, et si les relations de voisinage semblent se dérouler harmonieusement, il n'en demeure pas moins qu'elles ne sont pas exemptées de conflits.

- **Habitante AI :** Vous savez, on n'a pas encore beaucoup de contacts, on n'est là que depuis huit mois. Mais parfois il y'a des barbecues, où pour les élections, les gens regardent les élections ensemble.
- **Habitant CS:** Il y'a des barbecues organisés, des chansons ou des jours sportifs, mais peu. Peu de personnes s'occupent de l'organisation, c'est pas très bien suivi, une fois tous les trois mois peut être.

On peut établir le même constat dans le cas de Zekeriyaköy, et de manière générale, il convient de noter que la participation à des activités collectives, ou tout du moins leur organisation, nécessitent implicitement un investissement en terme de temps qui n'est pas évident car les personnes qui y vivent passent également une partie conséquente de leur journée entre leur lieu de travail et les transports, entraînant une diminution inévitable du temps consacré aux activités collectives.

Deuxième partie : Un choix résidentiel répondant à des soucis de tranquillité, dans des cadres urbains soustraits aux contraintes environnementales de la ville.

1) Maya Sitesi, l'avantage de la vie dans le centre sans les inconvénients.

Dans le cas de cette cité, on peut retrouver l'interaction entre différents facteurs dans le choix résidentiel, qui relèvent tout à la fois de recherche de sécurité que de volonté de vivre dans un lieu calme et apaisant, par opposition au tumulte de la ville.

- Enquêteur : Quels sont pour vous les critères de qualité pour votre logement ?

Habitant MS (3) : Eh bien c'est la sécurité, le problème du parking aussi car vous savez, à Istanbul, c'est très difficile pour se garer, et comme ça les voitures sont en sécurité, et puis la verdure, les espaces verts dans la cité.

Habitant MS (4) : C'est la sécurité, la verdure et l'environnement avec un bon atmosphère. On voulait avoir un espace clean au centre de la ville, avec des espaces ouverts, et c'est vrai aussi que

c'est pratique car on a une place de parking, alors que quand nous n'étions pas en cité c'était très difficile de trouver une place. Donc les critères les plus importants c'est ça, avoir de l'espace, une sorte de liberté avec des espaces verts et un bon confort de vie.

Habitant MS (2) : Ce n'est pas pour l'insécurité qu'on est venus ici, surtout à Istanbul. Et puis on a vécu au Nigéria, on appelle ça la poudrière d'Afrique alors vous voyez, en termes d'insécurité, ça va. Non c'était bien plus pour l'environnement, être dans un lieu aéré, et pour se rapprocher d'une communauté d'expatriés aussi [...]. Et pour moi, l'impératif numéro un c'est de pouvoir accéder à mon travail facilement.

L'insistance sur les notions de verdure, d'espace et de tranquillité réapparaît dans tous nos entretiens. La qualité environnementale offerte par ce lieu, et l'ensemble des commodités quotidiennes qui y sont présentes (parking, entretien des immeubles) semble avoir constitué le motif principal d'emménagement, certaines personnes ayant déménagé de leur ancien lieu de résidence non pas tant pour des raisons de sécurité (d'autant qu'il s'agissait d'une cité voisine), que pour des raisons de nuisances sonores. Mais le facteur de différenciation avec les cités de Zekeriyaköy, et plus généralement, des périphéries, réside dans le fait que ces personnes veulent bénéficier des avantages et opportunités qu'offre le centre de la ville en matière de loisirs et de centres culturels, ou en terme de proximité avec le lieu du travail.

Enquêteur : Pourquoi avoir choisi *Maya* plutôt qu'une autre cité, comme à Kemerburgaz ou Zekeriyaköy ?

- **Habitant MS (1) :** Eh bien Maya est mieux que d'autres cités car on se trouve en plein centre. Vous voyez, il y' a Ak-Merkez juste a coté, il y'a des centres commerciaux avec tous les avantages.
- **Habitant MS (4) :** On voulait pas vivre à Zekeriyaköy car c'est trop loin et ici il y'a plus de possibilité. C'était trop loin de vivre à Zekeriyaköy, on préfère vivre dans la ville, près de mon travail, près du centre.

Enquêteur: Et pourquoi êtes-vous parties de votre dernière cité?

Habitant MS (4): Nous sommes partis de Park Maya parceque la route était devenue trop bruyante et notre appartement était très exposé, à la différence d'ici, donc on a fait le choix d'y aller pour partir loin du bruit.

- **Habitant MS (3) :** Par rapport aux cités de Kemer, c'était surtout le problème du trajet, si on veut sortir, ici, le centre est juste à côté, si je veux aller me faire un ciné, bon j'ai pas à reprendre la voiture parceque ça décourage. Et puis les tarifs sont très chers [...].

Au niveau des tarifs, même si certains estiment que la vie en périphérie est plus chère, on peut cependant nuancer cette idée en comparant les prix de *Maya Sitesi*, qui s'échelonnent de 250000 à 350000 \$, et ceux de *Cansit Sitesi* qui, pour une villa, commencent à 300000\$, sans meuble

dans les deux cas. Il est également intéressant de noter le relatif dénigrement des personnes qui vivent dans des cités périphériques, souvent destinées à des populations plus riches encore et recherchant de nouveaux styles de vie, dans certains propos, comme si une rivalité des modes de vie subsistait chez des personnes sensées appartenir au même groupe social.

Habitant MS (3) : [...] Et puis les gens à Kemerburgaz sont plus snobs, c'est différent d'ici, ils sont plus simples, là-bas les gens sont plus snobs, plus prétentieux. Et puis vous savez, j'ai un ami qui a appelé les cités là-bas à Kemerburgaz « suicide camouflé ».

En définitive, la différence fondamentale qui existe entre cette cité et les cités de Zekeriyaköy réside dans la volonté des habitants de fuir la ville dans le cadre de ces dernières.

2) Zekeriyaköy, ou la fuite du centre vers des espaces débarrassés de toute contrainte environnementale et sociale, et disposant de bonnes protections contre les risques de tremblement de terre.

Comme l'écrit Enis Tayman, « ayant pris la fuite du chaos de la ville, les élites stambouliotes riches ont constitué le paradis de « paix et de sécurité » au bord de la Mer Noire », dans les quartiers périphériques du nord dont Zekeriyaköy fait partie¹⁵⁰. On ne saurait réduire cette fuite, cette migration interne à la ville, d'après le seul prisme de la recherche de sécurité et de la peur du crime. Selon Angela Giglia, « la recherche de sécurité fait partie d'un processus socio spatial plus complexe, qui inclut trois stratégies: la recherche de sécurité elle-même, la volonté de se différencier de l'extérieur, et le but (ou l'illusion), d'atteindre une homogénéité interne. Toutes ces stratégies travaillent ensemble et leur effet est de se renforcer mutuellement »¹⁵¹. Ainsi, la sécurité et la criminalité à eux seuls ne sauraient rendre compte d'un phénomène plus complexe, qui tient à la fois d'éléments subjectifs comme la volonté d'accéder à un nouveau mode de vie, la peur du crime ou des dangers au sens large comme le tremblement de terre, ou le souhait de se retrouver dans une communauté de semblables, et d'éléments structurels, relatifs aux mécanismes de production de l'espace urbain et aux politiques publiques dans ce domaine, à l'état de la délinquance et de la criminalité, et bien d'autres. Enis Tayman poursuit donc son analyse en soulignant que « la peur du séisme, la recherche de sécurité et le besoin pour la nature sont parmi les raisons de choisir le nord [...] ainsi qu'une grande maison de haute qualité, dans la nature et la paix, mais en même temps à proximité de la ville, un service

¹⁵⁰ TAYMAN, Enis. *En beyaz Türkler : kuzeiler* (les noirs les plus blancs de Turquie : les Nordiques), tempo, mars 2004 (traduit par Zeynep Arikantli).

¹⁵¹ GIGLIA, Andrea. Gated communities: Building social division or safer communities: Gated communities in Mexico. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): Gated communities: Building social division or safer communities, septembre 2003. 19 p.

professionnel, un même niveau de culture, une vie en circuit fermé capable de comprendre toutes sortes d'activités sociales, un milieu propre, sécuritaire et confortable pour les enfants »¹⁵².

Cette volonté de fuite de la ville et la protection contre le tremblement de terre que sont censées offrir ces cités du nord semblent constituer les deux critères distinctifs avec la cité *Maya Sitesi*. En ce qui concerne la peur du tremblement de terre, il est apparu dans nos entretiens que pour certains habitants, ce phénomène constituait un facteur décisif non pas tant dans l'installation d'une cité privée, que dans l'installation dans le nord de la ville, sur des terrains réputés plus surs car en hauteur, et où les constructions ont fait l'objet de contrôles multiples. La promotion de la cité *Yesiloba Konaklari* est d'ailleurs directement axée sur ce thème, comme en témoigne la couverture de la brochure qui stipule « *Dikkat, Yeni deprem* » (Danger, nouveau tremblement de terre) et les propos de la chargée de clientèle.

Chargée de clientèle YK: Les prix y sont élevés car il s'agit de bâtiments faits par de bons professionnels, il y'a des contrôles pour la qualité des villas.

Enquêteur: Et y'a-t-il des contrôles pour les tremblements de terre?

Chargée de clientèle YK: Oui, bien sur, le contrôle est très important. Nos constructions sont en béton armé [...].

Enquêteur: Et la sécurité est elle un élément déterminant dans la décision de vos clients?

Chargée de clientèle YK: Le facteur clé, c'est le tremblement de terre. Il n'y a pas beaucoup de publicités mais la compagnie a une bonne réputation et les gens ont entendu que c'était une bonne compagnie pour les tremblements de terre.

Ces propos sont corrélés par divers entretiens avec des habitants et autres, qui remarquent en quoi les cités du quartier ont connu un attrait accru depuis le tremblement de terre qui a partiellement touché la ville d'Istanbul en 1999.

- **Coordinatrice Sécurité :** Avant, Zekeriyaköy n'était pas aussi populaire, mais après le tremblement de terre, une place comme Zekeriyaköy a pris beaucoup de valeur [...]. La plupart des gens, avant le tremblement de terre, y vivaient plutôt le week-end, mais ça a changé après, désormais ils y sont vingt quatre heures sur vingt quatre.
- **Habitant SPV :** Avant le tremblement de terre, les prix ici étaient plus, mais ça a augmenté depuis.

Le directeur administratif de *Maya Sitesi* explique lui aussi en quoi le tremblement de terre de 1999 a eu un impact direct sur les habitants de sa cité, puisqu'à partir de cette époque de nombreuses personnes ont déménagé. Ils ont alors mis en place un contrôle des immeubles et une remise à niveau de ceux qui ne répondaient pas aux normes.

¹⁵² TAYMAN, Enis. *En beyaz Türkler : kuzeiler* (les noirs les plus blancs de Turquie : les Nordiques), tempo, mars 2004 (traduit par Zeynep Arikantli).

Directeur administratif MS : Depuis le tremblement de terre beaucoup sont partis, notamment ici à Maya, vers l'extérieur de la ville, donc nous avons fait des analyses pour les immeubles, et les résultats ont été mis à la disposition des habitants.

L'une des habitantes de *Pelikan Park Evleri* nous explique quant à elle que l'éventualité d'un nouveau séisme a constitué l'élément décisif de son choix résidentiel avec son mari, même si ce n'est pas le cas pour tous.

- **Enquêteur :** Pourquoi au final avez vous choisi de vivre dans ce quartier précisément, d'autres cités offrent le même type d'avantages et de services dans les environs pourtant.

Habitante PPE: Mais en raison des séismes [visiblement surprise que l'on n'ait pas pensé]. Vous savez, le sous-sol est très dur, il y'avait des mines d'or ou d'argent je crois, et en plus nous sommes en hauteur.

- **Habitant SPV :** Là où nous étions à Ulus [dans une autre cité privée, au centre ville], c'est plus dangereux pour le tremblement de terre. Ça n'a pas fait de dommage là-bas mais les gens vivent dans la peur.

Enquêteur : Et pour vous, ça a joué sur votre décision ?

Habitant SPV : Non, pour nous ce n'est pas déterminant.

Mais au-delà du risque sismique, qui est certes un facteur à ne pas sous-estimer, on peut supposer que les cités de *Zekeriyaköy*, bien plus que *Maya Sitesi*, constitue l'espoir de nouveaux modes de vie, dans un espace recréé qui n'a plus rien à voir avec la ville d'Istanbul en tant que telle, et où une nouvelle vie sociale est possible.

Certes l'aspect « *lifestyle community* » y'est moins prononcé que dans un quartier comme *Kemberburgaz*, où la recherche de sécurité n'apparaît pas comme la première des raisons dans le choix résidentiel des habitants, comme en témoigne les propos de la chargée de clientèle de la cité *Istanbul-Istanbul*.

Enquêteur : La recherche de sécurité est-elle déterminante dans le choix des clients ?

Chargée de clientèle II : Non, ils cherchent surtout un autre style de vie par rapport à Istanbul, et c'est surtout ce nouveau style de vie¹⁵³ qui est le plus important dans leur décision.

Cependant, il n'en demeure pas moins que le quartier de *Zekeriyaköy*, par son aspect architectural d'ensemble en ce qui concerne la ville nouvelle, l'abondance des villas individuelles ou des cités dans un milieu naturel et forestier, aux abords de la Mer Noire, et les hauts standards de vie de populations qui pour beaucoup ont étudié à l'étranger, témoignent de modes de vie imprégnés de volontés de se différencier dans l'espace urbain. Le café *Fincan*, situé dans le

¹⁵³ « *Lifestyle community* », ce terme anglais nous rappelle notamment les différents types de cités privées dégagées par BLAKELY, Edward James. SNYDER, Mary Gail. *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington D.C, Cambridge: Brookings Institution Press, 1997.

nouveau centre de la ville, sorte d'arcade faisant office de centre commercial, et où nous nous sommes rendus à de nombreuses reprises, apparaît comme un lieu de rassemblement pour les habitants riches de ce quartier. En effet, l'un de nos contacts y'a été pris via le patron du café restaurant, et ce dernier s'apparente à un salon français, la vitrine comportant l'inscription *café et pâtisserie* et les menus y étant distribués en anglais, notamment en raison de la présence d'étrangers dans les cités ou les villas. L'impression d'exode et de renouveau urbain que dégage ce quartier de prime abord s'est retrouvée dans nos entretiens.

Enquêteur : Selon vous, pourquoi les gens préfèrent venir vivre ici dans les cités ?

- **Muhtar Zek** : Il y'a plus d'arbres, il y'a la forêt et la pollution de l'air est plus faible. De plus, ce sont des terrains qui offrent une bonne protection contre les tremblements de terre.
- **Coordinatrice Asrin** : Les raisons, ces gens veulent partir loin du stress, ils sont très fatigués et il n'existe pas d'endroit comme ça près d'Istanbul.

Enquêteur : Pourquoi avez-vous décidé de venir vivre ici ?

- **Habitant SPV** : Nous habitons à *Ulus* avant, mais ici c'est plus calme, c'est dans la nature loin de la ville, il y'a moins de pollution. C'est comme être à la campagne, vous voyez il y'a des vaches et des poulets, et ma femme a une petite chambre dans le village et on peut y récolter nos propres fruits et légumes.

Enquêteur : Donc vous êtes partis parce que...

Habitant SPV : ... *Ulus* était plus près pour mon travail mais ici c'est plus calme et confortable, il y'a plus de verdure.

- **Habitante AI** : Pour nous, c'était surtout partir de la cité, loin de la ville dans un endroit calme, peaceful.

Enquêteur : Donc ce n'était pas uniquement pour la sécurité ?

Habitante AI : Non, c'était pour l'environnement plus que pour la sécurité. Là, le soir, mon mari peut aller se promener, ou courir avec les chiens. Ils ont beaucoup besoin d'espace aussi.

- **Habitant CS** : Pour notre projet, ce sont surtout des gens qui ont vécu à l'étranger qui sont venus vivre ici [dans cette cité]. On ne voulait pas vivre à l'intérieur de la ville, désorganisée, on voulait vivre au milieu de la nature [...]. Nous avons voulu partir d'Istanbul, et la cité est plus sympathique, avec une bonne orientation vers le sud pour le soleil.

Enis Tayman écrit à propos des quartiers nord que « *dans ce nouveau mode de vie, le bruit de la ville est remplacé par le chant des oiseaux* », et on retrouve bien cette impression dans les témoignages cités précédemment. La ville est devenue pour ces personnes un lieu où règne non pas nécessairement l'insécurité, la criminalité, mais un lieu chaotique, anarchique, désorganisé et

implicitement sale, et ils ont développé une réaction à cette désorganisation générale en se retirant dans des quartiers s'apparentant à « *des visions de paradis pour ceux qui décident d'y vivre, formulant des projets pour une meilleure vie, où les notions de liberté, de sûreté, de prestige et de vie de famille harmonieuse sont au travail* », selon les termes de ... de Moura¹⁵⁴. Ces populations semblent accrédi-ter l'idée selon laquelle « *la ville n'est plus une place à vivre* »¹⁵⁵, comme le relève de nouveau Enis Tayman, et qu'il faut par conséquent fuir « *loin de la folle populace* » selon les propos de Rifat Bali¹⁵⁶.

En définitive, on se trouve dans le cas de Zekeriyaköy face à des cités répondant aux aspirations de ceux que Ayse Öncü a nommé les nouveaux notables, à savoir la recherche de cadres de vie débarrassés de toute contrainte, d'espaces résidentiels prêts à l'emploi, disposant d'équipements nécessaires aux loisirs, en plus de la proximité de la nature, et où chacun se ressemble. Rifat Bali, revenant sur l'émergence de ces cités, relève « *deux attentes de l'élite urbaine qui furent déterminantes : premièrement, ce fut la recherche de zones vertes où il était encore possible de respirer, en s'éloignant d'une Istanbul qui se provincialisait de plus en plus, mouvementée et bondée, et qui se ressemblait de plus en plus à une pâle copie de Manhattan avec ces grattes ciels. Et deuxièmement, cette élite désirait profiter de la meilleure façon qui soit possible du temps libre qu'il lui restait en sortant du bureau [...] mais ceci sans quitter le milieu dans lequel ils habitent. Cette recherche d'une vie de qualité a apporté avec elle une sélectivité approfondie* »¹⁵⁷. Cette vie de qualité se trouverait donc loin de tout type d'agitation, de toute contrariété, chez des personnes que la vie urbaine, le travail, les embouteillages auraient fatigué à l'extrême, utilisant alors leurs ressources financières pour retrouver un coin de paradis dans l'enfer urbain. C'est également ce que semble suggérer la chargée de clientèle de *Yesiloba Konaklari*.

Enquêteur: Mais dans votre publicité, vous n'insistez que sur le tremblement de terre?

Chargée de clientèle YK: Non, bien sûr que non, les deux choses importantes dans notre promotion, ce sont les arbres, le cadre naturel, et la sécurité. Pour nos clients, il y'a deux choses importantes, la vue a l'extérieur avec la terrasse, et la qualité de l'intérieur des villas. Ce sont des personnes qui aiment les animaux, les chiens, les chats, donc ils ont besoin de nature. Et puis le soir, ils veulent revenir, être tranquilles, car ce sont surtout des managers, des gens qui ont un travail fatigant, donc

¹⁵⁴ De MOURA, Cristina Patriota. Gates and open spaces: new arrangements in Brazil. . Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003, p. 5.

¹⁵⁵ art tayman

¹⁵⁶ BALI, Rifat N. Traz-i hayat'tan life style'a. Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar. 1ère éd. Istanbul: İletişim, 2002, p. 116.

¹⁵⁷ Op cit, p. 118.

ils ont envie de se sentir bien, d'être au calme, de ne pas avoir mal au crâne le soir. Ce sont des gens qui ont eu une bonne éducation qui viennent ici.

Ces différents propos rendent bien compte de ces phénomènes de fuite du centre et de la ville en tant qu'entité honnie de par sa désordonnance et son manque de structure. Cependant, il ne semble pas que, même si ces contraintes environnementales devaient s'atténuer un jour, ces populations accepteraient de revenir vivre au sein de la ville, en abandonnant leur barrière et leur système de sécurité. Il semble plutôt que ce soit la ville d'Istanbul, en constante expansion, qui finira par rattraper ces territoires isolés et considérés comme préservés, sans que l'on puisse prévoir les effets d'un tel processus à long terme, en terme de cohabitation sociale avant tout.

Conclusion du troisième chapitre :

Nous avons donc pu constater en quoi les choix résidentiels de ces habitants reposaient sur une interaction entre des préoccupations environnementales et sociales, parmi lesquelles la recherche de sécurité représentait un facteur de décision parmi une interdépendance générale de différents facteurs. La recherche de voisinages de qualité, l'éloignement avec les contraintes de la ville, la revendication de sécurité sont autant d'éléments qui témoignent du repli de ces personnes sur leur lieu de domicile et la communauté de semblables qui s'y retrouve.

Conclusion

L'essor des citées privées à Istanbul constitue un phénomène faisant appel à des mécanismes structurels propres au développement urbain de la ville et aux mutations sociales que la Turquie a connues depuis les années quatre vingt. A ces facteurs généraux, qui rendent compte des évolutions sociales et urbaines de la métropole sur le long terme, s'ajoutent d'autres éléments relatifs eux aux stratégies développées par les habitants, les citadins, dans la recherche de lieux d'habitat. La compréhension de ce double facteur, d'ordre structurel et conjoncturel, apparaît fondamentale pour rendre compte de l'essor de ces cités depuis les vingt dernières années.

La question de la sécurité et de la criminalité, bien que ne constituant pas un lien de causalité directe entre le choix résidentiel et l'état réel de la délinquance, entre de plus en plus en ligne de compte chez ces populations dans une société qui se dualise toujours plus, et où les tensions sociales risquent de devenir de plus en plus vives. Pour autant, il apparaît difficile de prévoir à long terme comment la situation va évoluer, et si ces cités n'auront représenté qu'un phénomène de mode tenace, ou au contraire, un élément inhérent aux mutations urbaines de ce nouveau siècle. Dans ce cas, il sera sans doute temps à terme d'envisager des solutions, d'ordre juridiques ou non, pour limiter le développement de ces espaces résidentiels. En effet, s'ils ne constituent pas une menace directe pour la société, constituant tout au plus un bien de consommation supplémentaire, il n'en demeure pas moins que de telles cités dégagent une violence symbolique d'autant plus forte qu'elles se trouvent parfois à proximité des personnes les plus pauvres. On ne peut qu'être critique vis à vis de telles évolutions, qui n'ont pour seul mérite que de témoigner des maux qui gagnent les sociétés occidentales contemporaines, de plus en plus touchées par la désolidarisation et le repli sur des micro groupes, territoriaux ou non.

Bibliographie

Ouvrages

- AHMAD, Feroz. *The making of modern Turkey*. 1ère éd. Londres et New York : Routledge, 1993. 252 p.
- ASCHER, François. *Métapolis ou l'avenir des villes*. 1ere éd. Paris: Odile Jacob, 1995. 345 p.
- BALI, Rifat N. *Traz-i hayat'tan life style'a. Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar*. 1ère éd. Istanbul: İletişim, 2002. 376 p.
- BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (Dir.) : *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*. 1ere éd. Paris : Descartes, 2003. 267 p.
- BLAKELY, Edward James. SNYDER, Mary Gail. *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington D.C, Cambridge: Brookings Institution Press, 1997.
- BORJES, Jordi. CASTELLS, Manuel. *Local and global, management of cities in the information age*. 1ere éd. Londres: Earthscan Publications Limited, 1997. 277 p.
- BRUN, Jacques. LEVY, Jean-Pierre. *Ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle: de l'extension au renouvellement métropolitain: mosaïque sociale et mobilité* [p.229-246], in DUREAU, Françoise (Coord.). *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. 1ere éd. Paris : Anthropos, 2000. 656 p.
- COLEMAN, Alice. *Utopia on trial, vision and reality in planned housing*. 1ère éd. Londres : Hilary Shipman, 1985.
- ÇAĞLAR, Keyder. ÖNCÜ, Ayşe. *Istanbul and the concept of world cities*. 1ere éd. Istanbul: FES, 1993. 46 p.

- DANIŞ, Didem. *Put the pieces together, win the big prize! (Can art do this)* [p....], in *Proje 4L-Becoming a place*. 1ère éd. Istanbul: Proje 4L-Musée d'art contemporain d'Istanbul, 2001. 368 p.
- DUPONT, Véronique. PUMAIN, Denise. *Ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle: de la ville compacte aux métropoles polycentriques* [p.51-71], in DUREAU, Françoise (Coord.). *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. 1ere éd. Paris : Anthropos, 2000. 656 p.
- FIJALKOW, Jankel. *Sociologie de la ville*. 1^{ère} éd. Paris : La Découverte, 2002. 121 p.
- JOSEPH, Isaac. *Le Passant considérable : essai sur la dispersion de l'espace public*. 1^{ère} éd. Paris : Librairie des Méridiens, 1984. 146 p.
- KARPAT, Kemal H. *The gecekondü, rural migration and urbanization*. 1ere éd. New York: Cambridge University Press, 1976. 291 p.
- LANDAUER, Paul. *Paysages sous surveillance : les contraintes de sécurité dans les grands ensembles*. [p. 121-134], in HAUMONT, Nicole (Dir.). *L'urbain dans tous ses états : faire, vivre et dire la ville*. 1^{ère} éd. Paris ; Montréal : L'Harmattan, 1998. 396 p.
- LE GOIX, Renaud. *Les gated communities aux Etats-Unis: morceaux de territoires ou villes à part entière?* Thèse de doctorat soutenue en 2003, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, U.F.R. de géographie.
- LE TOQUEUX, Jean-Luc. *Lieux de résidence et sentiment d'insécurité* [p.147-154], in PUMAIN, Denise (Dir.). GODARD, Francis (Dir.) : *Données urbaines 4*. 1ere éd. Paris : Anthropos Economica, 1996. 377 p.
- MENNA-BARRETO SILVA, Héléna. *Expansion spatiale et redistribution des densités: Sao Paulo, ghettos des riches et entassement des pauvres* [p.121-128], in DUREAU, Françoise (Coord.). *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. 1ere éd. Paris : Anthropos, 2000. 656 p.

- MORICONI-EBRARD, François. *Géopolis: pour comparer les villes du monde*. 1ere éd. Paris: Anthropos Economica, 1994. 246 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. *Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles* [p.69-80], in *L'urbanisation dans les pays en développement*.
- NEWMAN, O. *Defensible Space. Crime Prevention Through Urban Design*. New York: Mc Millan, 1972.
- ÖNCÜ, Ayşe. *Space, culture and power : new identities in globalizing cities*. 1ère éd. London: Zed Book, 1997 (ouvrage utilisé en turc, traductions de Zeynep Arikantli).
- ROCHE, Sébastien. *Tolérance zéro? Incivilités et insécurité*. Paris: Odile Jacob, 2002. 303 p.
- SASSEN, Saskia. *The global city : New York, London, Tokyo*. 2eme éd. Princeton : Princeton University Press, 2001. 433 p.
- UZUN, Cemile Nil. *Gentrification in Istanbul: A diagnostic study*. 1ere éd. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies 285, 2001. 209 p.

Reuves

- CALDEIRA, Teresa P.R. Un nouveau modele de ségrégation spatiale: les murs de Sao Paulo. *Revue internationale des sciences sociales: Villes de l'avenir: la gestion des transformations sociales*, mars 1996, n.147, p. 65-77.
- CHAMBOREDON Y., LEMAIRE M. Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, 1970.
- DELI, Fadime. PEROUSE, Jean-François. Migrations internes vers Istanbul: discours, sources et quelques réalités. *Les dossiers de l'IFEA*, juin 2002, série "La turquie aujourd'hui" n.9, 56 p.

- ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Dialog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 30-33.
- PEROUSE, Jean-François. La mégapole d'Istanbul 1960-2000, guide bibliographique. *Les dossiers de l'IFEA*, octobre 2000, 19 p.
- PEROUSE, Jean-François. La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie, le cas de l'arrondissement de Beykoz (Istanbul). *Geographica Helvetica*, quatrième trimestre 2003, n.58, p. 340-350.
- SÖNMEZ, Mustafa. Istanbul in the 1990's, a statistical survey. *Istanbul*, deuxième semestre 1996, p. 43-52.

Colloques et autres documents

- AALBERS, Manuel B. *The double fonction of the gate: social inclusion and exclusion in gated communities and security zones*. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003. 22 p.
- GIGLIA, Andrea. *Gated communities: Building social division or safer communities: Gated communities in Mexico*. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003. 19 p.
- GIROIR, Guillaume. *Gated communities, clubs within a club system: the case of Beijing (China)*. Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003. 12 p.
- GRANT, Jill. *Planning responses to gated communities in Canada*. Actes du Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003. 10 p.
- KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China). 38 p.

- LANDMAN, Karina. *Alley-Gating and Neighbourhood Gating: are they two sides of the same face?* Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003.
- ROITMAN, Sonia. *Gated communities: building social division or safer communities? Who segregates whom?* Colloque de Glasgow (OUI, Cd-rom): *Gated communities: Building social division or safer communities*, septembre 2003. 26 p.

Documents et sites internet

- AUBUSSON, Bruno. LALAM, Nacer. PADIEU, René. ZAMORA, Philippe. *Les statistiques de la délinquance*. 18p. (format PDF). www.insee.fr/doc (19/04/2004, 15h).
- CAVUSOGLU, Erbatur. ERBAS, Erdem. UNSAL, Fatma. *Social cohesion and spatial segregation in globalisation era: the case of Istanbul*. Sixth international metropolis conference, 26-30 novembre 2001, Rotterdam. 16 p. www.arch.columbia.edu (27/12/2003, 13h).
- Centre National de Prévention du Crime (Gouvernement du Canada), Prévention du crime situationnel. 6 p. www.prevention.gc.ca (11/05/2004, 14h30).
- ElectrOUI. *Lettre électronique bimensuelle de l'Observatoire Urbain d'Istanbul*, avril 2002.
- DE CALAN, Jeanne. *La prévention situationnelle en Angleterre*. Les cahiers de la sécurité intérieure: les technologies de sécurité, 3ème trimestre 1995, n.21. www.chez.com (11/05/2004, 14h).
- LANDMAN, Karina. SCHÖNTEICH, Martin. *Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime*. Publié dans "African Security Review", volume 11, n.4, 2002, www.iss.co.za (24/03/2004, 17h.).
- ROCHE, Sébastien. *La «tolérance zéro» est-elle applicable en France ?* www.upmf-grenoble.fr (29/03/2004, 13h30).

- Site internet récapitulant les analyses de Sébastien Roché sur le sentiment d'insécurité, document sans titre, www.anit.asso.fr (04/04/2004, 16h.).

Sites de cités

- *Istanbul-Istanbul*: www.istanbul-istanbul.com
- *Kasaba*: www.kasaba-iskoray.com
- *Kemer Hill*: www.kemer-hill.com
- *Zekeriya köy konutları*: www.ittifakinsaat.com.tr
- *Marpa Grup* (sécurité privée): www.marpa.com.tr ou www.industryguide.gen.tr (25/05/2004, 18h30)

Sources statistiques

- *Genel Nüfus sayımı 2000: Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri. Province, 34-Istanbul.* Türkçe Cumhuriyet başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE), 2000. 245 p.
(*Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de la population. Province, 34-Istanbul.* République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. 245 p.).

Articles de journaux

- *Zekeriya köy Mahkemelik* (Zekeriya köy au tribunal). Radikal, 24/08/2002. 1 p. (traduit par GANGIN, Hamdi).
- DURMUŞ, Fatma. *Öteki Türkiye* (L'autre Turquie). Aktüel, 2002. p.20-24 (traduit par Doga).
- TAYMAN, Enis. *En beyaz Türkler : kuzeyler* (les noirs les plus blancs de Turquie : les Nordiques), tempo, mars 2004 (traduit par Zeynep Arikantli).

Annexes

Annexe 1 : Liste des entretiens.

Annexe 2 : Questionnaires aux habitants (version française et turque).

Annexe 3 : Résultats du recensement depuis 1950 (source : *Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de la population. Province, 34-Istanbul*. République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. 245 p.).

Annexe 4 : Carte du développement urbain historique d'Istanbul et carte des limites administratives des arrondissements (source : documents de l'O.U.I.).

Annexe 5 : Tableau présentant les cités privées de Beykoz (source : PEROUSE, Jean-François. La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie, le cas de l'arrondissement de Beykoz (Istanbul). *Geographica Helvetica*, quatrième trimestre 2003, n.58, p. 344).

Annexe 6 : Photos de la cité *Beykoz Konaklari* (source : photos prises par Julien David).

Annexe 7 : Photos du quartier de Zekeriyaköy (source : photos prises par Julien David).

Annexe 8 : Photos de la cité *Istanbul-Istanbul* (source : photos prises par Julien David).

Annexe 9 : Promotion publicitaire pour la cité *Mesa Evleri* (source : journal *Salom*, 27/11/2002. Traduction du titre : « La vie commence »).

Annexe 10 : Carte d'implantation des cités privées et de leur essor (source : documents de l'O.U.I.).

Annexe 11 : Photos de la cité *Kasaba* (source : photos prises par Julien David).

Annexe 12 : Carte présentant les arrondissements en fonction de leur densité de population (source : *Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de*

la population. Province, 34-Istanbul. République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. 245 p.).

Annexe 13 : Evolution démographique des différents arrondissements entre 1990 et 2000 (source : *Recensement général de population 2000: caractéristiques économiques et sociales de la population. Province, 34-Istanbul*. République de Turquie, Institut d'Etudes Statistiques, 2000. 245 p.).

Annexe 14 : Photos de la cité *Maya Sitesi* et du quartier d'Akatlar ((source : photos prises par Julien David).

Annexe 15 : Carte d'implantation des cités privées à Beykoz (source : PEROUSE, Jean-François. La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie, le cas de l'arrondissement de Beykoz (Istanbul). *Geographica Helvetica*, quatrième trimestre 2003, n.58, p. 347).

Annexe 16 : Cartes présentant les lieux de déconcentration de la ville selon la politique des multi centre (source : KARAMAN, Aykut. Istanbul : *The growth of the metropolis and the satellites*. 46 th. IFHP World Congress, 8-12 septembre 2002, Tianjin (China), p. 13).

Annexe 17 : Plan de cadastre du quartier Akatlar (source : Mairie de Besiktas).

Annexe 18 : Plan des cités *Flora Evleri*, *Yesiloba Konaklari* et *Istanbul-Istanbul* (source : brochures promotionnelles).

Annexe 19 : Plan de cadastre du quartier de Zekeriyaköy (source : Mairie de Sariyer).

Annexe 21 : Géographie de la criminalité par zones urbaines, comparaison 1993 et 1997 (source : ERKUT, Gülden. OCAKÇI, Mehmet. ÜNLÜ, Alper. Evaluation of crime profile in Istanbul Metropolitan Area. *Triolog Peripheries: A journal for Planning and Building in the Third World*, mars 2001, n.70, p. 31-32).

Annexe 22 : Extrait de la brochure promotionnelle de *Flora Evleri*.

