

**UNIVERSITÉ GALATASARAY  
INSTITUT DES SCIENCES SOCIALES  
DÉPARTEMENT DE SCIENCE POLITIQUE**

**LES COMMUNAUTÉS FERMÉES  
EN TANT QU'UNE NOUVELLE FORME D'HABITATION ET  
UN NOUVEAU STYLE DE VIE À İSTANBUL APRÈS 1990**

**THÈSE DE MASTER RECHERCHE**

**Süheyla TOLUNAY İŞLEK**

**Directeur de recherche : Prof. Dr. Yüksel DİNÇER**

**Décembre , 2007**

**REMERCIEMENTS**

Je tiens à remercier mon directeur de recherche, Monsieur le professeur Yüksel Dinçer qui a beaucoup apporté à ce mémoire et qui m'a accordé un intérêt particulier en consacrant de son temps. Je dois beaucoup à son orientation et à sa direction.

Je voudrais spécialement remercier ma mère Gülşan Tolunay et mon père Altan Tolunay pour leur support incomparable tout au long de ce travail.

Ma reconnaissance va également à mes amis Burcu Altay, Deniz Ege, Burcu Soytürk et Mehmet Akder qui m'ont donné leur soutien avec cordialité.

Dernièrement je voudrais spécialement remercier pour ces contributions et son support très estimé, à mon mari, Emre İşlek, grâce à qui tous les obstacles ont pu être franchis.

## TABLES DES MATIERES

<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	vi
<b>LISTE DES TABLES</b> .....	vii
<b>L'INTRODUCTION</b> .....	1
<b>A. L'objectif de la recherche</b> .....	1
<b>B. Le contenu de la recherche</b> .....	4
<b>C. L'importance et le motif du sujet</b> .....	6
<b>D. Les hypothèses principales de la recherche</b> .....	7
<b>E. La méthode de recherche</b> .....	7
<b>I.PREMIERE PARTIE- L'URBANISATION ET LA METROPOLISATON</b> ...	10
<b>Chapitre A. L'Urbanisation et La Transformation Urbaine</b> .....	10
<b>Chapitre B. La Métropolisation</b> .....	12
<b>Section 1- Les Aspects Généraux des Métropoles</b> .....	12
<b>Section 2- Les Processus de Métropolisation Dans Le Monde</b> .....	17
<b>Sous-Section a. Les processus de métropolisation dans les pays développés</b> ....	17
<b>Sous-Section b. Les processus de mMétropolisation dans les pays sous-</b> <b>développés</b> .....	19
<b>Section 3- Les Processus de Métropolisation en Turquie</b> .....	22
<b>Section 4- Les Processus de Métropolisation à İstanbul</b> .....	25
<b>Section 5 - Les Modes de Construction de Logements Dans Le Processus de</b> <b>Métropolisation d'İstanbul et sa Transformation</b> .....	32
<b>Sous-Section a. 1940 - 1980</b> .....	32
<b>a.1) La différenciation spatiale entre les bidonvilles et les immeubles</b> .....	32
<b>a.2) Les logements collectifs</b> .....	35
<b>i) Les logements collectifs construits par Emlak Bankası</b> .....	35
<b>ii) Les logements collectifs construits par les coopératives</b> .....	38
<b>iii) Les logements collectifs construits par le secteur public</b> .....	39
<b>Sous-Section b. Le développement de logement à İstanbul de 1980 jusqu'à</b> <b>nos jours</b> .....	40
<b>b.1) Le centre urbain</b> .....	40
<b>b.2) Les zones de développement</b> .....	44
<b>b.3) Les ghettos</b> .....	48
<b>i) Les zones particulières intraurbaines</b> .....	51
<b>ii) Les ghettos de pauvreté</b> .....	52
<b>iii) La périphérie urbaine</b> .....	53
<b>b.4) L'Evaluation des zones d'habitation formées après 1980 dans le</b> <b>contexte de la ségrégation spatiale, économique et sociale</b> .....	53

<b>II. DEUXIEME PARTIE – LES GATED COMMUNITIES</b> .....	58
<b>Chapitre A. La Définition du Concept de “Gated Communities”</b> .....	58
<b>Chapitre B. Les Origins des Gated Communities :</b> .....	67
<b>Chapitre C. Les Typologies des Gated Communities</b> .....	70
<b>Section 1 - Les Typologies Avancées Pour Les Gated Communities</b> .....	70
<b>Section 2 - La Tentative D’une Nouvelle Typologie Pour Les Gated Communities d’Istanbul :</b> .....	75
<b>Sous-Section a.</b> Les <i>gated communities</i> dans lesquelles le facteur de sécurité est dominant par rapport aux autres motifs de préférence .....	76
<b>Sous-Section b.</b> Les banlieues modernes de la nouvelle classe moyenne à la périphérie urbaine.....	76
<b>Sous-Section c.</b> Les <i>gated communities</i> procurant un statut social .....	77
<b>Sous-Section d.</b> Les habitations fermées à l’extérieur faisant acquérir aux propriétaires une forte appartenance spatiale.....	79
<b>d.1)</b> Les habitations destinées à la classe supérieure .....	79
<b>d.2)</b> Les habitations destinées aux classes supérieures-moyennes et moyennes.....	82
<b>d.3)</b> Les habitations des classes inférieures fermées à l’extérieur mais dont l’alentour est ouvert : .....	83
<b>Section 3 - L’Analyse de Kemer Country Comme Première Application de Gated Community</b> .....	83
<b>Section 4 - Les Motifs de la Préférence des Gated Communities :</b> .....	88
<b>Sous - Section a.</b> Les facteurs environnementaux : .....	91
<b>a.1)</b> L’absence de qualité du stock de logements en place .....	91
<b>a.2)</b> Les conditions négatives de la vie intraurbaine et le manque des services publics : .....	92
<b>a.3)</b> Le fait que les <i>gated communities</i> constituent un moyen d’investissement rentable : .....	95
<b>Sous-Section b.</b> les facteurs sociaux : .....	96
<b>b.1)</b> La sécurité .....	96
<b>b.2)</b> La différenciation économique, sociale et de classe vécue après 1980... ..	100
<b>i)</b> Le changement des symboles de statut et de conformité à la culture de consommation globale.....	100
<b>ii)</b> La métropole cosmopolite et la peur de l’autre : .....	103
<b>iii)</b> La volonté de garder les liens communautaires .....	106
<b>III. TROISIEME PARTIE - L’ANALYSE DES GATED COMMUNITIES EXEMPLAIRES</b> .....	108
<b>A. Les traits généraux des gated communities</b> .....	111
<b>B. Le profil social, économique, culturel et politique des habitants des gated communities:</b> .....	119
<b>C. Les motifs de la préférence des gated communities</b> .....	136
<b>D. Le contentement et la satisfaction des habitants de leur gated communities</b> .....	148
<b>E. Les gated communities exemplaires constituent-elles ou non un sentiment d’appartenance et un lien communautaire chez les habitants ?</b> .....	165
<b>G. L’Evaluation des hypothèses dans le contexte des enquêtes :</b> .....	174

<b>CONCLUSION</b> .....	186
<b>ANNEXES</b> .....	192
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	202

**LISTE DES FIGURES**

<b>Figure 3.1</b> Le carte de géographique des <i>gated communities</i> exemplaires (Başakşehir, Hilal Konakları, İstanbul İstanbul).....	109
<b>Figure 3.2</b> Başakşehir.....	111
<b>Figure 3.3</b> Hilal Konakları .....	113
<b>Figure 3.4</b> İstanbul İstanbul .....	116

## LISTE DES TABLES

<b>Tableau 3.1</b>	Le revenu mensuel total des familles. (Les gains de tous les membres du domicile, les revenus immobiliers inclus) (Pour les différents groupes).....	119
<b>Tableau 3.2</b>	La situation de propriété du logement.....	119
<b>Tableau 3.3</b>	Le travail.....	120
<b>Tableau 3.4</b>	La position dans le travail.....	120
<b>Tableau 3.5</b>	Le moyen de transport.....	121
<b>Tableau 3.6</b>	Le nombre des enfants.....	121
<b>Tableau 3.7</b>	Le nombre des personnes dans la famille.....	122
<b>Tableau 3.8</b>	Le niveau d'éducation.....	122
<b>Tableau 3.9</b>	Le niveau d'éducation selon le sexe.....	123
<b>Tableau 3.10</b>	La définition de soi-meme (Les identités).....	123
<b>Tableau 3.11</b>	Selon la région géographique.....	124
<b>Tableau 3.12</b>	La ville d'origine.....	124
<b>Tableau 3.13</b>	La position dans le travail.....	127
<b>Tableau 3.14</b>	Le moyen de transport.....	127
<b>Tableau 3.15</b>	Le niveau d'éducation.....	128
<b>Tableau 3.16</b>	Le nombre des enfants.....	128
<b>Tableau 3.17</b>	Le nombre des personnes dans la famille.....	128
<b>Tableau 3.18</b>	La ville d'origine selon la région géographique.....	129
<b>Tableau 3.19</b>	Le revenu mensuel total des familles. (Les gains de tous les membres du domicile, les revenus immobiliers inclus) (Pour les différents groupes).....	130
<b>Tableau 3.20</b>	La situation de propriété du logement.....	130
<b>Tableau 3.21</b>	Le nombre d'autres domiciles.....	131
<b>Tableau 3.22</b>	Le niveau d'éducation.....	131
<b>Tableau 3.23</b>	L' Université fréquentée.....	132
<b>Tableau 3.24</b>	Le travail.....	132
<b>Tableau 3.25</b>	Le moyen de transport.....	133
<b>Tableau 3.26</b>	La définition de soi-meme (Les identités).....	133
<b>Tableau 3.27</b>	Le nombre des enfants.....	134

<b>Tableau 3.28</b> Le nombre des personnes dans la famille.....	134
<b>Tableau 3.29</b> La ville d'origine.....	135
<b>Tableau 3.30</b> Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à Başakşehir	136
<b>Tableau 3.31</b> La caractéristique la plus importante de Başakşehir pour les habitants actuellement.....	137
<b>Tableau 3.32</b> La définition d'İstanbul par les habitants avec un seul mot.....	138
<b>Tableau 3.33</b> Le choix de préférer ou de ne pas préférer d'habiter à Başakşehir si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privée.....	138
<b>Tableau 3.34</b> L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation ( Oui, suffisante; non, pas de suffisante).....	139
<b>Tableau 3.35</b> Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à Başakşehir selon les groupes de revenu.....	139
<b>Tableau 3.36</b> La caractéristique la plus importante de Başakşehir pour l'habitant actuellement selon le niveau d'éducation.....	140
<b>Tableau 3.37</b> Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée.....	141
<b>Tableau 3.38</b> Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre dans Hilal Konakları.....	142
<b>Tableau 3.39</b> La définition d'İstanbul par les habitants avec un seul mot.....	143
<b>Tableau 3.40</b> Le choix de préférer ou pas de préférer d'habiter à Başakşehir si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privées.....	143
<b>Tableau 3.41</b> L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation ( Oui, suffisante; non, pas de suffisante).....	144
<b>Tableau 3.42</b> Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée.....	144
<b>Tableau 3.43</b> Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à İstanbul İstanbul.....	145
<b>Tableau 3.44</b> La définition d'İstanbul par les habitants avec un seul mot.....	146
<b>Tableau 3.45</b> Le choix de préférer ou pas de préférer d'habiter dans Başakşehir si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privée.....	146



<b>Tableau 3.46</b> Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée.....	147
<b>Tableau 3.47</b> Les délais d'habitation à Başakşehir.....	148
<b>Tableau 3.48</b> Le degré de satisfaction tiré de Başakşehir.....	148
<b>Tableau 3.49</b> Les Motifs de mécontentement vis-à-vis de Başakşehir.....	149
<b>Tableau 3.50</b> La satisfaction vis-à-vis de Başakşehir selon les groupes de revenu	149
<b>Tableau 3.51</b> La satisfaction vis-à-vis du logement habité selon les groupes de revenu.....	150
<b>Tableau 3.52</b> La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité.....	150
<b>Tableau 3.53</b> "Est-ce qu'il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l'exception des sujets comme l'ordre environnemental, le bruit etc.?".....	151
<b>Tableau 3.54</b> Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité.....	152
<b>Tableau 3.55</b> Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cet emplacement selon les groupes de revenu.....	152
<b>Tableau 3.56</b> Le fait que Başakşehir augmente-t-elle ou non le prestige des habitants selon les groupes de revenu.....	153
<b>Tableau 3.57</b> Les délais d'habitation à Hilal Konakları.....	154
<b>Tableau 3.58</b> Le degré de satisfaction tiré de Hilal Konakları.....	154
<b>Tableau 3.59</b> La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité.....	155
<b>Tableau 3.60</b> "Est-ce qu'il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l'exception des sujets comme l'ordre environnemental, le bruit etc.?".....	155
<b>Tableau 3.61</b> "S'il existe des règles pensez-vous qu'elles limitent certaines de vos actions et certains de vos comportements?.....	156
<b>Tableau 3.62</b> Les opinions des habitants de la cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité.....	156
<b>Tableau 3.63</b> "Quels sont les effets positifs du développement de votre enfant dans cette cité?".....	157
<b>Tableau 3.64</b> Cette cité augmente-t-elle ou non le prestige de ses habitants?.....	158
<b>Tableau 3.65</b> Les délais d'habitation à İstanbul İstanbul.....	158
<b>Tableau 3.66</b> Le degré de satisfaction tiré d'İstanbul İstanbul.....	159
<b>Tableau 3.67</b> Le degré de satisfaction des habitants de la cité vis-à-vis de leurs	

logements.....	159
<b>Tableau 3.68</b> "Pourquoi les habitants de la cité sont-ils contents d'habiter à İstanbul İstanbul?" .....	160
<b>Tableau 3.69</b> La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité.....	160
<b>Tableau 3.70</b> "Est-ce qu'il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l'exception des sujets comme l'ordre environnemental, le bruit etc.?" .....	161
<b>Tableau 3.71</b> "S'il existe des règles pensez-vous qu'elles limitent certaines de vos actions et certains de vos comportements?.....	161
<b>Tableau 3.72</b> L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation ( Oui, suffisante; non, pas de suffisante).....	162
<b>Tableau 3.73</b> Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité.....	162
<b>Tableau 3.74</b> "Quels sont les effets négatifs du développement de votre enfant dans cette cité?" .....	163
<b>Tableau 3.75</b> Cette cité augmente-t-elle ou non le prestige de ses habitants?.....	163
<b>Tableau 3.76</b> "Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous?" .....	165
<b>Tableau 3.77</b> "Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous?" ( selon les groupes de revenu ).....	165
<b>Tableau 3.78</b> Les individus fréquentés pendant les temps libres selon les groupes de revenu sont-ils des habitants de la cité ou non?:.....	166
<b>Tableau 3.79</b> "Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous?" ( selon les groupes de revenu ).....	167
<b>Tableau 3.80</b> "Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité?" ( selon les groupes de revenu ) .....	168
<b>Tableau 3.81</b> "Si les valeurs morales et les éléments culturels auxquels vous attachez de l'importance n'existaient pas dans cette habitation vous y habiteriez encore?" (selon les groupes de revenu ) .....	169
<b>Tableau 3.82</b> "Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous?" .....	170
<b>Tableau 3.83</b> "Pensez-vous que les habitants de cette cité disposent des valeurs morales et des caractéristiques culturelles auxquelles vous attachez de	

l'importance?".....	170
<b>Tableau 3.84</b> "Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous?".....	171
<b>Tableau 3.85</b> "Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité?" ( selon les groupes de revenu ) .....	171
<b>Tableau 3.86</b> "Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous?".....	172
<b>Tableau 3.87</b> "Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité?".....	172
<b>Tableau 3.88</b> "Les individus fréquentés pendant les temps libres selon les groupes de revenu sont-ils des habitants de la cité ou non?".....	173
<b>Tableau 3.89</b> "Pensez-vous que les habitants de cette cité disposent des valeurs morales et des caractéristiques culturelles auxquelles vous attachez de l'importance?".....	173
<b>Tableau 3.90</b> "Si les valeurs morales et les éléments culturels auxquels vous attachez de l'importance n'existaient pas dans cette habitation vous y habiteriez encore?".....	174
<b>Tableau 3.91</b> "Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous?".....	174

*“Les murs sont efficaces à court terme pour garder une bonne partie (mais pas l’ensemble) des gens à l’extérieur et pour garder une bonne partie (mais pas l’ensemble) des gens à l’intérieur. Mais ils sont politiquement abrasifs et amplifient les injustices. Ils ne sont ni amicaux, ni charitables, ni un signe de liberté.<sup>1</sup>”*

Immanuel Wallerstein

## L’INTRODUCTION

### A. L’objectif de la recherche

Depuis quelques décennies, de nouveaux types d’ensembles entourés des murs qui s’appellent *gated communities* ont commencé à voir le jour dans la plupart des métropoles du monde entier. Ces complexes d’habitation ont non seulement la particularité d’être emmuré, mais peut-être plus particulièrement celle de remettre en question une certaine vision de la vie sociale et urbaine. Les *gated communities* qui sont construites en général dans les métropoles exposent à la fois une distance spatiale et aussi une distance concernant le style de vie en se détachant des espaces traditionnels urbains, contrairement aux zones d’habitation en place. Les *gated communities* qui émergent comme une différente forme urbaine aujourd’hui également à İstanbul se diffèrent des zones d’habitation d’avant 1980 avec leur emmurement, les mesures de sécurité dont ils disposent, leur fermeture à l’espace public, leur administration privée et en plus leur processus de production et leurs techniques de marketing. Dans cette nouvelle forme urbaine les frontières sont prédéterminées par les murs et l’habitation s’est isolée de toute sorte de développements à son alentour. A ce point-là, une question revient à l’esprit : Pourquoi les gens éprouvent-ils le besoin de se cacher derrière les murs ? Cette question constitue la problématique de notre travail.

---

<sup>1</sup> I. Wallerstein, “Walls and the World”, Agence Global, 14 mai 2006

*Vers l'apparition des Gated Communités à İstanbul :*

Avec les années 1980 la globalisation et les politiques économiques néolibérales ont commencé à restructurer les échelles géographico-spatiales et les hiérarchies sur le plan international. Dans ce processus de restructuration, plusieurs métropoles sont entrées dans un nouveau processus de transformation. D'autre part, les années 80 constituent une époque où les politiques d'économie globale influençant le monde entier, ont accéléré le processus de ségrégation spatiale, ont changé les politiques économiques locales et ont réorganisé la structure des métropoles de manière à ce que ces dernières se sont ouvertes aux relations globales et au capital global. Dans cette période dominée par les politiques économiques néolibérales, les métropoles sont devenues une cible stratégique pour un large éventail d'expériences de politique néolibérale, d'innovations institutionnelles et de projets politico-idéologiques. L'urbanisme néolibéral accompagné de la restructuration économique néolibérale cherche à répandre le rôle des forces du marché dans les secteurs de logement et de biens immobiliers et à privatiser la fourniture des services sociaux et urbains.

Après 1980, parallèlement à ces événements dans le monde, la Turquie est également influencée par les politiques néolibérales et les dynamiques capitalistes d'urbanisation liées aux transformations ayant lieu dans l'économie mondiale. Des transformations économiques, culturelles, sociales et politiques ont eu lieu dans tous les domaines de la vie également à İstanbul qui est la plus grande métropole de la Turquie comme dans les autres métropoles. Dans le commencement de ces transformations; le flux de capital, la commerce internationale, le secteur bancaire, les institutions d'investissement et de finance, les sociétés de relations publiques et de publicité et les firmes multinationales ont été déterminants. Autrement dit, à partir de 1983, un modèle économique libéral orienté vers l'exportation, privilégiant l'ouverture à l'extérieur, bornant l'intervention de l'Etat à l'économie et visant à créer un secteur privé puissant a restructuré le développement économique, social et spatial d'İstanbul.

Vers la fin des années 1980 le marché foncier urbain a marqué une nouvelle accélération avec les facilités de crédit, les avantages fournis par les passages du Bosphore et des voies périphériques et la propriété de véhicule privée généralisée à

vitesse, à part la concentration de la population au centre urbain d'Istanbul et des problèmes d'infrastructure et d'environnement.

Cette transformation accélérée ayant lieu à İstanbul a débuté par l'entrée du marché foncier urbain dans une nouvelle période, la visée de grandes échelles dans la production de logements et la promulgation des lois destinées à cet objectif.

Un autre facteur qui incite la diffusion rapide de la construction de logements à part les lois promulguées, c'est que la liberté globale et nationale dans l'économie prévue par le système capitaliste entraîne des transformations importantes dans la structure politique, économique et sociale en Turquie. En conséquence de la ségrégation sociale augmentant par cette transformation, İstanbul, comme les autres métropoles, est sujet à des différenciations fonctionnelles-spatiales et socio-spatiales. Quand la ville commence à se polariser se décomposant sur le plan des classes, le groupe à revenu élevé, quittant le centre urbain qu'il préférerait précédemment, s'est orienté à créer des espaces conformes à son mode de vie à la périphérie de la ville. Tandis que les zones d'habitation s'éloignent des lieux de travail, les zones d'habitation destinées aux différentes classes sociales sont détachées les unes des autres du point de vue spatial. La ségrégation constatée dans des zones d'habitation représente dans un sens la dislocation spatiale et sociale de la vie urbaine. Un des points remarquables dans ce processus de ségrégation urbaine constaté à İstanbul est la généralisation des *gated communities* destinées aux classes moyennes et supérieures et l'installation des classes moyennes urbaines dans des *gated communities* bâties dans les zones de développement urbain.<sup>2</sup>

Les ségrégations spatiales constatées dans les zones d'habitation à la périphérie urbaine après 1980 à İstanbul doivent être traitées dans le contexte des processus de production capitaliste. Parce que, au fur et à mesure que la base sociale change en fonction de l'évolution du capitalisme, les relations sociales constituant la base de la différenciation sociale, à leur tour, changent consécutivement. Ce changement dans la société causé par le capitalisme diversifie la différenciation des zones d'habitation se reflétant dans le temps à l'espace également. Ainsi les couches sociales s'orientent vers les zones d'habitation émergeant dans les modes de production capitaliste. L'espace urbain à İstanbul après 1980 est déterminé plus que jamais par les

---

<sup>2</sup> D.Danış, "İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği", in F.Gümüsoğlu (éd) 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001, pp. 151-152

demandes et la logique du capital.<sup>3</sup> Le capital a également fait acquérir aux relations sociales et aux éléments spatiaux de ces relations de nouvelles dimensions. D'une part, tandis que les polarisations sociales atteignent leur point culminant, d'autre part les divers groupes sociaux se sont décomposés encore de plus dans l'espace urbain.<sup>4</sup>

En conséquence, le but de ce travail est d'analyser le processus d'émergence et de généralisation des *gated communities* après 1990 que nous pouvons nommer également des "communautés fermées" entourées des murs, de constituer une typologie pour İstanbul à partir de la littérature concernant les *gated communities*, d'indiquer les motifs de préférence de ces habitations, d'évaluer l'exactitude de ces motifs et des hypothèses avancées avec le travail d'enquête mené dans 3 *gated communities*.

## **B. Le contenu de la recherche**

Le sujet de la recherche est les *gated communities*/communautés fermées qui ont émergé et qui se sont généralisées à İstanbul après 1990. Ces zones seront évaluées dans le contexte de la ségrégation, de la structure sociale et du capitalisme. Comme cette nouvelle forme urbaine ne peut pas être envisagée indépendamment des phénomènes d'urbanisation et de métropolisation, les concepts d'urbanisation et de métropolisation seront généralement traités dans la première partie de l'étude. Dans ce cadre, d'abord les processus de métropolisation des pays développés et des pays sous-développés seront décrits, par la suite la métropolisation en Turquie sera analysée et enfin les processus de métropolisation à İstanbul seront analysés de manière détaillée. En outre dans cette partie, les modes de production de logement et la transformation de la production de logement seront décrits dans deux époques à savoir l'époque d'entre 1940-1980 et celle d'à partir 1980 jusqu'à nos jours. La raison pour laquelle nous décrivons l'époque d'entre 1940-1980 est de voir les modes de production de logement existants avant les *gated communities* à İstanbul. Ces modes de production de logement consistent en des bidonvilles, des immeubles et des logements collectifs. Les zones d'habitation ayant émergé après 1980 dans la métropole d'İstanbul et ayant entraîné de nouvelles différenciations spatiales seront traitées sous trois titres. Premièrement il s'agit des zones d'habitation situées au centre urbain, deuxièmement il s'agit des logements situés dans les zones de

---

<sup>3</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, 2001, pp. 87

<sup>4</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, , 2001, pp. 89

développement urbain connectées au système d'autoroute et troisièmement il s'agit des ghettos volontaires situés à l'intérieur de la ville et à la périphérie urbaine qui sont formés par les pauvres urbains exclus par la société ou les groupes à faible revenu ou par les groupes à revenu élevé voulant se détacher des groupes à faible revenu. Les ghettos se révèlent sous trois formes dans la ville. Les ghettos volontaires du premier type sont des espaces formés dans les zones particulières de la ville appartenant au groupe de revenu supérieur. Les ghettos volontaires du second type sont formés par des groupes de pauvres et des immigrés. Les ghettos volontaires du troisième type sont ceux formés, à la périphérie urbaine, par les groupes de revenu supérieur ou par les groupes de revenu inférieur avec des liens de concitoyenneté.

Dans cette partie, nous allons évaluer finalement les *gated communities* après 1980 à İstanbul dans le contexte de la différenciation et de la ségrégation spatiaux, économiques et sociaux.

Dans la deuxième partie de notre travail, nous allons d'abord donner la définition de "*gated community*", puis, nous allons traiter les origines des *gated communities*. Enfin, nous allons décrire les typologies générales concernant les communautés fermées et nous allons essayer de mettre sur pied une nouvelle typologie pour les communautés fermées situées à İstanbul.

Comme Kemer Country a été un point de rupture très important avec son discours premier et pionnier, son architecture et ses stratégies de marketing, nous allons l'analyser comme un prototype qui représente les caractéristiques générales des *gated communities* à İstanbul.

Bien que les *gated communities* soient un produit de la globalisation, du capitalisme et de la nouvelle forme globale urbaine, elles sont préférées pour divers motifs en fonction de la géographie et de la culture socio-économique où elles se trouvent. Et les *gated communities* à İstanbul, outre le fait qu'elles constituent une nouvelle forme de ville globale, sont préférées en fonction des facteurs propres à İstanbul (les facteurs environnementaux) et des besoins économiques et socio-culturelles de ses habitants (les facteurs sociaux). Les facteurs environnementaux sont; l'absence de qualité du stock de logements en place, les conditions négatives de la vie intraurbaine et le fait que les *gated communities* constituent un moyen d'investissement rentable. D'un côté, les facteurs sociaux sont; la sécurité et la différenciation économique, sociale et de classe vécue après 1980. Dans ce contexte nous allons analyser la



conformité à la culture de consommation globale et le changement et le développement des symboles de statut; la métropole cosmopolite et la peur de «l'autre»; la volonté de garder les liens communautaires.

Dans la troisième et la dernière partie, nous allons analyser les *gated communities* exemplaires (Başakşehir, Hilal Konakları et İstanbul İstanbul) par le biais des enquêtes et les entretiens. Après avoir analysé ces exemples, nous allons évaluer les données des enquêtes et argumenter nos hypothèses.

### C. L'importance et le motif du sujet

La métropole d'İstanbul est entrée dans un processus de transformation spatiale rapide avec les politiques néolibérales dans le processus d'intégration avec l'économie globale. La demande de logement qui se diversifie en tant que partie de ce processus et le fait que l'espace urbain est sujet aux investissements des grands capitaux ont donné lieu à ce que İstanbul est devenu une métropole où les *gated communities* apparaissent de manière la plus généralisée. Ce nouveau mode d'habitation qui se différencie considérablement des coopératives de logement collectif des années 1970 en ce qui concerne le nombre, le mode d'utilisation du terrain, le mode de production du terrain et le mode de financement apparaissent comme un événement changeant les habitudes d'habitation à İstanbul.<sup>5</sup> Les *gated communities* ayant un « *master plan* » conçues pour les groupes de revenu supérieur et de revenu supérieur-moyen se multiplient à grande vitesse à İstanbul et se détachent des habitations d'entourage par les murs.<sup>6</sup> Tandis que les *gated communities* devenues le mode de logement dominant à İstanbul étaient au début construites de manière convenable aux nouveaux élites urbaines, elles ont commencé à être demandées aujourd'hui également par des classes moyennes et à être construites à des coûts plus bas. Par conséquent, ce fait d'habitation fermée indiquant un nouveau stade dans l'expérience d'urbanisation turque est devenu le mode d'habitation le plus populaire pour les classes moyennes et supérieures urbaines.

En outre, ces zones signalent une importante transformation du point de vue de la planification urbaine, de l'administration urbaine, des appartenances urbaines de classe. C'est pour ces raisons que les *gated communities* qui ont commencé à être

<sup>5</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 169

<sup>6</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul", Urban Studies, Vol.44, No.4, 2006, pp:776

construites après 1980 à İstanbul, surtout à la périphérie urbaine et qui ont continué à se développer à grande vitesse sont dignes d'être analysées.

#### **D. Les hypothèses principales de la recherche**

Les hypothèses citées dans le cadre du mémoire seront avancées en se basant sur la définition suivante des *gated communities* :

Malgré l'existence d'une variété des *gated communities*, ces habitations peuvent être décrites comme des espaces abritant des logements de même standard de confort, et des individus appartenant en général au même groupe de revenu, entourés des murs ou de haies, protégés par des employés de sécurité et un système de caméra en circuit fermé, abritant en leur sein certains services non résidentiels et disposant de manière indépendante par rapport à l'administration urbaine, des unités d'administration autonomes.<sup>7</sup>

Les hypothèses principales qu'on veut accentuer par la voie de cette recherche sont les suivants :

- 1) Les *gated communities* sont lancées par le système capitaliste comme un besoin naturel et deviennent à la mode par divers discours et techniques de marketing qui les rendent attractives.
- 2) La sécurité, contrairement à la conviction générale, ne constitue pas un motif essentiel pour la préférence des *gated communities*.
- 3) Les *gated communities* à İstanbul augmentent une ségrégation spatiale, sociale et économique, et aussi une rupture sociale.
- 4) Tous les *gated communities* ne créent pas un idéal communautaire à l'intérieur des résidences emmurées.
- 5) Dans les *gated communities* une grande partie des services urbains est fournie par l'unité de direction privée et professionnelle de l'habitation.

#### **E. La méthode de recherche**

Dans les deux premières parties qui sont focalisées sur les faits conceptuels nécessaires pour l'analyse des *gated communities*, il a été effectué une recherche de littérature afin de préparer la base théorique de la recherche. En vue de comprendre

---

<sup>7</sup> T. Şenyapılı, "Kaçış Adaları", *Arredamento Mimarlık*, Vol.7/8, 2003, pp. 56-61

les motifs de l'émergence et de la généralisation des *gated communities* apparues à İstanbul après 1990, les recherches précédemment réalisées concernant les *gated communities* ont été analysées pour ce qui est de leurs contenus et de leurs méthodes.

Dans la partie originale du travail il a été réalisé "un étude de cas" concernant les *gated communities* à İstanbul destiné à analyser les principales hypothèses. Dans l'étude de cas, les données sont obtenues à partir du travail d'enquête préparé pour trois différentes *gated communities* en deux niveaux et des entretiens. A part les enquêtes et les entretiens, nous avons profité des annonces immobilières, des publicités d'agence et des articles de presse. Les techniques d'analyse utilisées dans cette étude sont des tableaux de fréquence et des tableaux croisés.

Pour pouvoir faire une recherche dans ces trois *gated communities* nous nous sommes entendu avec la compagnie de recherche GENAR qui est une institution spécialisée dans les sujets de recherche et de consultation. Dans la quatrième étape de Başakşehir il a été réalisé un travail d'enquête de 115 personnes. Du fait que les mesures de sécurité ne sont pas très rigides dans cet emplacement, nous avons pu facilement atteindre les habitants de la zone d'habitation et réaliser les enquêtes soit autour des établissements sociaux soit dans les domiciles.<sup>8</sup>

Nous avons voulu mener un travail d'enquête à Altunizade Hilal Konakları encore par le biais de GENAR, mais suite à ce que les unités de sécurité n'ont pas donné la permission nous avons fait recours à la direction de la zone d'habitation qui, à son tour, a donné une réponse également négative. Ensuite, nous avons pu entrer dans la zone d'habitation par l'intermédiaire d'une connaissance et nous avons réalisé à la fois un travail d'enquête de petite échelle et des entretiens. Le refus de la volonté de réaliser une enquête dans le cadre de recherche académique a démontré les difficultés de faire de la recherche dans les emplacements habités par les groupes de revenu supérieur. Dans le cadre du mémoire, ce résultat a la qualité de confirmer les hypothèses avancées concernant la fermeture au public des *gated communities*.<sup>9</sup>

Ici un autre point important à souligner c'est que nous avons téléphoné la direction de 14 *gated communities* à part İstanbul İstanbul et Hilal Konakları pour réaliser le

---

<sup>8</sup> 55,7% des enquêtes sont réalisées dans les domiciles, 9,6% sont réalisées dans les lieux de travail.

<sup>9</sup> A ce point là, il faut clairement préciser que la compagnie recherche GENAR a été préférée pour avoir les mêmes tendances socio-culturelles que les habitants de Hilal Konakları. Mais même cette situation n'a pas rendu possible l'accès à Hilal Konakları.

travail d'enquête mais que nous nous ne sommes pas arrivé à avoir les permis qui y sont nécessaires. İstanbul İstanbul aussi fait partie de ces habitations.

Dans İstanbul İstanbul également comme dans les autres habitations, nous avons voulu mener un travail d'enquête au moyen de la compagnie de recherche GENAR mais la réponse de la direction de la zone d'habitation/la direction de la cité a été négative. Suite à cela, un permis pour envoyer les questionnaires aux habitants à travers la poste a pu être reçu consécutivement aux entrevues personnelles réalisées avec la direction de la zone d'habitation.<sup>10</sup> 26 questionnaires sur 204 envoyés par le système de poste privée à 204 domiciles dans l'habitation ont été retournés, ainsi nous avons pu atteindre seulement une groupe d'environ 10% de l'habitation d'İstanbul İstanbul.

A part ces 3 *gated communities*, nous avons contacté les directions des habitations de Kemer Country, Acarkent et Alkent 2000 pour obtenir des informations directes et plus détaillées en ce qui concerne les directions de cité.

---

<sup>10</sup> La direction de la zone d'habitation a précisé que normalement il ne sera pas permis non plus de faire de la recherche par méthode de lettres mais que İstanbul İstanbul est la "forteresse de Galatasaray", que le conseil d'administration de l'habitation est constitué des diplômés du Lycée Galatasaray et des membres du club sportif Galatasaray. Elle a souligné particulièrement qu'elle facilite l'entrée des questionnaires d'enquête du fait que l'institution où la mémoire est préparé est l'Université Galatasaray.

## **I.PREMIERE PARTIE- L'URBANISATION ET LA METROPOLISATON**

### **Chapitre A. L'Urbanisation et La Transformation Urbaine**

L'urbanisation est en général conçue comme la concentration de la population dans l'espace urbain. Toutefois, l'urbanisation implique un processus de changement dépassant la concentration de la population dans les villes et son déplacement dans l'espace. Dans ce processus abritant une série de changements considérables sur les plans économique, politique, social, culturel le nombre des villes augmente parallèlement à l'industrialisation et au développement économique; la structure sociale est caractérisée par l'organisation, la division du travail, la spécialisation; des changements caractéristiques des villes se reflètent dans les comportements et les relations humains.<sup>11</sup> Erder affirme d'une part que le processus d'urbanisation signifie la modification des espaces où se déroule la vie quotidienne et d'autre part que ce processus est un tout nouveau terrain de travail offrant de nouveaux domaines d'investissement, permettant différents types d'épargne, présentant de nouvelles possibilités d'emploi à la main-d'oeuvre de diverses qualités.<sup>12</sup> Dans ce contexte, on peut dire que l'urbanisation n'est pas seulement une question de "logement", mais aussi un processus mettant sur pied un nouvel ordre social. En outre, considérer l'urbanisation comme la concentration de la population dans l'espace urbain implique la mise en relation de celle-ci avec les facteurs nationaux. Or le processus d'urbanisation ne peut pas être expliqué seulement par des facteurs nationaux. Car tous les pays s'articulent au "système économique mondial"<sup>13</sup> par le biais des villes. Le développement et les qualités des villes sont également déterminés par ce

---

<sup>11</sup> O.İşık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 95; R.Keleş, Kentleşme Politikaları, Ankara, İmge Kitabevi Yayınları, 2002, pp. 21-22

<sup>12</sup> S.Erder, "Yoksulluğun Düzenlenmesinden, Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kurumlar", F.Gümüšoğlu (éd) 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001, pp. 122

<sup>13</sup> I.Wallerstein, The Modern World System, New York, Academic Pres, 1974, pp. 348

système.<sup>14</sup> Les aspects économiques, sociaux et spatiaux du processus d'urbanisation reflètent en grande partie la manière d'intégration de ces villes au système mondial.<sup>15</sup>

Nous pouvons dire en général que le processus d'urbanisation s'est accéléré avec la révolution industrielle<sup>16</sup> et les villes ont subi un processus de transformation multidimensionnelle. Avec la révolution industrielle, la production de masse s'est développée et les économies nationales ont revêtu une qualité internationale. Avec le développement du transport de longue distance et de la communication, les organismes économiques ont été réorganisés pour l'exploitation des ressources en matières premières. Ces organisations se sont concentrées dans certaines zones d'habitation et les villes se sont développées parallèlement à cette organisation de l'économie.<sup>17</sup> Dans les villes outre le développement des établissements industriels nécessité par la production de masse, nous témoignons aussi du développement rapide du secteur des services nécessité par les relations économiques.

La population des villes a commencé à augmenter sous l'intense pression d'exode rural et l'expansion des villes vers des vastes zones est devenue obligatoire.<sup>18</sup> Néanmoins les villes, parallèlement à cette intense pression d'exode rural, n'ont pas pu dépasser une certaine taille jusqu'à la fin du 19ème siècle du fait des restrictions internes. Le caractère primitif du transport intraurbain a empêché l'accroissement de la taille des villes; consécutivement les logements, les usines, les magasins et les offices ont dû considérablement se situer au centre des villes.<sup>19</sup> Vers la fin du 19ème siècle, avec les progrès constatés dans le transport, la communication et la technologie comme la généralisation de l'utilisation d'automobile, l'invention de la téléphone, l'utilisation répandue de l'énergie électrique, les villes ont commencé à se répandre vers leurs alentours. A cette période, tandis que d'une part l'exode rural

<sup>14</sup> Y.Dinçer, Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 10

<sup>15</sup> J.Freidman and G.Wolff, The Urban Transition: Comparative Studies of Newly Industrializing Societies, London, Eté, 1976, pp. 309

<sup>16</sup> Arnold Tynbee a utilisé le concept de "révolution industrielle" pour décrire la transformation économique vécue entre les années 1760-1840 en Angleterre. (Tynbee, 1884) Vers les années 1850 la France, après les années 1870 l'Allemagne sont devenues des pays industriels. (Ana Britanica)

<sup>17</sup> Y.Dinçer, Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 24

<sup>18</sup> Les données de la population urbaine et de la population rurale considérées en Angleterre, la population rurale qui était 42 % en 1770 a reculé à 22% en 1841 et à 16% en 1880. Encore en Angleterre la population urbaine qui était 4 millions en 1821 a augmenté à 37 millions en 1936, dans la même période la population urbaine qui était 2 millions a augmenté à 48 millions. Entre les années 1800-1900 la population européenne urbaine a accru en proportion de 300 à 400 – (B.Şentürk, Metropolitan Kentlerde Hizmet Sektörünün Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1996 pp. 8).

<sup>19</sup> H.Blumenfeld, The Modern Metropolis, P.D.Spreiregen (éd), The MIT Press 1967, pp. 63

vers les villes continuait, d'autre part une vague d'exode à partir du centre urbain de la ville industrielle vers les banlieues avait également lieu.<sup>20</sup> Ce caractère épars et répandu des villes a nécessité une organisation physique contrôlée et régulière des nouvelles zones d'habitation et des zones de production requises par l'industrie. Dans ce sens, les villes structurées par division en "zones" avec la priorité de l'organisation de la population urbaine de manière efficace et contrôlée et ayant commencé à se décomposer également du point de vue spatial ont émergé dans plusieurs endroits dans le monde.<sup>21</sup>

Avec le 20ème siècle, les développements importants vus dans les domaines de communication, de transport et de technologie ont révélé une structure urbaine qui s'appelle « métropole ». Cette structure urbaine est beaucoup plus différente que les structures urbaines précédentes.<sup>22</sup> De ce fait, nous allons tenter d'exposer les transformations urbaines qui ont eu lieu au 20ème siècle dans le processus de la métropolisation.

## **Chapitre B. La Métropolisation**

### **Section 1- Les Aspects Généraux des Métropoles**

*“Le processus d’urbanisation a débuté avec l’émergence d’un espace urbain caractérisé par la modification multidimensionnelle de l’interaction au niveau de communication, de transport, de spécialisation et d’organisation, l’éloignement progressif du lieu de travail et du domicile, la formation des banlieues à la périphérie et une concentration économique, sociale et administrative au centre de cet espace. Ce processus a commencé premièrement aux Etats-Unis dans le 20. ème siècle. ”<sup>23</sup>*

La métropolisation peut être définie comme une forme d'organisation spatiale qui apparaît dans un certain point de saturation de la concentration urbaine. Le processus de métropolisation est caractérisé en général par l'expansion de la production non

<sup>20</sup> B.Şentürk, Metropoliten Kentlerde Hizmet Sektörünün Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1996, pp. 9

<sup>21</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, “Giriş”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kenttsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 11-12

<sup>22</sup> P.M.Hauser, “Urbanisation an Overview”, in M.P.Hauser et F.L.Schnore (éd) The Study of Urbanisation, New York, John Wiley & Sons Inc., 1965, pp. 4; H.Blumenfeld, The Modern Metropolis, P.D.Spreiregen (éd), London, The MIT Press, 1967, pp. 61-62

<sup>23</sup> M.Kıray, “Metropoliten Kent Olgusu” in M.Kıray (éd) Kentleşme Yazıları, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2003, pp. 105-106

agricole à la périphérie après avoir perdu son intensité dans le centre, par la séparation des fonctions (la production, l'administration, le contrôle) de la production industrielle et par le développement du secteur des services.<sup>24</sup> Dans ce processus, la ville centrale se développe et crée sous sa domination une dépendance fonctionnelle et une division du travail en établissant une efficacité sur les zones d'habitation urbaines et rurales qui se trouvent dans sa région.<sup>25</sup> Dans ce contexte nous pouvons dire que les métropoles sont des zones en grande partie urbanisées dont les frontières sont déterminées plus par les mouvements de travail quotidiens que par les conditions naturelles et ne correspondent pas nécessairement aux frontières administratives, où la vie économique et sociale est plutôt sous l'influence de la ville centrale à laquelle elles sont attachées par des intérêts communs.<sup>26</sup> Il s'agit d'une relation de "centre-périphérie" entre la ville/les villes centrale/s et les zones d'habitation soumises au contrôle du centre et chaque zone de logement incluse par la métropole ne doit pas nécessairement disposer d'un caractère urbain.<sup>27</sup> En outre, la relation du centre et de la périphérie ne définit pas nécessairement un seul centre. La métropole qui signifie l'association d'une série de formations urbaines peut disposer également d'une identité multicentrale. Ces formations sont en grande partie intégrées mais elles ne sont pas obligées de se concentrer autour d'un centre unique.

La métropole est un majeur pôle urbain doté de la totalité ou de la quasi totalité des fonctions urbaines au niveau qualitatif le plus élevé, constituant un espace décisionnel et de commandement déterminant dans un réseau de villes à vocation internationale. Elle concentre des activités de commandement dans les domaines les plus divers, participe à la maîtrise de l'espace mondial.<sup>28</sup> Selon Jean Bastié et Bernard Dézard la métropole est :

- déterminée non essentiellement par la taille démographique, dans la mesure où une population de moindre importance quantitative peut être largement compensée par d'autres facteurs plus déterminants encore ;
- caractérisée par un système d'infrastructures de communication et un système de transport qui prennent en charge de manière aussi efficace que possible les

<sup>24</sup> H.Yırtıcı, Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2005, pp. 86

<sup>25</sup> Y.Irmak, Türkiye'de Kentleşme, Ankara, Kültür Bakanlığı Yayınları, 1979

<sup>26</sup> R.Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara, TDK yayınları, 1980

<sup>27</sup> V.Aytar, Metropol, L&M Yayınları, İstanbul, 2005, pp. 14

<sup>28</sup> G.Wackermann, Tres Grandes Villes Et Métropolisation, Paris, Ellipses Edition Marketing, 2000, pp. 65



flux pendulaires quotidiens, les flux d'information ainsi que le transfert de décisions ;

- le centre d'impulsion et l'observatoire privilégié des activités financières au niveau le plus élevé ;
- le lieu de fixation par excellence des sièges sociaux des firmes à gabarit international ;
- un lieu central de concentration des forces politiques et des administrations d'un Etat ;
- un centre de déploiement de hautes technologies et de télécommunications avancées ;
- un centre supérieur d'activités culturelles et scientifiques ;
- un carrefour touristique et de congrès à vocation internationale ;
- un centre fonctionnel du premier rang concernant l'emploi et le logement.

Jones définit les métropoles comme des espaces où les habitants de la périphérie travaillent au centre et où ils profitent de toute sorte de services culturels, économiques et professionnels présentés par le centre au moins autant que les habitants du centre.<sup>29</sup> Mais nous pouvons dire que la définition de Jones n'est pas valable actuellement pour certains groupes habitant à la périphérie de la ville. Par exemple certains groupes sociaux vivant dans les *gated communities* à İstanbul au lieu de profiter des services culturels et économiques du centre demandent les recevoir dans leurs propres zones d'habitation et les y reçoivent. Cette situation constitue un fait remarquable étant une caractéristique changeante de la métropole de nos jours dans le contexte de l'interaction du centre et de la périphérie.

Même si le terme de "métropole" évoque la "principale ville"<sup>30</sup> du pays en question, les métropoles se diffèrent d'une grande ville ou de la ville principale par leur capacité d'attirer, d'organiser et de diffuser les flux de biens, d'individus et d'informations.<sup>31</sup> Les métropoles peuvent à la fois coordonner toutes les relations sur un vaste espace et le long des distances lointaines et s'adapter aux différentes

---

<sup>29</sup> Y.Dinçer, *Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 28

<sup>30</sup> Le concept de "ville principale" sera expliqué dans la section intitulée les processus de métropolisation dans les pays sous-développés.

<sup>31</sup> F.Gaschet et C.Lacour, "Métropolisation, centre et centralité", *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2002, pp. 49-72

conditions grâce à leur caractère changeant.<sup>32</sup> Les métropoles étant du point de vue économique et social le point central de leurs pays constituent également les points de noeud des relations internationales de leurs pays du fait qu'ils font partie de l'économie mondiale. Le système capitaliste et ses institutions qui se sont réorganisés suite à la IIème Guerre Mondiale, ont réorganisé, conformément à leurs buts, les mécanismes de production et de marché dans le monde entier se débarrassant des restrictions de frontières et de l'Etat national. La réorganisation, l'expansion et le contrôle du système économique mondial dépendent de l'existence d'un réseau de communication et d'information très puissant et régulier.<sup>33</sup> Ce sont les métropoles, étant plus un élément indispensable de l'économie mondiale que d'être une unité économique et sociale sur le plan national, qui constituent les points de noeud de ce réseau. La caractéristique la plus remarquable des villes qui figurent dans ce système qui, en réalité, est un réseau de production, de marchés et de contrôle c'est qu'elles constituent des lieux où le capital actif mondial se concentre.<sup>34</sup> Actuellement les grandes métropoles du monde sont des centres de la croissance économique avec le grand capital d'investissement qu'elles attirent et elles accélèrent le développement de leurs pays avec l'"espace économique" qu'elles créent sans pour autant contenir la totalité du pays et les pauvres urbains.<sup>35</sup>

La structure élastique, changeante, souple, multcentrale et à réseaux des métropoles facilite la concentration du capital dans les métropoles et son processus de diffusion. Grâce à cela, le capital transforme aisément les métropoles, peut installer dans cette structure les valeurs en circulation sur le plan global ou peut mettre en circulation les valeurs propres à cette structure, c'est-à-dire qu'il peut accroître le débit du flux entre le global et le local.<sup>36</sup> Selon Şengül le capital, dans le stade atteint actuellement par le capitalisme, considère l'espace urbain plus qu'un lieu dans lequel les relations de production, de circulation et de consommation sont organisées.<sup>37</sup> Dans le développement du capitalisme l'espace lui-même est devenu un bien et a gagné une

---

<sup>32</sup> L.Bourdeau-Lepage ve J.M.Huirot, "Metropolis in Retrospect: Permanence and Change", GaWC Research Bulletin, V.140, 2004

<sup>33</sup> Y.Dinçer, Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 31-32

<sup>34</sup> Y.Dinçer, Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 31-32

<sup>35</sup> İ.Kılınçaslan, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, pp. 10

<sup>36</sup> H.Yırtıcı, B.Uluoğlu, Mekânın Altyapısal Dönüşümü, 2004, pp. 29

<sup>37</sup> H.T.Şengül, Kentsel Çelişki ve Siyaset, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Eté, 2001, pp. 9

importance vitale en ce qui concerne les processus d'accumulation du capital.<sup>38</sup> En outre, du fait que le capitalisme transforme l'espace urbain d'après sa propre logique, les métropoles actuelles ne se transforment pas de manière à assouvir les besoins de la société mais de manière à reproduire le système capitaliste. Les politiques de transformation urbaine comme la gentrification, la désindustrialisation et le tourisme de masse adoptés après les années 1980 peuvent être considérées comme les influences du système capitaliste sur les métropoles.

Une autre caractéristique des métropoles à souligner est leur population augmentée et la diversité de leur structure sociale. Les métropoles accueillent de plus en plus d'individus et de groupes sociaux plus variés avec la prédominance du secteur de service, la diversification de la spécialisation et sous l'influence de toute sorte de vagues d'immigration globale et locale.<sup>39</sup> Cette structure cosmopolite des métropoles entraîne l'interaction sociale des divers types de personnalités. Selon Wirth le nombre augmenté de ceux qui participent à ce processus d'interaction suscite l'exacerbation des différences parmi ces individus. Quant à ces différences, elles provoquent des différenciations sociales provenant de la couleur, de l'ethnie, de la position économique et sociale, des goûts et des priorités des individus.<sup>40</sup> Et les différenciations sociales se transforment en des différenciations spatiales et la structure spatiale de la métropole est composée des espaces formés par les diverses couches sociales.<sup>41</sup> Outre cela, la structure socio-économique de la métropole assouplissant les couches sociales et compliquant la structure des classes augmente les sentiments de "déséquilibre" et d'"insécurité".<sup>42</sup> Ce milieu qui sera traité de manière plus détaillée dans la section III engendre le besoin d'introversions chez l'individu de métropole avec les groupes homogènes desquels il se sent proche.

---

<sup>38</sup> Ibid., pp. 9

<sup>39</sup> M. Weber, "Wirtschaft und Gesellschaft", Tübingen, 1925, pp. 514

<sup>40</sup> L. Wirth, "Bir Yaşam biçimi Olarak Kentleşme", in B. Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 89

<sup>41</sup> D. Harvey, "Sınıfsal Yapı ve Mekansal Farklılaşma Kuramı", in B. Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 147 – 150

<sup>42</sup> L. Wirth, "Bir Yaşam biçimi Olarak Kentleşme", in B. Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 96

## Section 2- Les Processus de Métropolisation Dans Le Monde

### Sous-Section a. Les processus de métropolisation dans les pays développés

Les villes industrielles engendrées par la révolution industrielle dans les pays développés sont entrées dans le processus de métropolisation avec l'impact des développements technologiques au début du 20ème siècle.<sup>43</sup> Dans ce processus, en premier lieu, les établissements industriels ont transféré leurs activités de production en dehors de l'espace du centre urbain parallèlement à l'augmentation de la spécialisation dans les secteurs de production et des services. L'espace du centre de la métropole est devenu un centre de services où se trouvent les organes de décision de la production et les fonctions de management, de contrôle et de coordination.<sup>44</sup> Les préférences de logement de ceux qui travaillent dans la production et ceux qui travaillent dans le secteur des services qui est en expansion ont considérablement changé.<sup>45</sup> Les banlieues qui ont émergé simultanément avec la ville industrielle sont devenues des lieux d'habitation beaucoup plus communs dans le processus de métropolisation. Les motifs de cette situation peuvent être énumérés comme le développement des technologies de transport et d'information, la genèse de la production du logement collectif, la transformation des espaces situés à la périphérie de la ville en des espaces accessibles et bon marché pour les producteurs de logements et l'occupation permanente des zones d'habitation dans la centre de la ville par les entreprises. Premièrement les groupes de revenu supérieur, ensuite les groupes de revenu moyen se sont installés dans les nouvelles zones d'habitation ordonnées et saines concernant les conditions d'environnement à la périphérie de la ville.<sup>46</sup> Après que les groupes de revenu supérieur et moyen ont quitté le centre urbain les zones d'habitation aux alentours des zones de travail sont de plus en plus tombées en décrépitude, des zones d'effondrement se sont constituées.<sup>47</sup> Les ghettos d'immigrés, de groupes à faible revenu et de minorités ont émergé avec le temps dans ces zones d'effondrement.

Avec les années 1980 la globalisation et les politiques néolibérales d'économie ont commencé à restructurer les échelles géographico-spatiales et les hiérarchies dans le

<sup>43</sup> J.Gottman, Megapolis, Cambridge, The MIT Press, Fourth Printing, 1967

<sup>44</sup> İ.Kılınçaslan, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, pp. 33

<sup>45</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 38

<sup>46</sup> Ibid., pp. 38; Y. Marulyalı, İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Eté1991, pp. 22

<sup>47</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 39

sens international. Dans ce processus de restructuration les métropoles des pays développés sont entrées dans un nouveau processus de transformation. L'industrie qui a joué un rôle important dans les transformations expérimentées précédemment n'est plus le principal secteur de l'économie, les marchés financiers et le secteur des services ayant commencé à se développer. Les métropoles des pays développés sont devenues des espaces où se déroulent des activités économiques comprenant également le finance et le management sur le plan global, des grandes activités éducatives et culturelles et où se concentrent les individus spécialisés dans divers domaines.

Les villes globales constituent le point culminant du processus de métropolisation des pays développés. Certaines métropoles ont figuré au premier plan<sup>48</sup> concernant la gestion et la coordination des biens, des individus, des services et de l'information nécessités par l'économie globale<sup>49</sup>. Ces métropoles où les activités économiques globales viennent de s'installer avec les développements technologiques dans le transport et la communication internationaux paraissent comme des centres globaux étant des "villes globales" avec leur caractéristique d'être les centres de prise de décision et d'organisation, leur infrastructure sociale et technique, leur position au carrefour du transport et de la communication internationaux, avec leur possession des secteurs d'opérations bancaires internationales, d'assurance, de consultation, de services juridiques et de publicité<sup>50</sup>. Selon Sassen les villes globales qui constituent des points de noeud et de coordination dans l'économie globale disposent de quatre points communs. Ils sont à savoir :

- a) le fait qu'elles figurent comme les points de gestion de l'économie mondiale
- b) le fait qu'elles figurent comme des points clés où sont installées les compagnies de services spécialisées et les compagnies financières
- c) le fait qu'elles sont des endroits de production
- d) le fait qu'elles disposent des marchés pour les produits et pour les créations mises sur pied.

---

<sup>48</sup> V.Aytar, *Metropol*, İstanbul, L&M Yayınları, 2005, pp. 47

<sup>49</sup> Harvey définit l'économie globale comme un ordre hiérarchique où les espaces de qualité globale dominent les espaces de niveau inférieur et consécutivement où tous les espaces dépendent des métropoles se trouvant en Amérique du Nord et en Europe Occidentale.

V.Aytar, *Metropol*, İstanbul, L&M Yayınları, 2005, pp. 43

<sup>50</sup> İ.Kılınçaslan, *Kentleşmenin Ekonomik Yönleri*, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, pp. 10

Selon Sassen il existe trois villes globales qui disposent de ces qualités au plus haut niveau. Elles sont à savoir New York, Londres et Tokio.<sup>51</sup>

Le déclin de l'industrie de la production, la montée du secteur des services et des secteurs informels et les développements technologiques dans les villes globales ont changé la structure d'emploi de ces villes. Comme conséquence de cet événement une structure dualiste s'est constituée sur le marché du travail, tandis que d'une part il s'agit d'une augmentation du nombre des emplois professionnels on constate d'autre part une augmentation de la demande de main-d'oeuvre non qualifiée.<sup>52</sup> Avec la nouvelle structure économique ont émergé des polarisations spatiales et sociales. Le management global et l'augmentation des fonctions des services financiers ont révélé surtout l'augmentation des services spécialisés, et cela, à son tour, a entraîné l'émergence des nouveaux espaces de bureaux et des espaces de résidences luxueuses.

#### **Sous-Section b. Les processus de métropolisation dans les pays sous-développés**

Les pays sous-développés étant entrés dans le processus de métropolisation avec l'industrialisation ont subi un processus similaire au processus de métropolisation des pays développés. Mais dire que les catégories et les modèles valables pour les pays développés sont nécessairement valables pour les pays sous-développés serait erroné. Car les processus d'urbanisation et de métropolisation des pays sous-développés abritent plusieurs facteurs constitués sous l'impact direct des pays développés.<sup>53</sup>

Les expériences d'urbanisation des pays sous-développés apparaissent comme une conséquence directe des relations qu'ils ont établies avec les pays développés pendant la période coloniale. La plupart des pays sous-développés disposent d'une ville principale ayant une prédominance remarquable sur les autres villes. Kıray affirme que le fait de ville principale (la seule ville dominante) émerge pendant les périodes et dans les sociétés où le commerce qui dépend de l'extérieur développe un système de transport et de communication déséquilibré et où les relations orientées

<sup>51</sup> V.Aytar, *Metropol, İstanbul*, L&M Yayınları, 2005, pp. 48

<sup>52</sup> M.Harloe; S.S.Fainstein, , "conclusion: the divided cities", in S.S.Fainstein, I.Gordon, M.Harloe (éd) *Divided cities: Newyork and London in the contemporary world*, Blackwell, Oxford, 1992 pp. 236 - 268

<sup>53</sup> Y.Dinçer, *Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989, pp. 19-21

vers l'extérieur dominant les fonctions de contrôle de la ville.<sup>54</sup> Le développement des villes principales est déterminé par la relation de commerce dépendant établie avec les pays développés au lieu des facteurs économiques locaux. C'est pourquoi les villes principales disposent d'une population beaucoup plus grande qu'elles devraient avoir par rapport à leur niveau de développement économique et d'industrialisation. Ainsi la métropolisation des pays sous-développés a eu lieu dans les villes principales qui n'ont pas complété leur développement et leur industrialisation mais par contre qui ont été sujettes à une croissance excessive et détachée de leurs hinterlands.<sup>55</sup>

Nous pouvons dire que la métropolisation dans les pays sous-développés a fait ses débuts avec le processus d'industrialisation constaté à partir du milieu du 20ème siècle. Avec l'industrialisation les petites entreprises situées au centre des villes principales ont commencé à grandir, de différentes organisations ont résulté des entreprises basées seulement sur le commerce à savoir l'exportation de nourritures et de mines. Les fonctions de production, de contrôle et de management des entreprises grandies se sont différées dans le temps. Tandis que ces entreprises poursuivent leurs fonctions de contrôle et de management au centre urbain, elles ont commencé à transférer leur fonction de production à des espaces accessibles de la ville pour ce qui est du transport et de la communication et aux alentours de petits logements dans le milieu. Par ailleurs, le fait que les entreprises agricoles portent leurs produits aux villes pour les vendre a renforcé les liens commerciaux entre la ville et la campagne; des habitations intermédiaires, organisatrices et coordinatrices de ces liens entre les villes et les espaces ruraux ont vu le jour.<sup>56</sup> Ainsi la ville principale a entretenu une nouvelle intégration avec son hinterland dans un réseau de liens différenciés et spécialisés de manière beaucoup plus précise par rapport au passé. Un groupe de villes où les produits agricoles venant des campagnes sont collectés, en partie traitée et par conséquent où s'installent certains petits établissements industriels et où par ailleurs les produits traités venant de la grande ville sont distribués aux sous-habitations qui en dépendent est formé. La ville principale qui s'appuyait seulement

---

<sup>54</sup> M.Kıray, "Az Gelişmiş Ülkelerde Metopolitenleşme Süreçleri", in M.Kıray (éd) Kentleşme Yazıları, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2003, pp. 152-157

<sup>55</sup> P.M.Hauser, "Urbanisation an Overview", in M.P.Hauser et F.L.Schnore (éd) The Study of Urbanisation, New York, John Wiley & Sons Inc., 1965, pp. 36

<sup>56</sup> İ.Kılınçaslan, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, pp. 44

au commerce externe dans la période précédente est devenue désormais dépendante de son hinterland et a commencé à acquérir des qualités de métropole.<sup>57</sup>

Bien que les villes principales des pays sous-développés aient commencé à acquérir des qualités de métropole, il existe de considérables différences entre les métropoles en place et celle des pays développés. Les systèmes d'infrastructure urbaine, le niveau de consommation, la structure des collectivités locales, le niveau de vie général et le niveau de qualité environnementale des métropoles des pays sous-développés sont inférieurs à ceux des métropoles des pays développés. Comme la spécialisation du travail et des fonctions dans les pays sous-développés présente moins de diversités par rapport aux pays développés, les paradoxes socio-économiques sont beaucoup plus apparents dans l'espace urbain. L'espace de travail central qui symbolise la centralisation et les banlieues qui symbolisent la dislocation et la décentralisation dans les métropoles des pays développés ne sont pas apparemment développés dans les métropoles des pays sous-développés.<sup>58</sup> La périphérie urbaine métropolitaine des pays sous-développés a la caractéristique d'être un espace de transition complexe, désordonné concernant l'utilisation du terrain; elle abrite à la fois et les caractéristiques de la ville et celles de la campagne. Par exemple, des usages comme les résidences, les dépôts industriels etc. exclus pour divers motifs du corps urbain avec la métropolisation ont commencé à choisir des endroits à la périphérie urbaine au hasard; ils ont formé des extensions, des étendues urbaines de différents motifs tantôt dans les parcours des artères tantôt au sein de l'espace rural. Les extensions et les extensions urbaines, surtout les établissements industriels choisissant des endroits le long des axes de transport principaux sont situées sur des terrains agricoles précieux.<sup>59</sup>

En outre, tandis que dans les pays développés la qualité d'environnement urbain est de haute qualité du fait que l'Etat est en mesure de canaliser sa puissance aux investissements urbains, Dans les pays sous-développés la restriction provenant de l'insuffisance de l'accumulation du capital a poussé l'Etat à restreindre le plus possible les investissements dans les espaces urbains. L'orientation des ressources prioritairement à l'industrialisation et à la subvention des dettes extérieures qui augmentent de plus en plus a entraîné la restriction des ressources consacrées à

---

<sup>57</sup> Y.Irmak, *Kentleşmenin Sosyo-demografik Yönleri*, 1974, s. 30-50

<sup>58</sup> Ö.G.Özçevik, *Metropolitan Kent Çeperindeki Yerleşimlerde Yapısal Dinamikler – İstanbul Metropolitan Kent Çeperi Örneği*, Doktora Tezi, İ.T.Ü., 1999, pp. 48

<sup>59</sup> *Ibid.*, pp. 48



l'infrastructure urbaine.<sup>60</sup> De ce fait les Etats dans les pays sous-développés sont restés indifférents aux demandes intenses concernant l'infrastructure urbaine et les services pendant les périodes d'exode rural intense consécutivement à la restriction structurale que nous venons de citer ci-dessus. En outre des relations illégales, l'expansion non planifiée des villes par souci de rente excessive et la dimension de la pauvreté ont entraîné la diminution de la qualité urbaine dans les pays sous-développés.<sup>61</sup>

Les solutions exigées des problèmes rencontrés dans le processus d'urbanisation sont laissées à l'initiative des collectivités locales. Les bidonvilles, le secteur informel et des formations similaires ont émergé comme des solutions émanant des collectivités locales. Dans la plupart des cas, des mécanismes tampon empêchant la transformation de l'intervention insuffisante de l'Etat dans les espaces urbains à une crise ont apparu. Les droits de propriété accordés aux bidonvilles constituent un bon exemple de ces mécanismes tampon. Les relations de patronage<sup>62</sup> (le clientélisme) constatées au niveau urbain ont accompli une mission similaire en permettant aux pauvres urbains de s'intégrer dans le système politique.

### **Section 3- Les Processus de Métropolisation en Turquie**

Le processus de transformation urbaine radical, commun et ayant influencé toute la société que les pays développés ont commencé à subir au 19ème siècle, a commencé en Turquie pendant la période après la Deuxième Guerre Mondiale. Il sera convenable d'aborder le processus de métropolisation de la Turquie en deux périodes dont 1950 – 1980 et après 1980. Entre 1950 – 1980 de graves pertes de population et de capitaux sont remarquées qui sont consécutives au déplacement de l'industrie dans les métropoles des pays développés. Dans la même période, les villes turques au processus de métropolisation<sup>63</sup>, et surtout İstanbul, ont continué à se répandre du

---

<sup>60</sup> H.T.Şengül, "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", Evrensel Kültür Dergisi, N.128, 2002

<sup>61</sup> H.T.Şengül, "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", Evrensel Kültür Dergisi, N.128, 2002

<sup>62</sup> Le clientélisme signifie dans la science politique le fait que les politiciens établissent des relations de clientèle avec leurs votants considérés par eux comme des clients au lieu d'appliquer des politiques à long terme, qu'ils mènent une politique ou qu'ils rendent un service en faveur de l'individu ou d'une certaine classe en contrepartie des votes qu'ils achètent.

<sup>63</sup> Nous pouvons citer ces villes comme İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Malatya, Kayseri, Eskişehir, Erzincan, Samsun ve Zonguldak.

centre à la périphérie sans répit avec la forte immigration.<sup>64</sup> Après 1980, aux politiques d'économie privilégiant la substitution à l'exportation sont substituées des politiques néolibérales, et à la politique populiste sont substituées des relations à base de privilège conformément à l'économie globale<sup>65</sup>, la ville et l'espace urbain sont devenus des moyens d'accumulation du capital<sup>66</sup>.

La période entre la IIème Guerre Mondiale et 1980 constitue la première époque du processus de métropolisation en Turquie. Pendant cette période, premièrement le secteur agricole dans l'espace rural et le secteur de production dans les villes ont commencé à se développer à l'aide du Plan Marshall.<sup>67</sup> Par la suite, avec les politiques d'industrialisation adoptées par la Turquie et la décomposition structuraliste de l'agriculture consécutives à la nouvelle division économique du travail et aux modèles d'accumulation du capital, les migrations de masse augmentent.<sup>68</sup> Le taux de population était 20% en 1950. Ce taux a augmenté à 30% en 1960, à 37% en 1970, à 45% en 1980.<sup>69</sup> Au début des années 1980 28% de la population se concentrent dans la région à l'Est de Marmara dont İstanbul est le centre, 10% se concentrent dans la région du golfe d'İzmir dont İzmir est le centre, 10% se concentrent dans la région du golfe d'İskenderun dont Adana est le centre, 11% se concentrent à Ankara et à ses alentours. En outre, à part ces régions de concentration populaire à l'échelle métropolitaine, les villes ayant une population centrale de 200.000-500.000 comme Eskişehir, Konya, Kayseri, Gaziantep, Diyarbakır et les villes ayant une population centrale de 100.000-200.000 comme Zonguldak, Balıkesir, Denizli, Antalya, Samsun, Sivas, Malatya, Kahramanmaraş, Trabzon, Erzurum, Elazığ, Urfa sont devenues des centres d'attraction régionaux.<sup>70</sup>

La question de logement qui peut-être définie comme le problème majeur de l'urbanisation turque s'annonce comme conséquence de ce puissant mouvement d'immigration. Dans les années 1950 la construction de logement individuel et la production des coopératives qui constituaient le style de construction de logement

<sup>64</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, "Giriş", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 15

<sup>65</sup> Concernant le concept d'"industrialisation privilégiant la substitution à l'exportation" voir Singer (1964), Roxborough (1979), Hirschman (1968), Berksoy (1981), Boratav (1983 ve 1988), Eralp (1981), Keyder (1984 ve 1987), Nixon (1981), Pamuk (1981)

<sup>66</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, "Giriş", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 16

<sup>67</sup> İ.Bilgin, Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, İTÜ, 1990, pp. 102

<sup>68</sup> E.Kongar, 21. Yüzyılda Türkiye, İstanbul, Remzi Kitabevi, 25. Basım, 2000, pp. 549

<sup>69</sup> İ.Bilgin, Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, İTÜ, 1990, pp. 104

<sup>70</sup> Ibid., pp. 104

autorisé des villes turques n'avaient pas la capacité et la souplesse pour répondre à la demande de logements créée par les classes moyennes en développement et l'exode rural vers les villes apparus pendant ces années. C'est pour cette raison que la population urbaine venue à la ville avec l'exode et n'arrivant pas à résoudre son problème de logement avec des méthodes légitimes a tenté de le résoudre en construisant des bidonvilles sur les terrains appartenant à la municipalité, à l'Etat et aux autres personnes.

Kurtuluş commente le fait des bidonvilles comme l'appui de l'Etat à la suburbanisation de la Turquie.<sup>71</sup> Selon Kurtuluş, l'achat des logements dans les banlieues par la classe moyenne élargie par le processus de production fordiste aux Etats-Unis après la IIème Guerre Mondiale présente une similitude avec le fait des bidonvilles en Turquie. Dans les deux modèles d'accumulation à la fois, l'Etat a procuré des appuis évidents ou invisibles qui généraliseraient la suburbanisation. Alors qu'aux Etats-Unis les institutions publiques et financières offraient de larges possibilités de crédit aux classes moyennes à travers les investisseurs de banlieue, l'Etat turc a offert des terrains gratuits aux travailleurs en faisant semblant d'ignorer l'occupation des terrains de la propriété publique.<sup>72</sup>

Un autre point à souligner pour le processus de métropolisation vécu avant 1980 est que cet événement est plus déterminé par les forces contrôlant les occasions présentées par les patrons de propriété historique que l'autorité publique détenant l'appareil de planification. L'Etat a adopté un comportement passif vis-à-vis des problèmes d'urbanisation, a préféré de procéder à des interventions de petite échelle à l'égard des dynamiques du marché au lieu de déterminer les événements d'avance. Plus précisément, l'Etat s'est retiré du domaine de la régulation de l'urbanisation et a confié spontanément ce domaine aux processus formels et informels.<sup>73</sup>

Les années 1980 atteintes, les rentes et les possibilités d'accumulation obtenues à partir des grandes applications de transformation urbaine, étant nourries par la demande créée par la culture de la consommation de luxe, ont incité les investissements urbains de grande échelle. Ces investissements urbains se sont présentés dans les métropoles turques, principalement à İstanbul, en tant que projets

---

<sup>71</sup> H.Kurtuluş, "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 85

<sup>72</sup> Ibid., pp. 85

<sup>73</sup> O.Işık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 111

mettant au premier plan les espaces historiques en effondrement, *gated communities*, lieux de divertissement et de vacances luxueux, centres de sport et de congrès. D'autre part, les quartiers de bidonvilles qui répondent au besoin du logement de la main-d'oeuvre à faible salaire et le groupe de revenu inférieur à partir des années 1950 jusqu'à la fin des années 1970, ont continué à s'élargir avec la demande des classes inférieures-moyennes et des classes moyennes fuyant le centre du fait de l'augmentation des rentes dans les centres urbains, des diminutions dramatiques dans les salaires et l'érosion de l'Etat social avec les années 1980.

Un autre facteur important ayant influencé la métropolisation des villes turques après 1980 est le processus de suburbanisation. Selon Kurtuluş, deux types de suburbanisation qui ont émergé dans deux différentes périodes du processus d'urbanisation capitaliste dans les pays développés, ont émergé en Turquie à la même période et non à des différentes périodes c'est-à-dire avec les années 1980.<sup>74</sup> Le premier type de suburbanisation consiste en des projets de logement collectif soutenus par des ressources publiques destinés à créer des espaces de logement planifiés conformes à la demande de logements des classes moyennes traditionnelles. Le deuxième type de suburbanisation consiste en des projets isolés de la ville semblables à des exemples mondiaux, en mesure de rendre distinguées les classes en montée, c'est-à-dire des *gated communities*.

Dans le processus de métropolisation présentant des similitudes dans diverses villes de la Turquie, İstanbul figure comme la ville qui a subi sans doute le plus grande transformation. Le processus de métropolisation d'İstanbul, la majeure métropole de la Turquie, est formulé par les dynamiques capitalistes urbaines tenant à des transformations de l'économie mondiale. Par conséquent les événements décrits dans les processus de métropolisation en Turquie peuvent être analysés à travers İstanbul de manière détaillée.

#### **Section 4- Les Processus de Métropolisation à İstanbul**

La formation du métropole d'İstanbul est un processus multidimensionnel qui commence à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle. Ce processus contient les types de logements créés par l'augmentation de la population et l'exode intense, les transformations dans le centre urbain et à son alentour, la planification, la

---

<sup>74</sup> H.Kurtuluş, "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 78

construction et l'administration urbaine/locale. En outre le processus de production capitaliste et le fait de différenciation spatiale intégré à ce processus y sont inclus. Les transformations/développements subi(e)s dans le processus de métropolisation d'İstanbul peuvent être analysé(e)s en trois époques. Le 19ème siècle au cours duquel la structure économique et institutionnelle de l'Empire Otoman commence à changer est la première de ces époques. La deuxième époque du processus de métropolisation d'İstanbul comprend les années 1950-1980 parallèlement aux développements vécus dans les politiques économiques. Et les développements appartenant à l'après 1980 qui constitue la troisième période ont formé la structure actuelle de la métropole d'İstanbul.

Nous pouvons dire que la structure spatiale d'İstanbul a commencé à se transformer dans le contexte de métropolisation à partir du 19ème siècle. Selon Tekeli, l'économie et la structure institutionnelle de l'Empire Otoman ont commencé à se transformer vers le milieu du 19ème siècle après que le système capitaliste et la modernisation ont rejoint İstanbul vers la fin du 18ème siècle.<sup>75</sup> Cette transformation a eu l'influence la plus grande sur la capitale İstanbul. İstanbul a subi sa première importante transformation au centre urbain. Le centre urbain étant formé par des marchés autour du bedesten(marché des biens précieux) et des trappes(kapan) et des marchés autour du port, l'articulation avec l'économie mondiale développée dans les relations capitalistes a entraîné l'installation des banques, des compagnies d'assurance, des lieux de travail et des hôtels au centre. Le centre urbain a grandi et ses fonctions se sont diversifiées. Le transport intraurbain a commencé à être effectué par des moyens de transport public comme les bateaux, le tramway, les trains de banlieue. L'émergence des nouvelles classes sociales a entraîné la transformation de la différenciation spatiale basée sur la nation et la religion en une différenciation spatiale basée sur le concept de "classe sociale". Avec le développement du transport, la ville a commencé à se répandre et à se suburbaniser.<sup>76</sup> Mais avec le déclenchement de la Ière Guerre Mondiale, ce processus de transformation s'est ralenti et s'est complètement arrêté avec le déplacement de la capitale à Ankara après la guerre. Dans la période d'entre deux guerres mondiales İstanbul, qui n'a pas été sujet à d'importants investissements et qui a perdu de sa population, a commencé considérablement à se détériorer du point de vue de la qualité urbaine. Ce processus

---

<sup>75</sup> İ. Tekeli, *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, Ankara, İmge Kitabevi, 2001, pp. 71

<sup>76</sup> *Ibid.*, pp. 71-72

s'est de nouveau renversé par les efforts de créer de l'accumulation du capital avec des politiques d'industrialisation basées sur la substitution à l'exportation. L'accumulation dans les villes de la main-d'oeuvre à faible coût nécessitée par l'industrialisation a suscité la question du besoin en logement. Le stock de logements d'Istanbul n'étant pas en mesure de répondre à la demande de la main-d'oeuvre employée, la ville a commencé à s'élargir avec l'occupation et la parcellation des terrains ruraux autour de la ville. Istanbul ne disposant pas de terrains urbains fournis légalement pour le développement des zones d'habitation, les terrains nécessaires sont fournis par des opérations propres effectuées sur les types de propriétés convenables à la périphérie. L'exemple le plus typique de cet événement est le cas des bidonvilles construits par l'occupation des terrains de la propriété publique et ensuite le cas des terrains partagés parcellés.<sup>77</sup>

La deuxième période du processus de métropolisation d'Istanbul comprend l'intervalle de 1950-1980. Istanbul a réalisé un développement économique introverti entre les années 1950-1980. Un programme de développement économique fondé sur le modèle d'industrialisation basé sur la substitution à l'exportation sous la protection de l'Etat a continué jusqu'à 1983. Les transformations urbaines et les différenciations spatiales subies dans cette période sont concrétisées par les industries de diverse taille éparpillées vers la périphérie urbaine sous forme d'étendue et les grands cercles de bidonvilles installés autour de ces industries. Les politiques d'économie mettant les moyens publics au service du capital et non de l'utilité publique et les politiciens (les dirigeants locaux) ont un rôle déterminant dans les transformations urbaines subies. La non intervention à ceux qui ouvrent ces terrains à la construction avec des bidonvilles construits aux faibles coûts est une conséquence de ces politiques.<sup>78</sup> La bidonvilisation a été considérée au début comme une sorte de logement partiel et éphémère. Mais sans rencontrer un obstacle efficace, elle est vite devenue une réalité spatiale, économique, sociale, culturelle et politique du fait qu'elle procure de main-d'oeuvre à faible coût dans la direction de l'industrie en réduisant les coûts du travail. De ce fait, la bidonvilisation en Turquie se pose comme une sorte de différenciation spatiale créée par la structure de production

<sup>77</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", *Mimarist*, N.7 2003, pp. 52

<sup>78</sup> H.Kurtuluş, "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", in H.Kurtuluş (éd) *İstanbul'da Kentsel Ayırışma*, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 84-85; Ç.Keyder, "Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına", in Ç.Keyder (éd) *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*, İstanbul, Metis Yayınları, 2000, pp. 175-181

basée sur la substitution à l'exportation développée par la main-d'oeuvre non qualifiée et à faible coût originaire de l'exode rural vers la ville.<sup>79</sup>

Un autre événement caractérisant cette époque est la transformation des anciens logements estivaux. Les classes moyennes étant élargies avec l'augmentation de la division du travail et de la spécialisation ont commencé à transformer leurs résidences estivales en des résidences perpétuelles. Les anciens logements estivaux ont fourni aux classes moyennes travaillant au secteur des services dans les lieux de travail au centre, la possibilité de fuir aux rentes montantes du centre avec la facilité du transport maritime et des voies ferroviaires anciennes. Avec la transformation des logements estivaux en des logements perpétuels, les terrains non occupés (les champs, les potagers et les fermes) situés entre elles et le centre ont également commencé à être habités.<sup>80</sup>

Le troisième stade des transformations urbaines subies dans le processus d'urbanisation d'Istanbul a eu lieu après les années 80. A partir de 1983, un modèle économique libéral orienté à l'exportation, privilégiant l'ouverture à l'extérieur, bornant l'intervention de l'Etat à l'économie et visant à créer un secteur privé puissant a restructuré le développement économique et social d'Istanbul. En outre, les années 80 constituent une époque où les politiques d'économie globale influençant le monde entier ont accéléré le processus de ségrégation spatiale, ont changé les politiques économiques locales et ont réorganisé la structure des métropoles de manière à ce que ces dernières se sont ouvertes aux relations globales et au capital global. Dans cette période dominée par les politiques économiques néolibérales, l'Etat a commencé à fournir certaines ressources qu'il présentait indirectement au capital à la période d'industrialisation basée sur la substitution à l'exportation de manière directe. Parmi ces ressources figure en premier lieu les rentes urbaines qui ont émergé dans le processus de métropolisation. Dans la métropole d'Istanbul, l'élargissement rapide de l'infrastructure des autoroutes, l'achèvement des voies périphériques et du 2ème Pont sur le Bosphore, l'utilisation d'automobile privée basée sur la consommation du pétrole en majorité ont entamé, surtout à partir de la deuxième moitié des années 80, un développement urbain

---

<sup>79</sup> H.Kurtuluş, "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 85

<sup>80</sup> Ç.Keyder, "Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına", in Ç.Keyder (éd) İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, İstanbul, Metis Yayınları, 2000, pp. 181

augmentant les différenciations spatiales.<sup>81</sup> Nous avons commencé à bâtir, conformément à l'économie qui se globalise, des blocs de bureaux, des centres d'achat, des hôtels de cinq étoiles et des espaces d'exposition à la métropole d'Istanbul de manière à former des nouveaux centres.<sup>82</sup> Dans la côte européenne, l'axe de Maslak-Büyükdere paraît comme le nouveau centre de travail et de finance d'Istanbul avec des gratte-ciel et des "plazas" construites successivement. Dans la côte anatolienne des "plazas" ont été bâties sur les nouvelles artères de circulation autour de Kozyatağı. Selon Bilsel tous ces nouveaux "centres urbains" ayant fait apparition au cours des derniers vingt ans, sous l'égide des groupes de capitaux sont loins d'une vision de planification urbaine holistique.<sup>83</sup> Ces centres sont mis sur pied par des décisions locales parcellaires répondant aux demandes singulières des groupes de capitaux d'objectif spéculatif. Tandis que ces nouveaux centres constituent le point focal des dynamiques centrifuges, le développement du transport par les autoroutes a permis à la formation des nouvelles zones d'habitation à la périphérie urbaine avec les investissements du secteur public.<sup>84</sup>

Les nouvelles zones d'habitation se formant à la périphérie de la ville après 1980 se présentent comme des bidonvilles et des grandes banlieues mises sur pied par les investissements de grands capitaux. Après 1990 à ces nouveaux logements viennent s'ajouter les *gated communities*. Selon Kurtuluş le processus de suburbanisation qui est un instrument de la différenciation spatiale, est déterminé par trois facteurs majeurs. Ces facteurs ayant influence également sur la constitution des *gated communities* sont les fermes privées encore inexplorées et qui constituent un paterne original de propriété à la périphérie urbaine, les politiques d'économie destinées au soutien de grands projets d'investissement urbain et les réglementations juridiques et les relations de privilège entre le capital et les élites du pouvoir.

Les fermes privées faisant partie de la structure économique-sociale et du paterne de propriété de la ville au 19ème siècle constituent le premier facteur déterminant le processus de suburbanisation d'Istanbul. Ces fermes situées dans le couloir géographique qui commence à l'extérieur des murs urbains et s'étend vers l'axe de Silivri-Çatalca ont joué un rôle efficace dans le nouveau modèle d'accumulation du

---

<sup>81</sup> C.Bilsel, "Kentsel Dönüşüm, Çözülen Kentler ve Parçalanın Kamusal Alan", Mimarlık, N.327, 2006

<sup>82</sup> Ç.Keyder, "Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına", in Ç.Keyder (éd) İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, İstanbul, Metis Yayınları, 2000, pp. 185

<sup>83</sup> Ibid.

<sup>84</sup> Ibid.



capital. Plusieurs fermes situées dans ce couloir comme celle de Ferhatpaşa, de Cicoz, de Dereköy, de Yeniburgaz, et d'Ada ont fourni de terrains de diverse taille à ces projets de diverse échelle.<sup>85</sup> Certaines de ces fermes se sont transformées en des zones d'habitation d'une part avec des projets de logement collectif privés soutenus par l'Administration du Logement Collectif et avec les projets de Emlak Bankası d'autre part. Les politiques d'économie assurant le soutien des grands projets d'investissement urbain par les institutions financières publiques et privées et les réglementations juridiques constituent le deuxième facteur déterminant le processus de suburbanisation. Par exemple le transfert de la compétence de préparer des plans d'aménagement locaux aux municipalités des districts a donné à l'administration urbaine un aspect dualiste. Cette compétence n'étant pas contrôlée par une planification efficace, a permis le contrôle des terrains ruraux à la périphérie urbaine par les groupes de force illégaux ayant des relations de patronage avec les administrations centrales et locales.<sup>86</sup> Ces terrains ont été sujets à une structuration rapide, non planifiée et incontrôlée. Une autre raison de cette structuration incontrôlée et non planifiée c'est que plusieurs terrains situés à la périphérie urbaine ont vu leur titre d'espaces forestiers être enlevé selon l'article 2/B de la Loi sur les Forêts No. 6831 et que la structuration a été autorisée sur ces terrains avec des plans d'aménagement locaux (mevzi imar planı). C'est encore après 1990 que l'augmentation du nombre des municipalités a accéléré le développement des zones d'habitation à la périphérie urbaine. Les projets de logement se sont vus se développer plus vite du fait de la brièveté et de la qualité locale du processus de planification et d'approbation dans ces zones indépendantes de la Municipalité Métropolitaine d'Istanbul conformément aux prescriptions de la loi No. 3030. Ces zones d'habitation développées avec des plans locaux ou sans planification ont orienté le développement de leur entourage et ont été l'avant-garde des nouveaux projets.<sup>87</sup> Le troisième facteur ayant influencé le processus de suburbanisation est le fait que les relations de privilège toujours présentes de manière secrète entre le capital et les élites du pouvoir ont gagné une légitimité avec l'éthique politique qui a changé. Les possesseurs du capital et les groupes d'investissement ont joué un rôle

---

<sup>85</sup> H.Kurtuluş, The Roles of Çiftlik on The Formation of the Metropolitan Fringe in the Expansion of İstanbul Metropolitan Area, Yayınlanmamış Doktora Tezi, ODTÜ, Ankara, 1999, pp. 145-200

<sup>86</sup> H.Kurtuluş, "Ferhatpaşa Çiftliği: İstanbul Metropolitan Alanının Oluşumunda Büyük Özel Mülk Çiftliklerinin Rolü Üzerine", in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübeccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp.331

<sup>87</sup> Ç.T.İnal, 1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., 2002, pp. 37-38

important dans le processus de suburbanisation par le biais des réglementations juridiques autorisant la construction dans les zones protégées, les bassins d'eau, les terrains agricoles, la privilégiation politique, et le mafia du foncier.

Cette nouvelle suburbanisation planifiée qui a commencé à İstanbul à partir du milieu des années 80 et qui s'est intensifiée dans les années 1990, a été soutenue avec des nouvelles politiques de logement énoncées afin de remédier au problème de l'insuffisance de logements de la ville. Mais du fait que la valeur du travail n'augmentait pas parallèlement à ces politiques, les projets de grande échelle ne sont pas arrivés à faire des groupes à faible revenu des propriétaires de logements et ils ont même accéléré la bidonvilisation autour de larges terrains ouverts à la construction. Ainsi, les projets de suburbanisation ont visé les classes moyennes disposant des revenus réguliers et de la sécurité du travail.

La nouvelle structure spatiale de la métropole d'İstanbul formée après 1980 reflète la polarisation socio-économique dans la métropole qui s'intensifie de plus en plus. A partir du début des années 80, les politiques néolibérales d'économie et la restructuration spatiale ont visé İstanbul avec l'objectif de la transformer en la ville globale de la Turquie.<sup>88</sup> Ces nouvelles politiques non seulement ont changé la structure économique et urbaine d'İstanbul mais aussi ont entraîné l'augmentation des inégalités socio-économiques et la concentration de la richesse parmi les groupes de revenu élevé.<sup>89</sup> Selon Sönmez, en 2000, 20 % des familles les plus riches ont reçu 64 % du revenu total de la ville.<sup>90</sup> Tandis que les groupes sociaux détachés par le déséquilibre des revenus montant s'enferment à leur environnement, la ségrégation spatiale de la ville renforce encore de plus cette ségrégation sociale. A la fin de ces processus, la ville cessant d'être un espace public partagé par tous les citoyens se transforme en une "ligue des espaces urbains" privés et partagés par les groupes sociaux qui ne peuvent pas se réunir. Un autre facteur qui a joué un rôle sur l'émergence de la ségrégation spatiale, sociale et économique dans la métropole d'İstanbul est les *gated communities*. Il sera convenable d'analyser les transformations subies par les zones d'habitation dans le processus de métropolisation d'İstanbul avant d'aborder de manière détaillée dans la section III ces *gated communities*.

<sup>88</sup> F.Ercan, "Dünya Kentleri ve İstanbul", *Toplum ve Bilim*, N. 71, 1996, pp. 61-96; Ç.Keyder et A.Öncü, *İstanbul and the Concept of World Cities*, İstanbul, Friedrich Ebert Foundation, 1993.

<sup>89</sup> A.Aksoy, *Küreselleşme ve İstanbul'da İstihdam*, İstanbul, Friedrich Ebert Foundation, 1996.

<sup>90</sup> M.Sönmez, "2000'de Gelir Dağılımı Araştırması", *Ekonomik Forum*, V.7 N.10, 2000, pp. 20-24

## **Section 5 - Les Modes de Construction de Logements Dans Le Processus de Métropolisation d'Istanbul et sa Transformation**

Les nouvelles couches sociales engendrées par les modes de production capitalistes et les contradictions entre ces couches sociales entraînent des différenciations spatiales, c'est-à-dire le choix des différents groupes des différentes zones d'habitation et la transformation des zones d'habitation présentes. Dans ce contexte, la formation des nouvelles couches sociales, la différenciation spatiale et la transformation des zones d'habitation dans le processus de métropolisation d'Istanbul se précisent dans deux périodes à savoir entre les années 1940-1980 et après 1980.

### **Sous-Section a. 1940 - 1980**

Une grande question de logement a vu le jour vers la fin des années 1940 à Istanbul parallèlement à la modification des politiques d'économie, à l'industrialisation et à l'urbanisation rapide. Les solutions produites à l'égard de cette question ne présentent pas de diversité à Istanbul ainsi qu'aux autres villes de la Turquie. Dans cette période remarquable par une production très limitée de logements de masse, les immeubles et les bidonvilles sont devenus des types de logements communs, une structure spatiale dualiste a vu le jour. D'une part, tandis qu'au centre urbain les appartements deviennent des logements construits légalement à travers le système de construction et de vente, les bidonvilles d'autre part sont des logements construits à la périphérie urbaine par les pauvres urbains et les immigrés sur les terrains publics, dépourvus de l'infrastructure<sup>91</sup>.

#### **a.1) La différenciation spatiale entre les bidonvilles et les immeubles**

La différenciation spatiale entre les zones formées par les immeubles construits avec le système de construction et de vente au centre et les zones de bidonvilles situées à la périphérie urbaine a caractérisé la structure générale des zones d'habitation à Istanbul jusqu'aux années 1980. Cette structure dualiste des zones d'habitation représentait en même temps la différence des classes et de la culture. Tandis que vivre dans un immeuble dans les parties centrales de la ville symbolisait le statut d'une classe moyenne, un style de vie urbaine, vivre dans un bidonville était

---

<sup>91</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in Istanbul", *Urban Studies*, Vol.44, No.4, 2006, pp. 775

considéré comme le symbole d'un style de vie rural, de la rétrogradation et l'appartenance à une classe inférieure. Malgré la structure dualiste des logements et du paysage de la ville, İstanbul était une ville "peu ségréguée" jusqu'au milieu des années 1980, par rapport aux villes économiquement développées.<sup>92</sup> Bien que les zones de bidonvilles et les zones formées des immeubles soient différenciées du point de vue spatial, ces zones exposent une répartition assez hétérogène concernant la classe et le statut par rapport aux années 1980. Les immeubles des classes supérieures étaient distingués en termes de location, de vue, de qualité et de taille; toutefois une isolation totale des groupes de revenu faible était ignorée. De manière similaire, le rassemblement aux alentours des bidonvilles a coïncidé avec les dynamiques de l'origine ethnique et régionale, l'homogénéité de classes n'avait pas d'importance.<sup>93</sup>

Les bidonvilles ont résulté de l'autorisation accordée par l'Etat, qui n'arrive pas à investir dans l'espace urbain et à produire des logements, à la construction de logements sur les terrains de la propriété publique par la main-d'oeuvre employée dans l'industrie.<sup>94</sup> Le soutien de l'Etat à la formation des zones de bidonvilles a provoqué chez les habitants de bidonvilles qui ont commencé à se comparer aux autres groupes urbains, la revendication des mêmes droits que ceux de ces autres groupes. Dans les années 1970, les demandes de ce groupe constituant approximativement 24 % de la population d'İstanbul, comme la légalisation, le droit de titres de propriété et de planification ont été également accomplies par l'Etat, ainsi la plupart des zones de bidonvilles ont été dotées d'une qualité légale<sup>95</sup>.

Dans la différenciation spatiale observée entre les années 1940-1980 tandis que les bidonvilles contribuaient au logement de la main-d'oeuvre, les immeubles construites à travers le système de construction et de vente ont répondu aux besoins de logement des groupes de revenu supérieur et de revenu moyen.<sup>96</sup> L'aspect disloqué de la propriété foncière urbaine au centre urbain a rendu considérablement attractif le secteur de logement pour l'investisseur aux faibles capitaux. Le système de construction et de vente émergé dans ce milieu a pu servir à une large masse.

<sup>92</sup> O.İşık ve M.Güvenç, "İstanbul'u Okumak: Statü-Konut Mülkiyeti Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi", *Toplum ve Bilim*, N. 71, 1996, pp 6-60

<sup>93</sup> S.Erder, *İstanbul'da Bir Kent Kondu: Ümraniye*, İstanbul, İletişim Yayınları, 1996

<sup>94</sup> Gecekondulaşma ve Devlet ilişkisi için bkz. H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Eté, 2001, pp. 76-86

<sup>95</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Eté, 2001, pp. 77, 82

<sup>96</sup> İ.Tekeli, "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent. Planlaması", in *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 1998, pp. 13

Görgülü définit la production de construction et de vente comme le style de construction effectuée par les investisseurs aux faibles capitaux, avec des projets standards, des logements disposant de meilleures conditions de confort à la place des anciens immeubles ou des logements rustiques ou en pierre en contrepartie d'appartements.<sup>97</sup> Avec la production du système de construction et de vente un nombre important d'ouvriers ont été employés et cela, à son tour, a contribué à la continuation par l'Etat de la politique basée sur la substitution à l'exportation ayant un impact positif sur le marché intérieur. Mais le système où la construction est entamée avant d'assurer le flux d'argent au terrain urbain qui constitue l'essentiel du système de construction et de vente a commencé avec le temps à se détériorer au profit des propriétaires de terrain; les prix de terrain qui étaient aux alentours de 30 % au début des années 1970, ont atteint dans les années 1980 50 % et même 60 %.<sup>98</sup> Les années 1960 et 1970 où la demande de logements était très élevée ont fourni la possibilité de faire des productions rentables en cachant ce problème. Car les unités de logement doivent être vendues avant l'achèvement de la construction pour que le constructeur-vendeur puisse assurer le flux d'argent liquide. Cela n'est possible que dans un marché caractérisé par une vive demande de logements. Mais vers la fin des années 1970, une pénurie en devises s'est imposée consécutivement à la crise pétrolière. En outre l'économie et par conséquent le marché intérieur ont été malinfluencés par l'incapacité de procurer des entrées bon marché à l'industrie à travers l'importation et ces deux faits ont entraîné la genèse de la crise politique et sociale. Avec la demande de logements en baisse, le système de construction et de vente ne pouvant plus produire avec profits a laissé sa place au grand capital qui construit en acquérant le terrain après 1980.<sup>99</sup> Le blocage du système de construction et de vente a provoqué l'augmentation des prix de logements et a empêché les groupes de revenu moyen d'acheter des logements au centre urbain. C'est pourquoi, les groupes de revenu moyen se sont orientés vers les logements plus économiques situés à la périphérie urbaine par l'intermédiaire des coopératives. Ainsi, les terrains situés à la périphérie urbaine ont commencé à être habités, de manière intense, et par les groupes de revenu supérieurs et par les groupes de revenu moyen.

---

<sup>97</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", *Mimarist*, N.7 2003, pp.53

<sup>98</sup> O.İşık ve M.Pınarcıoğlu, *Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği*, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 104 - 110

<sup>99</sup> *Ibid*, pp. 104 - 110

L'augmentation de la propriété d'automobile privée a également accéléré cet événement.

Le tissu de logement d'Istanbul était structuré vers les années 80 par les logements des classes supérieure et moyenne au centre urbain, la bande de bidonvilles autour de cet espace et des nouvelles zones d'habitation à l'extérieur de ce cette bande.<sup>100</sup> Ainsi, la différence entre les immeubles appartenant aux classes supérieure/moyenne et les bidonvilles a diminué et des transitions réciproques ont eu lieu. Autrement dit, la structure dualiste formée par les bidonvilles et les immeubles a commencé à se décomposer. Ainsi, des souples transitions et des intermédiaires entre les résidences, les immeubles et les bidonvilles des classes supérieure, moyenne et la classe des travailleurs étaient les caractéristiques essentielles de la ville d'Istanbul auxquelles s'ajoutent une topographie urbaine basée sur l'utilisation mixte des alentours et une forme urbaine compacte et dense.<sup>101</sup>

#### **a.2) Les logements collectifs**

Pendant la période 1940-1980, à part la construction des bidonvilles et des immeubles à Istanbul, on témoigne également de la construction des logements collectifs bien qu'ils demeurent au nombre limité. Les travaux de logement collectif ayant débuté à partir de la deuxième moitié des années 1940 et qui ont été poursuivis de manière très bornée sont menés par trois acteurs à savoir Emlak Bankası, les coopératives et les investissements publics. Jusqu'aux années 1980, les compagnies à une considérable somme de capitaux n'ont pas mené des activités concernant la construction de logements, elles ne se sont même pas intéressées à la spéculation de terrains, car jusqu'aux années 1980 il ne s'agissait pas dans le domaine de la construction de logements d'un mouvement en mesure de répondre aux attentes de profit des grandes compagnies.

#### **i) Les logements collectifs construits par Emlak Bankası**

La Banque Emlak et Eytam fondée en 1926 en vue de donner des crédits à long terme, avec des faibles taux d'intérêt au public, construire des bâtiments et produire des matériaux de construction, construire des logements et les vendre en contrepartie

<sup>100</sup> İ.Tekeli ve Y.Gürsel, "Saçaklanma, Kentsel Etek, Kırsal Etek", Mimarist, N. 8, 2003, pp. 71

<sup>101</sup> O.İşık ve M.Güvenç, "İstanbul'u Okumak: Statü-Konut Mülkiyeti Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi", Toplum ve Bilim, N. 71, 1996, pp 6-60

de l'argent comptant et à crédit, a pris le nom de Türkiye Emlak Kredi Bankası en 1946.<sup>102</sup> Les applications de Emlak Kredi Bankası ont été en général des applications destinées au groupe de revenu supérieure. Le fait que les applications de logement avaient généralement lieu à la périphérie de la ville, a eu le résultat que les logements n'étaient accessibles que pour un certain groupe à cette époque où les possibilités de transport étaient limitées. Le quartier de Levent de 391 logements débuté en 1947 et le quartier de Koşuyolu de 437 logements débuté en 1951 constituent les premières tentatives de Emlak Kredi Bankası.<sup>103</sup> L'habitation de I. Levent<sup>104</sup> est le premier pas planifié du développement d'İstanbul dans la direction du Bosphore. Cette habitation qu'Emlak Kredi Bankası a fait exécuter entre les années 1947-1950 ayant acheté. L'emplacement de Levent, restait en dehors de l'espace central à l'époque. De ce fait, l'habitation de I. Levent peut être définie dans le contexte des *gated communities*, comme la première habitation éloignée de la ville, planifiée, où le changement était limité et poursuivable. L'habitation de I. Levent a été suivie en 1952 par celle de 2. Levent, en 1953 par celle de 3. Levent.<sup>105</sup>

Une autre application d'habitation effectuée par Emlak Bankası à la périphérie de la ville est l'habitation de Koşuyolu. Jusqu'aux années 1950, Koşuyolu était une région où se situaient des kiosques de chasse et des palais d'été et où il n'était pas question d'une considérable activité de logement. L'habitation de Koşuyolu bâtie par "İmar Limited Ortaklığı" formé par le partenariat de Emlak Kredi Bankası et de la Municipalité d'İstanbul, a été un lieu d'habitation unique, construite sur l'espace non occupé s'élevant vers les collines de Çamlıca entre Üsküdar et Kadıköy. Şener et Yıldız décrit cette habitation s'étendant à une surface de 15 hectares et formée de 437 unités de logements comme l'exemple d'un logement collectif moderne, planifié, non poursuivie dans les époques suivantes.<sup>106</sup> L'habitation de Koşuyolu considérablement éloignée du centre urbain, où les prix du terrain étaient relativement bon marché, a été construite, comme l'habitation de Levent, de manière

<sup>102</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", Mimarist, N.7 2003, pp. 51

<sup>103</sup> Y.Sey, Cumhuriyet Döneminde Konut, Y.Sey (éd) 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 285; H.Şener, D.Yıldız, "Dünden Bugüne Koşuyolu", Mimarlık Dergisi, N. 291, 2000, pp. 26- 37

<sup>104</sup> La population de Levent dans les années 1950 était 2000 et le transport était effectué par les quelques autobus à travers Beşiktaş et Taksim. Il s'agissait des logis adjacents ou séparés à un ou deux étages dans les petits jardins. La population du quartier de Levent a atteint aux environs de 1955 11.000 avec la construction des logis de 2. et 3. Levent.

URL: <http://www.istanbul.com/kesfetdetail.aspx?cat=210>

<sup>105</sup> Y.Sey, Ibid., pp. 386

<sup>106</sup> H.Şener et D.Yıldız, "Dünden Bugüne Koşuyolu", Mimarlık Dergisi, N. 291, 2000, pp. 26- 37.

à s'adresser à un certain groupe dans la ville ne disposant qu'individuellement de la possibilité de transport. Ces deux habitations, bien qu'elles ne soient pas entourées des murs, ressemblent considérablement aux *gated communities* actuelles avec la relation qu'elles établissent avec la ville et leur caractère de structuration homogène.

L'habitation de 4. Levent, dont la construction a débuté à la fin des années 1950 et qui a commencé à être habitée à partir de 1960, située la plus au nord par rapport aux autres habitations de Levent comprend 345 unités. Cette nouvelle habitation est constituée, outre les villas qui pourraient être considérées luxueuses à l'époque en question, des bâtiments de type d'immeuble à quelques étages et des blocs plus hautes et à plusieurs appartements autour du marché de 4. Levent. La densité de l'habitation ayant des complexes sociaux comme les terrains sportifs, le cinéma est une valeur diminuée tel 102 personnes par hectare. Selon ce que Sey cite cette situation a été critiquée dans la revue "Arkitekt" comme suit : <sup>107</sup> *"La taille des appartements est importante concernant le fait qu'elle indique par quelle conception encore erronée la question de logement est gérée et dirigée par Emlak Kredi Bankası et la Municipalité d'Istanbul. Le devoir des municipalités ne consiste pas à la construction des grands appartements mais celle des appartements à louer bon marché avec 2-3 chambres."* Les petits appartements de 2-3 chambres mentionnés dans la revue Arkitekt sont en effet des logements sociaux bâtis comme solution à la question de logement originaire de l'industrialisation dans les villes occidentales.

L'habitation d'Ataköy commencée à être appliquée par Emlak Bankası en 1958 peut être définie comme des banlieues bâties pour la classe moyenne à la périphérie de la ville, dans les pays développés suite à la Deuxième Guerre Mondiale. Le premier quartier de 618 logements du projet, qui a été planifié comme une zone d'habitation de 50.000 personnes, a été terminé en 1961. L'habitation d'Ataköy de Emlak Kredi Bankası est l'avant-garde des autres logements de masse planifiés. Mais les coûts élevés, le manque du transport collectif ont fini par la transformation de ce processus en des logements destinés au groupe de revenu supérieure, élevé/supérieure. <sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Y.Sey, Cumhuriyet Döneminde Konut, in Y.Sey (éd) 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 286

<sup>108</sup> Ibid., pp. 286



## ii) Les logements collectifs construits par les coopératives

La construction des logements par les coopératives est une application effectuée généralement, en dehors du centre urbain, dans les zones ouvertes par les plans d'aménagement. Les parts de terrains sur lesquels seront construits les logements avec des crédits empruntés à l'Etat sont réduites au minimum, les coûts de construction peuvent être maintenus à des bas niveaux avec l'utilisation des matériaux de construction standards.<sup>109</sup> Jusqu'aux années 1960 les coopératives, à l'exception de celles empruntant des crédits à Türkiye Emlak Bankası et à l'Institution de Sécurité Sociale (SSK), ont été des organismes se contentant de construire un seul bâtiment et des logements de quelques unités, c'est-à-dire, des organismes qui ne construisent pas des logements de masse.<sup>110</sup> Bien qu'à cette époque l'Etat ne dispose pas d'une attitude claire à l'égard des coopératives de logement, le fait qu'il demeure indifférent a empêché l'obtention du résultat estimé de la part des coopératives.<sup>111</sup>

La période de planification due aux années 1960 a assuré l'incitation de construction de logements par les coopératives comme une alternative au processus de "construction et vente". L'article 49 de la Constitution de 1961 prévoit que ce sont, en premier lieu, les pauvres et ceux à faible revenu qui seront pris en considération concernant les applications de logement collectif. En outre, après les années 1960, les fonds de l'Institution de Sécurité Sociale (SSK) ont été autorisés de n'être utilisés que de cette manière; ainsi l'offre de logements par le biais des coopératives a gagné une certaine importance sans toutefois être généralisée.<sup>112</sup> Le fait de fournir des logements par ce moyen seulement aux ouvriers, la transformation totale du retour des crédits accordés en contribution du fait que qu'ils ne sont pas ajustés par rapport à l'inflation et l'épuisement des ressources du fond et des motifs similaires ont empêché la généralisation de ce procédé.<sup>113</sup> Les coopératives de construction ayant mené leurs activités entre les années 1960–1970 ont préféré des quartiers et des districts comme Bakırköy, Beşiktaş, Kadıköy, Kartal à İstanbul. Les cités construites

<sup>109</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", Mimarist, N.7 2003, pp. 53

<sup>110</sup> TOBB, Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB yayınları, Ankara, 1988

<sup>111</sup> O.İşık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 111-112

<sup>112</sup> İ.Tekeli, Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent. Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, pp. 16

<sup>113</sup> Ibid., pp. 17

entre Levent-Etiler peuvent être citées comme exemple à des applications des coopératives à cette époque. (Les cités de Uçaksavar, Petrol, Derya, Akatlar, Profesörler etc...) <sup>114</sup>

La loi sur les Coopératives No 1163, entrée en vigueur en 1969 a entraîné une augmentation rapide du nombre des coopératives. Alors que le nombre de coopératives fondées au cours de 27 années précédentes était 224, entre les années 1969-1979 4339 coopératives ont été fondées. Mais la production des coopératives n'a pas constitué comme un choix effectif pour ce qui est de la production de logements urbains jusqu'à la formation des associations de coopératives comme Kent-Koop et Konut Birlik au début des années 1980. <sup>115</sup>

### **iii) Les logements collectifs construits par le secteur public**

Du fait que l'entreprise publique dispose d'une puissance juridique et financière supérieure par rapport aux autres alternatives en ce qui touche à la construction de logements collectifs, elle est souvent utilisée dans les pays développés. Mais comme dans les pays en voie de développement des ressources faibles indispensables à l'industrialisation et au développement ne peuvent pas être transférées à un secteur non rentable comme le secteur de logement, l'entreprise publique ne figure pas tant au premier plan dans la construction de logements.

Entre 1940 – 1980 il ne s'agit pas d'une remarquable construction de logements collectifs de la part du secteur public. La construction des logements collectifs par l'Etat et les organismes publics a commencé à monter à partir de la deuxième moitié des années 1970 avec l'organisation des collectivités locales et "Les Associations des Coopératives de Construction". Dans ce type d'organisation la collectivité locale prend l'initiative, après que l'entreprise atteint une certaine maturité elle transmet l'entreprise à l'administration des Associations des Coopératives de Construction, elle détient le mécanisme de contrôle dans les stades suivants. <sup>116</sup> La promulgation en 1980 de la loi No. 5656, présentant des facilités aux collectivités locales, a facilité la coopération des collectivités locales et des coopératives de construction.

<sup>114</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları", Mimarist, N.7 2003, pp.50-56.

<sup>115</sup> TOBB, Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB yayınları, Ankara, 1988

<sup>116</sup> Ö.Kuşhan, 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. 2001, pp. 8

## **Sous-Section b. Le développement de logement à İstanbul de 1980 jusqu'à nos jours**

Les zones d'habitation émergeant après 1980 dans la métropole d'İstanbul et entraînant de nouvelles différenciations spatiales seront traitées sous trois titres. Premièrement il s'agit des zones d'habitation situées au centre urbain, deuxièmement il s'agit des logements situés dans les zones de développement urbain connectées au système d'autoroute et troisièmement il s'agit des ghettos volontaires situés à l'intérieur de la ville et à la périphérie urbaine qui sont formés par les pauvres urbains exclus par la société ou les groupes à faible revenu ou par les groupes à revenu élevé voulant se détacher des groupes à faible revenu.

### **b.1) Le centre urbain**

Nous pouvons parler de deux événements concernant les zones d'habitation au centre de la métropole d'İstanbul après 1980. Tandis que le premier événement est relatif à la gentrification des zones d'effondrement constatées aux centres historiques urbains, le deuxième est relatif aux projets de résidences vus dans les espaces centraux récemment développés.

L'abandon du centre urbain par les groupes de revenu supérieure et le déplacement de leur espace de vie dans les zones de développement urbain et à la périphérie comme décrit dans le processus de métropolisation des pays développés ont donné lieu à la transformation du centre urbain et surtout des centres historiques urbains en des zones d'effondrement. La gentrification peut être expliquée comme l'amélioration de la structure sociale dans les zones ayant subi un effondrement du point de vue socio-culturel, par conséquent dans les zones dont l'environnement physique est détérioré et surtout dans les parties historiques de la ville.<sup>117</sup>

Selon Dinçer les centres culturels des grandes villes survivent dans le processus du développement urbain pour la plupart du temps comme des zones d'effondrement sociales, culturelles, économiques et physiques.<sup>118</sup> Les facteurs intraurbains et extraurbains détériorent les zones d'habitation et de commerce dans le centre de la ville. Ces zones d'habitations et de commerce abritent les exemples les plus

<sup>117</sup> N.Narlı, "Tecride Uğrayan Bir Bölgede Yaşayan Ailelerin Soylulaştırma Projesine Yaklaşımı: Balat-Fener Vaka Çalışması", in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul'da Soylulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 115

<sup>118</sup> Y.Dinçer, "İkili Yapıların Gerçek Yüzü", Mimarist, N.8, 2003, pp. 90

importants de l'héritage historique de la ville en premier lieu physiquement, ensuite ils préparent le terrain pour leur destruction en forçant leur structure sociale, culturelle et économique à l'effondrement.<sup>119</sup> Les nouvelles fonctions urbaines qui se développent dans la ville en ce qui concerne le contrôle, la coordination et l'administration jouent un rôle important dans ce processus de destruction. Car la plupart des vieilles zones d'habitation prestigieuses situées dans le centre urbain sont utilisées par les zones de travail du secteur des services développé en fonction de ces nouvelles fonctions urbaines et ces zones de travail reconstruisent les zones d'habitation conformément à leurs fonctions. De ce fait, les zones d'habitation situées juste autour des zones de travail tombent de plus en plus en décrépitude. En outre, selon Erder comme les propriétaires de ces zones d'habitation ont dans une certaine mesure tendance à maintenir leurs logements en tant que telles jusqu'aux nouveaux développements au centre, ces zones qui deviennent de plus en plus décrépies ont formé des zones d'effondrement.<sup>120</sup> Comme conséquence de l'événement pareil constaté dans les métropoles américaines s'étant élargies rapidement surtout dans la première moitié du 20ème siècle, les pauvres formant le groupe à plus bas revenu et les immigrés appartenant au groupe à revenu faible ont été les nouveaux habitants des zones d'effondrement.<sup>121</sup> Selon ce qu'Erder souligne la détérioration du centre historique urbain n'a lieu que dans les villes anciennes dans le processus de déplacement des logements prestigieux du centre aux zones de développement.<sup>122</sup> Au cas où le centre urbain serait si jeune qu'il ne pourrait pas être détérioré les zones d'habitation au centre continuent à être prestigieuses. Néanmoins dans les villes continuant à s'élargir rapidement, une tendance de déplacement de la part des groupes de revenu supérieur est constatée et les groupes ayant les plus bas revenus s'installent dans les zones d'effondrement situées au centre. C'est-à-dire le processus de formation des zones d'effondrement décrites ci-dessus se met à refonctionner.

Dans ce contexte, si nous évaluons İstanbul nous constaterons que les zones d'effondrement se sont généralement constituées dans les régions historiques comme la Péninsule Historique et Beyoğlu qui ont perdu au début du 20ème siècle leur population faisant partie du groupe de revenu supérieure. Mais les banlieues de

---

<sup>119</sup> Ibid., pp. 90

<sup>120</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 38

<sup>121</sup> Ibid., pp. 38-39

<sup>122</sup> Ibid., pp. 39

classe moyenne à la périphérie urbaine, les zones d'habitation de classe supérieure et parallèlement des nouvelles zones d'effondrement dont nous voyons les exemples dans les villes américaines et européennes ne se sont pas formées à İstanbul. Les raisons de cette situation peuvent être énumérées comme le caractère limité du transport privé dépendant de l'utilisation d'automobiles jusqu'aux années 1980, le logement de la main-d'oeuvre employée dans l'industrie dans des zones de bidonvilles, la formation d'une classe ouvrière se transformant en une classe moyenne faute d'appliquer les politiques de l'Etat de prospérité.

De nos jours, d'une part les logements situés dans les zones d'effondrement de la Péninsule Historique et de la région de Beyoğlu sont soumises à la gentrification de manière à attirer les groupes de revenu supérieure et moyen, d'autre part les espaces historiques sont renouvelés par la restauration et sont ouverts aux nouvelles utilisations. Mais les projets de gentrification et de rénovation chassent de leur place les pauvres qui vivent dans les zones d'effondrement et ayant de faibles possibilités de trouver de logements bon marché dans la ville et les poussent à de nouvelles zones de pauvreté à la périphérie urbaine.<sup>123</sup> Selon Dinçer ce processus de décentralisation mené dans la métropole d'İstanbul expulse la main-d'oeuvre de la ville employée dans l'industrie à l'extérieur de la ville et derrière les motifs apparents des politiques de décentralisation réside la purification politique de l'ordre capitaliste.<sup>124</sup>

A İstanbul nous témoignons d'une part du processus de gentrification des zones d'effondrement dans les espaces historiques, d'autre part d'un processus d'investissement intense dans les nouveaux centres qui se développent avec rapidité ces dernières années et des nouvelles zones d'habitation se forment autour de ces zones. Les logements de ces nouvelles zones d'habitation sont des logements de type résidentiel protégés disposant d'une conception avancée de services et d'administration et d'un système technologique, dont l'accès est contrôlé.<sup>125</sup>

Ces nouvelles zones d'habitation sont mises sur pied par le développement des parcelles de terrains vides dans la ville ou par la réutilisation des terrains disposant d'une position privilégiée en renonçant à leur précédent objectif d'utilisation. Nous pouvons citer comme exemple à cet événement les résidences-domiciles qui se

<sup>123</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, "Giriş", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 15

<sup>124</sup> R.Guglielmo, Les Grandes Métropoles du Monde, Paris, Armand Colin, 1996, pp. 55

<sup>125</sup> P.Gökgür, "Rezidanslar ve Gentrified Konutlar", in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul'da Soylulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 143.

développent dans la ligne de Levent-Maslak. Le glissement de l'espace de travail central vers la ligne de Levent-Maslak exposant une tendance de construction de haute intensité a incité le développement des projets de résidences luxueuses dans cette zone. Les résidences symbolisées par la conception architecturale sont installées dans cette zone en reflétant une image de qualité et d'élégance. Nous pouvons rencontrer les résidences, dont les conditions de construction sont généralement déterminées par la préparation des plans d'aménagement particuliers, sous forme de complexes à peu d'étages et constitués de quelques bâtiments ou bien sous forme d'un seul bâtiment à plusieurs étages concentrant toute sorte de fonctions en son sein.<sup>126</sup> Ce deuxième type de résidences décrites également comme "Les appartements aux services complets-Fully serviced condominium flats" se trouvent en général dans la ligne de Levent-Maslak.

Les résidences disposent d'un système de services à un large éventail de choix, d'une différente conception de management, du confort, d'une technologie avancée et d'une diversité d'équipements. En particulier les résidences qui se trouvent au centre de la ville sont structurées en des quartiers verticaux. Les appartements, outre les éléments comme la cuisine multi-équipée, la chambre à repasser, les télévisions satellites, la connexion Internet, la téléphone directe, le climatiseur, présentent également des services comme les courses, le restaurant, les bâtiments de cinéma et de théâtre, les centres de divertissement, les complexes sportifs, l'autoparc, les services de poste et de cargo, les filiales bancaires, le service de baby-sitting, le nettoyage quotidien, le nettoyage à sec, la laverie, les services de secrétariat et de réception.

Ces résidences remarquées par leur conception de services et de confort, par leur présence au centre et par le fait qu'elles fournissent les avantages de la vie urbaine s'adressent aux groupes de revenu supérieur qui sont employés dans des travaux globaux. Les hommes d'affaire, les industriels, les dirigeants de haut niveau, les jeunes professionnels, les couples récemment mariés sans enfant préfèrent ce type de zones résidentielles qui sont proches de leurs lieux de travail.<sup>127</sup> Ces groupes vivant dans des résidences sont totalement isolés de leur alentour et leurs relations de voisinage réciproques devenues un hobby sont déterminées par le plaisir qu'on en

<sup>126</sup> P.Gökgür, "Rezidanslar ve Gentrified Konutlar", in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul'da Soylulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 144

<sup>127</sup> B. Şen, "Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Biçimi", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 131

tire. Il ne reste plus de liens de solidarité entre ces groupes qui ne fréquentent que les individus du même statut social, économique et culturel qu'eux et l'individualisation l'emporte.<sup>128</sup>

L'autosuffisance et la rupture avec le milieu constatées dans les *gated communities* peuvent être observées également dans le cas des résidences. Le fait que les habitants des résidences peuvent satisfaire tous leurs besoins sans quitter leurs bâtiments entraîne la rupture de connexion entre les résidences et leur environnement. Les routes publiques dont ils profitent pour atteindre leurs domiciles constituent la seule relation établie par les habitants avec leur environnement. Ces groupes vivant isolés de leur environnement n'exposent pas un effort pour améliorer les conditions de vie qui y règnent du fait qu'ils n'utilisent pas leur environnement juste comme les habitants des *gated communities*.

## **b.2) Les zones de développement**

Les zones de développement urbain sont des zones constituées en général des zones d'habitation qui, tout en se situant en dehors de la ville, se trouvent quand même dans le domaine d'influence économique, sociale et physique du centre de la ville et où l'industrie de la production de moyenne taille s'installe en se détachant du centre de la ville. C'est après 1980 que les zones de développement sont ouvertes à la construction à İstanbul. Vers la fin des années 1980 le marché foncier urbain a marqué une nouvelle accélération avec les facilités de crédit, les avantages fournis par les passages du Bosphore et des voies périphériques et la propriété de véhicule privée généralisée avec vitesse du fait de la concentration au centre urbain et des problèmes d'infrastructure et d'environnement.

Premièrement en 1988 les communes de Kemerburgaz et de Göktürk dépendantes de la Municipalité d'Eyüp ont commencé à se développer parallèlement à la construction de l'autoroute TEM et du IIème pont sur le Bosphore. La séparation de Göktürk, en 1993, de la Municipalité d'Eyüp en tant que municipalité a accéléré le développement de la région. Kemerburgaz, situé à la frontière de Göktürk, étant dépendant du district d'Eyüp n'a pas marqué un développement aussi accéléré que Göktürk, mais il est devenu le centre de développement potentiel des zones

---

<sup>128</sup> P.Gökgür, "Rezidanslar ve Gentrified Konutlar", in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul'da Soyulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 144

d'habitation de petite échelle. Dans l'axe occidental de la ville, au district de Büyük Çekmece, des zones d'habitation de masse se sont développées dans les communes de Hadımköy, de Bahçeköy et de Beylikdüzü. Mais la construction des zones d'habitation a subi une période de stagnation après le tremblement de terre de 1999 à Beylikdüzü, Büyükçekmece et Küçükçekmece dont la structure de terrain s'est avérée de mauvaise qualité. Les régions de Göktürk et de Kemerburgaz ont reçu beaucoup plus d'investissements du fait que leur structure de terrain s'est avérée de bonne qualité avec le tremblement de terre de 1999, du fait de leur proximité du centre urbain et des zones de travail urbaines.

Quant à la côte anatolienne, le développement des centres de travail comme Kavacık et Kozyatağı suite à la construction du deuxième pont sur le Bosphore, la fondation de l'aéroport Sabiha Gökçen à Kurtköy ont accéléré la construction des zones d'habitation de grande échelle. Les zones d'habitation situées dans la côte anatolienne se sont plutôt développées dans les municipalités où se trouvent des bassins d'eau et des espaces forestiers. Elles sont à savoir la zone adjointe (mücvir alan) du district de Beykoz, Ömerli, Çekmeköy et Riva. Suite aux constructions de logements ayant commencé dans les espaces forestiers de la zone adjointe du district de Beykoz, des projets ont été entamés dans le bassin d'eau du Barrage d'Ömerli. Les constructions de logements entamées par les grandes compagnies autour du Barrage d'Ömerli se sont accélérées encore de plus après que Ömerli est devenu une municipalité. Des projets de logement de diverse taille ont commencé à se développer à Çekmeköy, séparé du district d'Ümraniye et devenu une municipalité en 1995. Dans la commune élargie avec la réalisation de l'articulation TEM-Şile, des terrains forestiers sont mis en vente avec l'article 2/B de la Loi sur les Forêts. Le fait qu'elle est située au centre des routes d'articulation du premier et du deuxième pont sur le Bosphore et qu'on envisage de faire passer les routes d'articulation du troisième pont potentiel sur le Bosphore au nord de cette région a provoqué sur cette zone une explosion de logements. En outre, l'existence des beautés naturelles, son terrain solide en ce qui concerne le danger du tremblement de terre ont augmenté son attraction. Par ailleurs, les activités de construction de logements se concentrant à Beykoz, Ömerli et Çekmeköy se sont avancées vers Riva, le nombre de fermes appartenant au groupe de revenu supérieure a accru avec vitesse.<sup>129</sup>

---

<sup>129</sup> Ç.T.İnal, 1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., 2002, pp. 37-41



Cette transformation accélérée constatée dans les zones de développement d'İstanbul a débuté par l'entrée du marché foncier urbain dans une nouvelle période avec les années 80 s et par la visée de grandes échelles dans la production de logements et la promulgation des lois destinées à cet objectif. La première de ces lois est la Loi sur le Logement Collectif No. 2847 édictée en 1981. La baisse de la demande de logements avec la crise économique subie vers la fin des années 1970 a donné lieu à de graves ennuis dans le secteur de construction et les secteurs secondaires concernés. Dans la loi publiée avec les autres décisions économiques afin d'éliminer ces ennuis, il est stipulé la nécessité d'arrêter la détérioration des zones urbaines habitées par les individus appartenant aux groupes aux revenus supérieures et moyens, de fournir la sécurité de logement aux individus en difficulté, d'inciter et d'organiser la force constructive. Mais, cette loi confie la responsabilité du logement collectif à l'Etat et aux coopératives et exclue le secteur privé disposant d'un grand potentiel à ce sujet. Le fait que cette loi attribue le financement du logement collectif à la propriété publique qui ne peut subvenir qu'à 10 % des logements et le fait qu'elle confie la réalisation et l'exécution des logements au Ministère du Logement constituent les autres aspects négatifs de la loi.<sup>130</sup>

Suite à ce que les aspects négatifs de la première loi ont été révélés, l'Agence Nationale du Logement Social (TOKİ) a été fondée en 1984 et la loi sur le Logement Collectif No. 2985 datée de 2.3.1984 a été promulguées. Le secteur de construction est revivifié avec les crédits accordés par le Fond de Logement Collectif, les coopératives et les groupes d'investissement aux larges capitaux ont commencé à orienter le secteur de construction, dans les zones de développement urbain où nous pouvons trouver des terrains à des prix plus économiques par rapport au centre urbain une production considérable de logements a été effectuée. En outre le permis de construction sur les terrains économiques situés dans les zones de développement urbain a contribué à l'acquisition de rentes de construction élevées par les investisseurs aux larges capitaux.<sup>131</sup> Ainsi, la marge des profits dans la production de logements a été maintenue très élevée en assurant la réunion des applications de

---

<sup>130</sup> TOBB, Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB yayınları, Ankara, 1988

<sup>131</sup> Les investisseurs disposant de larges capitaux, ayant obtenu les terrains dépourvus d'un permis de construction ont entamé le processus de construction après l'acceptation des plans d'aménagement locaux qu'ils ont fait élaborer pour ces terrains. Les compagnies d'investissement ont pu confisquer de cette manière le profit du développement(development profit) en transformant les terrains agricoles qu'elles ont acheté à un prix très économique en des terrains ayant le permis de construction. (İ.Kılınçaslan, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002, pp. 176)

production de logements et de production de terrains que le petit investisseur n'était pas en mesure de réaliser avant 1980.

Un autre facteur qui incite la diffusion rapide de la construction de logements dans les zones de développement de la ville, c'est que la liberté globale et nationale dans l'économie prévue par le système capitaliste entraîne des transformations importantes dans la structure politique, économique et sociale de la Turquie. En conséquence de la ségrégation sociale augmentant par cette transformation, İstanbul, comme les autres métropoles, est sujet à des différenciations fonctionnelles-spatiales et socio-spatiales. Quand la ville commence à se polariser se décomposant sur le plan des classes, le groupe de revenu supérieur, quittant le centre urbain qu'il préférait précédemment, s'est orienté à créer des espaces conformes à son mode de vie à la périphérie de la ville. Comme conséquence de cette situation, les individus appartenant à ce groupe de revenu supérieur ont commencé à se concentrer dans des zones d'habitation connectées au système d'autoroute, dans des régions lointaines du centre urbain comme Göktürk, Çekmeköy, Ömerli. Tandis que les zones d'habitation s'éloignent des lieux de travail, les zones d'habitation destinées aux différentes classes sociales sont détachées l'une de l'autre du point de vue spatial. La ségrégation constatée dans des zones d'habitation représente dans un sens la dislocation spatiale et sociale de la vie urbaine. Un des points remarquables dans ce processus de différenciation urbaine constaté à İstanbul est la généralisation des *gated communities* destinées aux classes moyennes et supérieures et l'installation des classes moyennes urbaines dans des *gated communities* bâties dans les zones de développement urbain.<sup>132</sup>

Tandis que les *gated communities* devenues le mode de logements dominant dans les zones de développement urbain, étaient au début construites de manière convenable aux nouveaux élites urbains, elles ont commencé à être demandées aujourd'hui également par des classes moyennes et à être construites à des coûts plus bas. Par conséquent, ce fait d'habitation fermée indiquant un nouveau stade dans l'expérience d'urbanisation turque est devenu un mode d'habitation le plus populaire pour les classes moyennes et supérieures urbaines. Yılmaz précise que tandis qu'en 1997 le nombre total de villas et de résidences luxueuses à İstanbul était 15.000, en 2004

---

<sup>132</sup> D.Danış, "İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği", in F.Gümüsoğlu (éd) 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001, pp. 151-152

celui-ci a atteint 25.000. Ce chiffre est estimé atteindre pour l'année 2010 100.000 domiciles.<sup>133</sup>

### **b.3) Les ghettos**

Le concept de ghetto est envisagé provenir de la région nommée “ghetto” habitée par les Juifs au 16ème siècle à Venise.<sup>134</sup> Ces habitations de Juifs étaient entourées des murs. Les travaux que les Juifs pouvaient exercer, la manière dont ils pouvaient circuler dans la ville, les habits qu'ils pouvaient porter, les rues qu'ils pouvaient utiliser, l'heure de quitter leur travail étaient tous précisés. La municipalité de la ville pouvait même fermer à clé les murs des ghettos après une certaine heure de l'extérieur. C'est Louis Wirth qui a été le premier à définir le concept du point de vue des sciences sociales en partant des ghettos de Juifs.<sup>135</sup> Selon Wirth, le système du *ghetto* implique une séparation physique et un statut spécial supposés les protéger de vellétés antisémites. Entouré de murs, le ghetto est fermé pendant la nuit, le dimanche et les jours de fêtes chrétiennes. Par conséquent, bien que les habitants des ghettos aient des modes de vie et des concepts propres à eux-mêmes, nous pouvons dire que ces groupes disposaient des droits limités par rapport au corps social et qu'ils vivent séparément du reste de la société étant soumis à une forte discrimination.<sup>136</sup>

Selon L. Wirth les ghettos se distinguent en deux comme les ghettos volontaires et les ghettos obligatoires. Les ghettos des Juifs en Europe sont des ghettos obligatoires. Les ghettos situés dans les villes américaines sont des ghettos volontaires formés par les immigrés comme les Juifs, les Italiens et les Chinois. Selon Wirth, malgré ses défauts, le ghetto peut être considéré comme volontaire. Ceci dit que les habitations des groupes d'immigrés figurant à un rang inférieur dans la stratification sociale et soumis à une forte discrimination sont décrites comme des ghettos volontaires. Le fait qui réunit ces groupes d'immigrés face à la discrimination et qui les pousse au processus de ghettosisation est les identités ethniques. Selon Isaacs l'identité ethnique acquise par la naissance et demeurant la même le long de la vie est déterminée par huit variables à savoir “les caractéristiques physiques, le nom, être

---

<sup>133</sup> Ö.Yılmaz, 1980 Sonrasında İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, 2005, pp. 24

<sup>134</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 3

<sup>135</sup> L.Wirth, 1928, Le Ghetto, P.J. Rotjman, Pres universitaires de Grenoble, 1980

<sup>136</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 3

membre de la communauté dans laquelle on est né; l'histoire, la religion, la langue, la culture et la géographie de cette communauté.<sup>137</sup> Les individus portent le long de leur vie leurs identités ethniques, ils préfèrent vivre dans une région donnée avec des gens disposant d'une identité ethnique similaire plutôt que de vivre intégrés à la société d'accueil quand ils immigreront à une nouvelle région. De ce fait, les immigrants vivent leur culture locale dans les régions où ils s'installent et y forment leurs propres institutions et ils changent même le caractère de la région installée avec leurs pratiques culturelles.<sup>138</sup> D'ailleurs, le ghetto permet à la communauté de renforcer ses liens internes et la conservation de la tradition.

L'intégration est facilitée par des agents de fusion, à l'interface des différentes communautés ethniques et autochtones. Mais les difficultés ne sont pas toutes aplanies dans les aires de seconde installation, où le Juif à l'extérieur du ghetto se heurte à l'antisémitisme, ce qui rend nécessaire l'existence d'institutions communautaires, que Wirth qualifie de "retour au ghetto".<sup>139</sup> C'est pourquoi la main-d'œuvre immigrée voulant minimiser son exclusion à l'extérieur du ghetto travaille en grande partie dans les entreprises appartenant aux autres immigrants.<sup>140</sup> C'est-à-dire que les groupes ayant tendance à la ghettoïsation n'arrivent pas non plus à s'intégrer avec le reste de la société à l'extérieur des domaines de vie. Dans le cas de la Turquie, le concept de ghetto est la plupart du temps identifié à la qualité de logement, les bidonvilles et les zones d'effondrement. Or le ghetto ne signifie pas la même chose que le bidonville. Selon Erder la caractéristique la plus importante des habitants de bidonvilles et celle qui constitue leur différence des habitants des ghettos est qu'ils sont des citoyens complets, c'est-à-dire qu'ils disposent de tous les droits concernant le droit civil. Encore de la même manière, le ghetto n'est pas non plus une zone d'effondrement. Le concept de zone d'effondrement, comme décrites avant, est un concept utilisé pour les espaces formés consécutivement à ce que les

<sup>137</sup> S.Cornell, D.Hartmann, *Ethnicity and Race: Making Identities in a Changing World*, California, Pine Forge Press, 1998, pp. 48

<sup>138</sup> G.Laws, "Globalization, Immigration and Changing Social Relations in U.S. Cities", in M. M. Mobasher et M. Sadri Migration (éd) *Globalization and Ethnic Relations an Interdisciplinary Approach*, New Jersey, Pearson Prentice Hall, 2004 pp.201-212, - S.Erdoğan, "İngiltere'de Yaşayan Türk Sığınmacılar, Sığınma Arayanlar İltica Etme Nedenleri ve Karşılaştıkları Güçlükler", 2007 URL: <http://www.sdergi.hacettepe.edu.tr/serdogan.htm>

<sup>139</sup> La même situation est valable pour les gated communities. Les conditions de vie rejetée sont rencontrées à l'extérieur des gated communities; de ce fait les communautés fermées qui sont autosuffisantes et qui minimisent la dépendance de l'extérieur sont plutôt préférées.

<sup>140</sup> S.Erdoğan, "İngiltere'de Yaşayan Türk Sığınmacılar, Sığınma Arayanlar İltica Etme Nedenleri ve Karşılaştıkları Güçlükler", 2007 URL: <http://www.sdergi.hacettepe.edu.tr/serdogan.htm>

zones d'habitation perdent de leur qualité du fait de l'élargissement des lieux de travail et sont quittées par leurs propriétaires. Bien que dans les villes américaines les ghettos se constituent généralement dans ces zones d'effondrement toute zone d'effondrement ne constitue pas un ghetto. Selon Erder pour qu'une zone d'effondrement soit acceptée comme un ghetto il faut qu'elle dispose d'une vie, d'une culture propre et que les institutions et les règles soient très différentes de celles du corps social.<sup>141</sup> Dans le ghetto, il s'agit plus de la considération du groupe comme nuisible au corps social et de son exclusion et même de sa soumission à garde à vue que de la pauvreté. La situation de revenu et les conditions de vie de ce groupe peuvent être bonnes ou mauvaises. Dans ce contexte selon Erder, Işık ve Pınarcıoğlu la définition des zones d'habitation luxueuse comme "les ghettos des riches" constitue une attitude erronée.<sup>142</sup>

Par ailleurs, le fait qu'à İstanbul, divers groupes sociaux se détachent du corps social, se réunissent pour se sentir en sécurité et s'isolent de la société constitue une réalité. Actuellement à İstanbul, l'habitation des cités de villas comme celles des immigrés expose une structure introvertie, fermée à l'extérieur. Le groupe de revenu supérieur construit des murs autour de ses domaines de vie pour s'isoler et se protéger. Quant aux quartiers des pauvres et des immigrés, ils sont isolés de la ville par un mur inexistant mais dont la présence se fait sentir. De ce fait, en définissant ces *gated communities* particulières, partant du concept de ghetto volontaire que Wirth a utilisé pour les logements d'immigrés aux Etats-Unis nous pouvons dire que certains groupes à İstanbul forment des ghettos volontaires pour être plus forts et protégés vis-à-vis du corps social. Marcuse distingue également les communautés fermées exprimées par le terme d'"enclave" des ghettos des groupes de pauvre. Marcuse précise la nécessité d'utiliser le terme de ghetto pour les cas où les classes inférieures se rassemblent dans un espace donné par les conditions économiques, sociales, politiques et culturelles qui imposent ce rassemblement. Or le concept de communauté fermée nommée "enclave" est utilisé pour désigner les zones d'habitation où des individus disposant des caractéristiques homogènes cohabitent pour améliorer et continuer leurs conditions économiques, sociales et/ou culturelles. Par conséquent le principal élément qui distingue les ghettos et les îlots des riches est que les premiers sont dans un sens des ghettos obligatoires ou des unions

<sup>141</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 9

<sup>142</sup> O.Işık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 9

involontaires formés par la pression des conditions et que les seconds, au contraire, sont des réunions volontaires pour améliorer ou continuer les conditions de leur existence.

Ce type de formations se révèle sous trois formes dans la ville. Les ghettos volontaires du premier type sont des espaces formés dans les zones particulières de la ville appartenant au groupe de revenu supérieur. Les ghettos volontaires du second type sont formés par des groupes de pauvres et des immigrants. Les ghettos volontaires du troisième type sont ceux formés, à la périphérie urbaine, par les groupes de revenu supérieur ou par les groupes de revenu inférieur avec des liens de concitoyenneté.

### **i) Les zones particulières intraurbaines**

Les ghettos volontaires ayant vu le jour dans les zones particulières comme les collines de Boğaziçi, les bassins de protection d'eau, les zones naturelles protégées à İstanbul sont des zones formées pour la plupart dans le milieu des années 1980 avec en général les relations illégales du groupe de revenu supérieur avec l'élite politique. Ces zones<sup>143</sup> formées des groupes de villas construits avec permis de construction à cette époque sont à la fois situées dans les régions les plus prestigieuses d'İstanbul et sont isolées du corps social. Par exemple les Maisons de Parc de Durusu (Durusu Park Evleri) situées dans le bassin d'eau du Lac de Terkos, Les Kiosques de Beykoz construites avec de permis de construction spéciaux dans l'espace forestier en qualité de zone de production et de nombreuses habitations situées aux collines de Sarıyer peuvent être citées comme exemples à ce groupe. A ce type de ghettos volontaires, les habitations remarquées par leur proximité des espaces centraux qui se développent et s'adressant au groupe de revenu supérieur s'ajoutent. Par exemple les Kiosques de Nova Platin (Nova Platin Köşkləri) à Ulus, Habitation du Bois de Naile Sultan (Naile Sultan Korusu Yerleşmesi), Alkent Akatlar, La Cité de Altunizade Konakları et Sarı Konaklar.<sup>144</sup> Mais du fait du nombre limité des terrains dans les zones particulières des villes les ghettos s'adressant à la classe supérieure sont situés en général à la périphérie urbaine.

<sup>143</sup> O.Ekinci, İstanbul'u Sarsan On Yıl, İstanbul, Anahtar Kitaplar, 1994, pp. 65

<sup>144</sup> O.İşık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 146

## ii) Les ghettos de pauvreté

Le deuxième exemple du processus de ghettoïsation qui constitue une autre dimension dans la transformation spatiale d'İstanbul est les ghettos de pauvreté. Les ghettos de pauvreté se forment de deux manières. Le premier type de ghettoïsation est réalisé en général par les immigrés clandestins venant par voies illégales des pays extérieurs.<sup>145</sup> Ce processus entamé dans les années 1980 par les immigrés afghans, se poursuit dans les années 1990 avec des immigrations clandestines originaires d'Afrique et du Nord Iraquien. Tandis que la main-d'oeuvre qualifiée participe au marché global du travail par voies légales, la main-d'oeuvre non qualifiée se déplace vers ce marché par voies illégales. Selon Kurtuluş la Turquie -et surtout İstanbul- comme "pays du seuil" abrite pour des durées déterminées cette population dans cette mobilité de populations illégales.<sup>146</sup> Cette population d'immigrés se concentre surtout dans les anciens quartiers d'İstanbul. Kurtuluş souligne le fait que ces quartiers (comme Harbiye, Elmadağ, Tarlabası, Cihangir) habités surtout par les immigrés africains et nord iraquiens clandestins et qui sont en général proches du centre urbain se transforment d'une part par des projets de gentrification et d'autre part ont tendance à la ghettoïsation.<sup>147</sup> Erder indique Laleli comme une autre zone d'immigrés qui peut être citée comme exemple aux ghettos de pauvreté à İstanbul. Laleli constitue une région habitée par les étrangers originaires des pays du Bloc de l'Est à long ou à court terme de manière légale ou illégale.<sup>148</sup> Mais il faut préciser qu'à İstanbul il n'existe pas des ghettos d'immigrés définis avec des traits très nets comme c'est le cas dans les autres pays étrangers.

L'autre forme du ghetto de pauvreté est vue dans les zones d'effondrement autour du centre urbain. Ce sont des espaces comme Kuştepe, Tarlabası habités par les individus appartenant au groupe de bas revenu.<sup>149</sup>

---

<sup>145</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, "Giriş", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp.16

<sup>146</sup> Ibid., pp.16

<sup>147</sup> Ibid., pp.16

<sup>148</sup> S.Erder, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, pp. 12

<sup>149</sup> Z.M.Enlil, "1980 sonrasında İstanbul'da Toplumsal Ayırışmanın Mekansal İzdüşümleri", Mimarist, N.8, 2003, pp. 85-86; İ.Dinçer et Z.M.Enlil, "Eski Kentin Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlabası, İstanbul", Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama: 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokiyumu, Ankara, 6-8 Novembre 2002

### iii) La périphérie urbaine

Les formations de ghettos à la périphérie urbaine se réalisent de deux manières. En premier lieu il y a les *gated communities* formées par le groupe de revenu supérieur, fermées à l'extérieur qui dotent les propriétaires d'une forte appartenance spatiale. Ces zones comme Kemer Country, Ömerli Kasaba, Alkent 2000 habitées par le groupe d'individus qui préfèrent se détacher des autres couches sociales aussi bien du point de vue social que spatial seront décrites en détail dans la troisième partie.

La deuxième formation de ghettos à la périphérie urbaine désigne les habitations formées en fonction des liens de concitoyenneté. Les groupes venus à İstanbul par l'immigration ont éprouvé le besoin de rétablir les liens de solidarité traditionnels du fait qu'ils sont différents des groupes locaux du point de vue socio-culturel et économique. Du fait que derrière la conscience communautaire de ces groupes résident les liens de concitoyenneté et de parenté, les logements en place ont été structurés selon le lieu d'origine, l'origine ethnique et les fondements similaires. Dans ce sens, selon les constatations<sup>150</sup> de l'étude de cas effectué par Özdağ, 14,9 % des individus immigrés vers l'ouest en Turquie n'arrivent pas à s'intégrer au public occidental, une partie de ces gens soumis à la "psychologie d'immigration" participent aux ghettos de leurs concitoyens devenant de plus en plus introvertis. Ce processus complique l'intégration des gens à la région. C'est pourquoi, ceux qui ont immigré à l'Occident adoptent des tendances beaucoup plus radicales par rapport à la population vivant au Sud-Est et des incidents de violence ont lieu dans certains de ces ghettos volontaires plus souvent. Nous pouvons citer Sultanbeyli, les quartiers de 1 Mayıs, Gazi, Gülsuyu, Sarıgazi comme exemple à ce deuxième type de ghettos volontaires.

#### **b.4) L'Évaluation des zones d'habitation formées après 1980 dans le contexte de la ségrégation spatiale, économique et sociale**

Avant d'évaluer les *gated communities* dans le contexte de la ségrégation, il nous semble utile de revenir sur la notion de ségrégation. La ségrégation peut être définie d'une façon descriptive, elle réfère alors à la concentration dans l'espace urbain de ménages appartenant à des catégories sociales spécifiques basées sur la race, l'ethnie,

---

<sup>150</sup> Ü.Özdağ, "Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ve Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan Batı'ya Göç Edenlerde Kültürel Yapı ve Kültürel Kimlik Sorunu", 1995, pp. 437.



la classe sociale ou le revenu. La ségrégation peut aussi être définie comme un accès inégal à des équipements et services collectifs.<sup>151</sup>

La différenciation et la distance spatiales entre les classes inférieures vivant dans les bidonvilles à la périphérie et les classes moyennes et supérieures vivant dans les immeubles au centre urbain avant 1980 ont diminué après les années 1980 avec le déplacement des classes moyennes et supérieures à la périphérie. Par contre, bien que les classes sociales s'approchent l'une de l'autre du point de vue spatial, l'augmentation de l'inégalité des revenus a favorisé les polarisations sociales et économiques.<sup>152</sup> Cette situation a donné lieu à ce que les classes moyennes et supérieures ont voulu détacher leurs domaines de vie de ceux des autres classes. Les classes moyennes et supérieures tentant de remédier à la question de proximité spatiale en construisant des murs autour de leurs zones d'habitation veulent se détacher par le biais des *gated communities* qui constituent un nouveau produit du système capitaliste. La classe supérieure qui veut mener une vie plus protégée du point de vue spatial, outre les murs, a déplacé ses domaines de vie à la périphérie urbaine où elle peut être beaucoup plus loin des autres classes sociales. Mais dire que les différenciations sociales sont causées par les classes sociales serait une approche erronée. Harvey affirme que les différenciations spatiales ayant vu le jour dans l'espace urbain sont produites par les processus de production capitaliste.<sup>153</sup> Ceci dit que les choix des classes sociales ne jouent pas un rôle dans la genèse des différenciations spatiales, la différenciation spatiale étant déjà produite les individus sont contraints de conformer leurs choix à cela. Selon Harvey le déplacement de l'individu dans les zones d'habitation situées à la périphérie urbaine du fait des conditions négatives urbaines ne dépend pas du choix de l'individu.<sup>154</sup> Car le marché des logements réglé par les institutions publiques et financières dans la direction de l'accumulation du capital et du management des crises économiques ne présente pas d'autres choix aux individus.<sup>155</sup> Il faut même adopter obligatoirement les valeurs de consommation nécessitées par cette vie (l'utilisation d'automobile, faire les achats de

---

<sup>151</sup> A.M.Séguin, "Les enclaves résidentielles: des gouvernements privés qui menacent la cohésion sociale au niveau local", Communication présentée au Congrès de l'ASRDLF, Québec, 21-23 août 2002, pp: 6

<sup>152</sup> Ç.Keyder, "Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına", in Ç.Keyder (éd) İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, İstanbul, Metis Yayınları, 2000, pp. 190

<sup>153</sup> D.Harvey, "Sınıfsal Yapı ve Mekansal Farklılaşma Kuramı", in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 169

<sup>154</sup> Ibid, pp. 167

<sup>155</sup> Ibid, pp. 166

masse dans les hypermarchés) une fois s'étant installé dans ces zones d'habitation à la périphérie urbaine. Ceci dit que les différenciations spatiales créées par le capitalisme sont des différenciations basées en même temps sur la consommation. Par conséquent, les différenciations spatiales constatées dans les zones d'habitation à la périphérie urbaine après 1980 à İstanbul doivent être traitées dans le contexte des processus de production capitaliste.

L'espace urbain à İstanbul après 1980 est déterminé plus que jamais par les demandes et la logique du capital.<sup>156</sup> Le capital a également fait acquérir aux relations sociales et aux éléments spatiaux de ces relations de nouvelles dimensions. D'une part, tandis que les polarisations sociales atteignent leur point culminant, de l'autre les divers groupes sociaux se sont décomposés encore de plus dans l'espace urbain.<sup>157</sup> Selon Soja les nouveaux types de polarisation et de stratification sociale se révèlent avec les inégalités sociales définies comme "les polarités des grandes villes" et les précipices de revenu qui se creusent.<sup>158</sup> Ces nouveaux types de polarisation et de stratification sociale se précisent comme les jeunes professionnels (les yuppies, les jeunes professionnels urbains), les spécialistes de haut niveau, les nouveaux technocrates, les pauvres, les sous-classes urbaines, les ghettos, les hyper ghettos. Cette diversification intra classe des couches sociales et le détachement graduel des espaces urbains l'un de l'autre et concernant les fonctions dont ils sont chargés dans la production et concernant les modèles de consommation donnent lieu parallèlement à la structuration de l'espace urbain en des îles.<sup>159</sup>

Au fur et à mesure que la base sociale change en fonction de l'évolution du capitalisme, les relations sociales constituant la base de la différenciation sociale, à leur tour, changent consécutivement. Ce changement dans la société causé par le capitalisme diversifie la différenciation des zones d'habitation. Ainsi les couches sociales s'orientent vers les zones d'habitation émergeant dans les modes de

<sup>156</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Été, 2001, pp. 87

<sup>157</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Été, 2001, pp. 89

<sup>158</sup> E.W.Soja, "Postmetropolis Üzerine Altı Söylem", in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 287-306

Il est clair que dans les grandes villes la répartition des revenus s'est considérablement détériorée après les années 1980 par rapport aux périodes précédentes et que cette situation a entraîné la polarisation constatée dans les villes. A İstanbul, au début des années 1990 un groupe de 20% qui constitue la partie aisée de la population urbaine disposait de 57,6% du revenu obtenu dans la ville tandis que le groupe de 20% qui est le plus pauvre obtient 4,6% du revenu en question.- H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Été, 2001, pp. 91

<sup>159</sup> H.Kurtuluş ve A.Türkün, "Giriş", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp.14

production capitaliste. Dans ce sens, quand nous considérons les zones d'habitation à İstanbul nous constatons que la classe moyenne disposant d'un bas niveau d'éducation et d'un bas niveau de revenu et travaillant dans les secteurs comme le secteur d'industrie et de production, le secteur public continuent à habiter dans les anciens appartements au centre urbain, constituant une partie importante du stock urbain. Les nouvelles classes moyennes et supérieures urbaines qui envisagent que le progrès économique n'est qu'une question de talent individuel, de la consécration de soi et de l'ambition d'ascension individuelle se sont installées dans les *gated communities* à la périphérie urbaine. Quant aux groupes sociaux parvenus à İstanbul avec l'immigration externe qui constituent la main-d'oeuvre aux faibles coûts, ils choisissent certains quartiers et certaines habitations comme zones de logement. La plupart de ces habitations sont des formations similaires aux ghettos formées plus selon les fondements ethniques et culturels que selon la caractéristique de classe. Ceci dit que les domaines de vie de la main-d'oeuvre aux faibles coûts se décomposent aussi bien par rapport au corps social qu'en son sein et selon les fondements ethniques/culturels.

Selon Harvey, les facteurs comme la division du travail et la spécialisation dans les fonctions, les modèles de consommation et le mode de vie, la foi idéologique et politique révèlent les différentes formes de la différenciation spatiale de nos jours. Les classes de consommation formées par les dynamiques du capitalisme figurent à la tête des facteurs donnant lieu à la diversification de la différenciation spatiale. Selon Malthus, la présence d'une classe de "consommateurs élites" est une nécessité pour le capitalisme du fait qu'elle assure la continuité de la consommation.<sup>160</sup> Dans ce contexte, nous pouvons dire que les *gated communities* construites dans les zones de développement d'İstanbul, les appartements de type résidentiel et les zones gentrifiées produits au centre urbain s'adressent à la classe de "consommateurs élites". L'accumulation du capital pour le capitalisme peut être poursuivie avec des projets destinés à cette couche sociale disposant d'une force de consommation perpétuelle.

Selon Kurtuluş la ségrégation sociale, économique et spatiale rompt les liens sociaux déjà tendus dans la ville moderne capitaliste. C'est pourquoi "la population urbaine intégrée" ou "la ville intégrée" qui constitue un mythe qui n'a été jamais réalisé dans

---

<sup>160</sup> D.Harvey, "Sınıfsal Yapı ve Mekansal Farklılaşma Kuramı", in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 155

le processus d'urbanisation capitaliste se décompose désormais clairement. Les *gated communities* dont le nombre a considérablement augmenté après les 1990 sont citées parmi les facteurs les plus importants de cette ségrégation. Les *gated communities* ayant un impact très important sur la ségrégation spatiale, sociale et économique à İstanbul seront analysées de manière détaillée dans la partie suivante.

## II. DEUXIEME PARTIE – LES *GATED COMMUNITIES*

### Chapitre A. La Définition du Concept de “*Gated Communities*”

Depuis quelques décennies, de nouveaux types d'ensemble, les *gated communities* ont commencé à voir le jour dans la plupart des métropoles du monde entier. Les classes moyennes et supérieures préfèrent de plus en plus vivre dans ces communautés fermées non seulement dans les pays développés mais aussi dans les pays en voie de développement et dans les pays sous développés. Les *gated communities* s'étant généralisées à partir de l'Amérique du Nord et ayant émergé dans les années suivantes dans les pays d'Amérique latine, d'Asie, du Moyen Orient, d'Afrique sont constatées comme un nouveau phénomène de logement à partir des années 1980 malgré les différences de progrès économique nationale.<sup>161</sup> Le rôle d'avant-garde dans la genèse de ces habitations est joué par les métropoles<sup>162</sup> de l'Amérique du Nord et de l'Amérique latine. De nos jours, les différents types de *gated communities* dans les villes comme Bombay, Jakarta, Johannesburg, Manila, Shanghai et Tokyo, en plus des villes européennes, continuent à se répandre. D'une manière similaire à cet événement constaté dans le monde, les *gated communities* ont commencé à apparaître et à se généraliser également en Turquie et à İstanbul à partir du début des années 1990. Les *gated communities*, ancrées dans l'imaginaire culturel et la politique économique de l'urbanisme néo-libéral américain des nouvelles décennies, deviennent un produit global et une icône culturelle consommée avidement par les élites urbaines dans le monde entier.<sup>163</sup> Les *gated communities* servent des différents objectifs dans les communautés et les localités ayant des différentes caractéristiques sociales, culturelles et économiques. Mais en même temps, elles se réalisent dans un contexte global et elles sont liées aux idéologies, aux discours et aux réseaux transnationaux. La globalisation du capital et du secteur immobilier donne lieu à des réseaux économiques et symboliques tangibles

<sup>161</sup> H.Kurtuluş, “İstanbul’da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 161.

<sup>162</sup> T.Caldeira, “Building up Walls: The New Pattern of Spatial Segregation in Sao Paulo”, International Social Science Journal, V.48, N.147, pp. 55-66.

<sup>163</sup> W.W.Goldsmith, “The Metropolis and Globalization: The Dialects of Racial Discrimination, Deregulation and Urban Form”, American Behavioral Scientist, V.41 N.3, 1997, pp. 299-310.

transnationaux qui contribuent à l'expansion des nouveaux produits immobiliers.<sup>164</sup> Les développements dans les technologies d'information et de transport ont facilité et accéléré la diffusion des modes de vie, en particulier ceux d'origine occidentale.<sup>165</sup> Ces deux processus à la fois ont contribué à la transnationalisation de la production d'espaces et à la globalisation des manières dont la classe élite et les affinités culturelles sont exprimées dans l'espace urbain.<sup>166</sup>

La métropole d'İstanbul est entrée dans un processus de transformation spatiale rapide avec les politiques néo-libérales dans le processus d'intégration à l'économie globale. La demande d'habitation qui se diversifie faisant partie de ce processus et que l'espace urbain soit sujet aux investissements du grand capital ont donné lieu à ce que İstanbul est devenu une métropole où les *gated communities* émergent de manière la plus répandue. Ce nouveau mode d'habitation étant assez différent des coopératives de logements collectifs des années 1970 du point de vue du nombre, de la manière d'utilisation des terrains, de production des terrains et de financement apparaît comme un événement changeant les habitudes d'habitation à İstanbul.<sup>167</sup> Les *gated communities* ayant un « *master plan* » conçues pour le groupe de revenu supérieur et le groupe de revenu supérieur-moyen se multiplient à İstanbul et se détachent des habitations environnantes par des murs.<sup>168</sup> Les *gated communities* à İstanbul exposent des styles très diversifiés selon leurs locations, leurs tailles, leurs conceptions architecturales et les possibilités sociales qu'elles offrent. Bien qu'il n'existe pas de données nettes à propos de la taille de la population vivant dans ces habitations, la demande des *gated communities* est si élevée que les logements peuvent être vendus avant que la construction commence. Au début des années 1990 ces habitations qui n'étaient que d'un nombre très limité se sont multipliées sous la forme de l'effet boule de neige. Selon l'étude de F.Perouse intitulée "Le Processus de Ségrégation Spatiale" il est estimé qu'à İstanbul il existe à peu près 400 *gated communities* habitées approximativement par 60.000-70.000 individus.<sup>169</sup> Et à la fin de l'année 2005 le nombre de *gated communities* à İstanbul est estimé 650 et au

<sup>164</sup> K.Olds, "Globalizing Shanghai: The 'Global Intelligence Corps' and The Building of Pudong", *Cities*, V.14, N.2, 1997, pp. 109-123.

<sup>165</sup> M.Featherstone, *Undoing Culture: Globalization, Postmodernisme and Identity*, London, Sage, 1995.

<sup>166</sup> A.King, *Spaces of Global Cultures: Architecture Urbanism Identity*, New York: Roudledge, 2004.

<sup>167</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 169

<sup>168</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul", *Urban Studies*, Vol.44, No.4, 2006, pp: 776

<sup>169</sup> J.F.Perouse, *Siteler Sosyal Çatışma Yaratacak*, Tempo Dergisi,

cours de la même année la construction de plus de 150 *gated communities* a été commencée.<sup>170</sup>

Les *gated communities*, avec l'expression des agents immobiliers d'Istanbul "les cités à activité" sont mentionnées avec des attributs comme les collectivités fermées<sup>171</sup>, les îlots de prospérité, les îlots sauvés, les habitations protégées, les communautés privées, les communautés clôturées, les communautés fermées, les communautés fortifiées ou les enclaves résidentielles. Ces habitations fermées faisant apparence étant destinées aux classes supérieures, sont traduites également par des termes comme "fortified enclaves" (Calderia, 1996; Marcuse, 1997), "*gated communities*" (Marcuse, Landman, 2000), "les îles de fuite-kaçış adaları" (Şenyapılı, 2003), "les oasis urbaines-kentsel vahalar" (Kazmaoğlu, 1998), "les îlots fermés-kapalı adacıklar" (Işık, Pınarcıoğlu, 2001). Le phénomène des *gated communities* a été désigné sous plusieurs appellations particulièrement en français où aucun terme ne peut faire justice à la portée de l'appellation anglaise. En effet, bien que les *gated communities* soient des quartiers privés, le terme "communauté privée" met l'accent sur la privatisation de l'espace public, sans toutefois prendre en considération la fermeture physique au moyen d'une barrière et les murs qui les entourent. Comme le note Le Goix, le terme de "communauté fermée" n'est pas non plus adéquat pour affirmer que la fermeture n'est pas seulement sociale, mais bien physique. L'utilisation du terme "communauté fortifiée" donne au terme un côté davantage agressif et donne l'image d'une ville médiévale, ce que la « *gated community* » n'est

<sup>170</sup> D.Daniş et J.F.Pérouse, "Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler", *Toplum ve Bilim*, N.104, 2005, pp. 92-123

<sup>171</sup> La communauté ou "cemaat" en turc est associée à un mode de vie traditionnel et islamique et elle est attribuée aux communautés rurales, aux classes inférieures et aux groupes islamiques qui n'ont pas développé des relations modernes individualistes et qui exercent un contrôle sur les individus. Mais dans cette recherche le concept de communauté n'est pas utilisé dans ce sens mais dans le contexte du concept de *gemeinschaft* avancé par Tönnies. Ferdinand Tönnies décrit l'urbanisation comme le passage d'une communauté fondée sur les liens du sang (*Gemeinschaft*) à une société organisée sur la base du contrat (*Gesellschaft*). Selon lui, *Gemeinschaft* est une société plutôt rurale fondée sur une solidarité héritée reposant sur un sentiment d'appartenance commune. Par contre, *Gesellschaft* est une société plutôt urbaine, de compromis, de coordination d'intérêts rationnels régis par un droit écrit et impersonnel. Il y a une division du travail qui contribue à différencier les individus selon leurs fonctions. Le passage d'une société fondée sur une solidarité mécanique (*Gemeinschaft*) à une société reposant sur une solidarité organique rend les individus autonomes, mais les détache des valeurs communautaires. (F.Yankel, *Sociologie de la Ville*, Paris, Editions de la Découverte, 2002) C'est pourquoi, on essaye de trouver le sentiment d'appartenance à une communauté par le biais des communautés fermées (*gated communities*). D'autre part, dans une perspective américaine, le terme communauté renvoie souvent à une conception aussi politique que civique de la proximité. La communauté fait écho à un idéal de vie en société à l'échelle locale, que ce soit l'image idéalisée de la banlieue, d'une petite ville ou d'un quartier dont on peut distinguer les limites géographiques. (O.Lamalice, "Communautés privées, communautés clôturées: la dimension sécuritaire du phénomène des *gated communities*", 2007, pp. 4.)

pas tout à fait. Si le terme “l’enclave résidentielle” est correct dans une perspective géographique, il ne fait pas explicitement référence à la notion d’emmurement et de communauté. Selon Le Goix, le terme « *gated community* », dont l’usage est attesté par la littérature et surtout par la promotion immobilière, est incontournable. Son histoire appellera un certain développement, parce qu’elle est récente et ne caractérise que la période la plus contemporaine de l’évolution spatiale et sociale de ce phénomène de fermeture résidentielle, après les années 1970.<sup>172</sup> Pour ces raisons nous préférons utiliser le concept de “*gated communities*” dans le mémoire.

Malgré l’existence d’une variété, ces habitations, s’il faut les définir en général, peuvent être décrites comme des espaces abritant les logements, de même standard de confort, des individus appartenant en général au même groupe de revenu, entourés des murs ou de haies, protégés par les employés de sécurité privé et un système de caméra en circuit fermé, abritant en leur sein certains services non résidentiels et disposant de manière indépendante par rapport à la gestion urbaine, des unités d’administration autonomes.<sup>173</sup>

Selon Blakely and Snyder, un « *gated community* » (une communauté fermée) est une zone résidentielle qui possède les caractéristiques suivantes :<sup>174</sup>

- 1) une zone où l’espace public (ou ce qui est normalement un espace public) est privatisée;
- 2) une zone qui est délimitée par une grille, un mur ou une autre barrière physique;
- 3) une zone dont l’accès est limitée aux seuls résidents (et à leurs invités).

Les murs sont probablement le facteur le plus déterminant, ou du moins le plus facilement identifiable dans la définition d’une *gated community* parce qu’ils empêchent l’accès des non-résidents.

Selon Renaud ce qui différencie les *gated communities* tient dans la présence d’une enceinte et de la garantie de l’exclusivité, et dans la cible sociologique d’un marché offrant à la fois une résidence, des services de sécurité et des activités de loisir. Pour lui, le terme *gated community* désigne les quartiers résidentiels dont l’accès est contrôlé, interdit aux non-résidents, et dans lequel l’espace public (rues, trottoirs,

<sup>172</sup> R.Le Goix, “Les Mots De L’urbaphobie Dans Les Metropoles Des Etats-Unis :L’exemple Des Gated Communities”, Colloque « La ville mal aimée » de Cerisy-la-Salle, 5-12 juin 2007, pp: 13

<sup>173</sup> T. Şenyapılı, “Kaçış Adaları”, Arredamento Mimarlık, Vol.7/8, 2003, pp. 56-61

<sup>174</sup> E.J.Blakely, and M.G.Snyder, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution, 1997



parcs, terrains de jeu.) est privatisé. Ce phénomène immobilier devient un symbole de l'éclatement social et spatial des métropoles.<sup>175</sup>

Billard, Chevalier et Madoré définissent le dénominateur commun de toutes les *gated communities* par la présence des caractéristiques suivantes : « la fermeture totale du complexe d'habitat par un dispositif physique (mur ou clôture) qui le constitue en isolat clos, le contrôle des accès par le recours à un arsenal technologique [...], humain [...] ou une combinaison des deux [et] enfin, un principe d'autoadministration d'ampleur très variable d'un contexte géographique à l'autre [...]»<sup>176</sup>

D'après ces définitions, nous pouvons dire que les règles principales qui règnent dans ces habitations sont un accès contrôlé, le fait qu'elles sont entourées par les murs, la fermeture à l'espace public et le fait qu'une importante partie des services généraux urbains comme le nettoyage, l'entretien sont effectués par l'administration autonome des habitations. Avec cette nouvelle formation, il s'agit de la privatisation et de la marchandisation de l'espace urbain, de la gestion urbaine et des services urbains. Ces zones sont, dans le sens général, accessibles au public de manière limitée ou elles sont totalement fermées au public. Malgré la fermeture au public ces habitations dépendent de l'administration urbaine concernant certains services publics comme l'eau, l'électricité, le ramassage des ordures. Mais ces habitations qui sont positionnées sur un terrain privatisé de l'espace urbain sont remarquées par leur qualité d'être des groupes fermés et autonomes du point de vue administratif et se diffèrent des banlieues typiques de la classe urbaine des villes moderne.<sup>177</sup> Selon Kurtuluş ces nouveaux îlots construits sur le terrain privatisé urbain, indépendamment de la gestion urbaine et en se basant sur une sorte de propriété privée commune, signalent une transformation radicale du point de vue des appartenances de classe urbaines, de la gestion urbaine et de la planification de la ville moderne. Du fait de toutes ces caractéristiques, considérer les *gated communities* comme un simple espace d'habitation serait une approche erronée. Car les *gated communities* incorporent non seulement le logement mais aussi la

<sup>175</sup> R.Le Goix, "La Dimension territoriale de Gated Communities aux Etats Unis: La Cloture Par Contrat", *Cercles* 13, 2005, pp. 97-121.

<sup>176</sup> G.Billard, J.Chevalier, F.Madore, "Ville Fermée, Ville Surveillée La Sécurisation des Espaces Résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2005 pp. 13

<sup>177</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) *İstanbul'da Kentsel Ayırışma*, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 162

récréation, s'engagent dans la reproduction sociale aux divers niveaux et prennent en charge la fourniture des services urbains qui sont normalement fournis publiquement.

Les *gated communities* peuvent normalement être définies comme des espaces où l'espace public est privatisé, soumis à un accès limité. Tandis que dans les zones d'habitation construites précédemment, les avenues entre les bâtiments, les trottoirs, les places étaient des espaces d'accès public, les *gated communities* privatisent les espaces normalement publics en entravant physiquement l'accès à ces espaces.<sup>178</sup> Par exemple, tandis que les blocs d'immeubles disposant d'un concierge et de sécurité prolongent l'espace public à l'espace privé, les *gated communities* font déborder l'espace privé vers l'espace public en éloignant les individus des trottoirs et des avenues traditionnellement publics. Dans ce contexte, nous pouvons définir les *gated communities* comme des espaces se différenciant de la vie urbaine autant, et peut-être moins, du point de vue socio-économique que concernant le tissu physique.

Ce type d'habitation se forme de manière intense à la périphérie urbaine où des terrains de plus grande taille peuvent être acquis. La périphérie urbaine où les terrains non divisés peuvent être achetés à bon marché, et préférée par les investisseurs du fait qu'ils ont besoin d'une zone d'habitation de faible densité, des espaces verts en pourcentage de 75-80 % et des complexes sociaux abritant plusieurs activités sociales. En outre, il est exigé que ces espaces soient à la fois à une certaine distance de la ville tout en étant à une proximité à y accéder au gré. Car l'énonciation de "centre urbain dégradé" constitue le premier pas du marketing de ces espaces. Par conséquent, les conditions défavorables et la question de sécurité du centre urbain sont considérées comme le premier motif de cette fuite vers ces habitations fermées.

Blakely et Snyder définissent les *gated communities* pour les Etats-Unis comme le pays caractérisé le plus par les faits d'introversion et de la fuite de la ville comme un manifeste dramatiquement grandissant du peuple américain.<sup>179</sup> D'après Koolhaas la ville contemporaine devient si compliquée qu'il n'est plus possible de la coller avec des anciennes glus intégrantes et par conséquent la demande aux *gated communities* paraît assez normale.<sup>180</sup> Koolhaas souligne que le comportement homogénéisant et excluant de la *gated community* existe dans l'essence de la ville capitaliste et du

---

<sup>178</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 164

<sup>179</sup> E.J.Blakely, and M.G.Snyder, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution, 1997.

<sup>180</sup> R.Koolhaas, *Conversations With Students*, Newyork, Princeton Architectural Pres, 1996

capitalisme. Selon Koolhaas abordant la ville avec un point de vue capitaliste, ces habitations constituent un type de cohérence que les individus constituent spontanément vis-à-vis du caractère variable et cosmopolite de la ville.<sup>181</sup> Mais le discours marxiste adopte un point de vue tout à fait contraire; il avance que ces habitations ne se sont pas constituées spontanément mais qu'elles ont été produites par le système capitaliste en créant des besoins artificiels dans le but d'obtenir des profits. Par exemple dans le marketing de ces espaces, outre l'énoncé de "centre urbain dégradé", des énoncés comme la sécurité, l'ordre, l'entreprise (la possibilité d'investissement), la possibilité du développement sont utilisés. Selon Şengül ces énoncés sont ceux des projets centrés sur la valeur du changement qui voit en la ville une ressource de rentes.<sup>182</sup> Les énoncés sloganisés dans le temps ou les symboles évoquant ces énoncés ont une place importante dans la légitimité de ce type de projets. Dans ce contexte, les *gated communities* peuvent être commentées comme des habitations construites par les groupes d'intérêt considérant la ville dans le cadre de la poursuite des rentes. En outre, les collectivités locales qui voient la ville comme une ressource de rentes peuvent agir de concert avec les groupes d'intérêts.<sup>183</sup> Ainsi, les collectivités locales, donc l'Etat, soutiennent ces habitations augmentant la ségrégation spatiale présente de la ville en empêchant les groupes sociaux d'établir des relations sociales et physiques.

Nan Ellin signale que les *gated communities* constituent un réflexe post-moderne de fuite. Parallèlement à la disparition de la pensée que nous pouvons contrôler le monde à cause d'un avenir imprévisible et de la discontinuité entre le nouveau et l'ancien, la crainte de l'autre qui est inconnu et imprévisible apparaît. Cette crainte actualise avec elle la fuite de l'inconnu. Le réflexe de fuite renferme en fait à la fois les concepts de dissimulation et de révélation. Par exemple les portes d'accès et les murs des *gated communities* cachent ce qui se passe à l'intérieur et montrent la capacité des propriétaires pour effectuer cette distinction en même temps. Les portes évoquant l'obligation que les passants ne doivent pas s'approcher et les forces de sécurité constituent des moyens pour indiquer la capacité et la force. Cette situation est observée pour les habits uniformes de la mode. Les habits à la mode dissimulent non seulement le corps mais aussi le sexe, l'identité ethnique et la classe sociale de manière potentielle. Mais ils montrent la capacité de poursuivre la mode et la force

---

<sup>181</sup> R.Koolhaas, *Conversations With Students*, Newyork, Princeton Architectural Pres, 1996

<sup>182</sup> H.T.Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, Eté, 2001, pp. 35

<sup>183</sup> *Ibid.*, pp. 35-36

d'achat. De même, l'augmentation de la popularité des 4x4 peut être citée comme exemple à la dissimulation de l'individu et à l'exposition par l'individu sa force et son statut à la fois.<sup>184</sup>

Les *gated communities* sont un marqueur de statut tout en étant un réflexe de fuite de l'inconnu et d'autrui. Adhérer à l'une de ces habitations définit également la position de classe dans la société. Pour les élites urbaines, les *gated communities* devenues des symboles globaux de consommation, sont des types d'habitation idéale qui sont les marqueurs du capital culturel et matériel. Selon Işık et Pınarcıoğlu être propriétaire de logement dans une habitation de ce type signifie à la fois l'adhésion à une communauté d'élites et l'achat d'un mode de vie.<sup>185</sup> En outre, l'exposition de l'image achetée est d'une importance vitale pour l'individu moderne puisque l'homme moderne ne peut exister que par l'image, les objets, les espaces qu'il possède.<sup>186</sup>

La formation des *gated communities* à İstanbul peut être définie comme un fait relativement récent. Les politiques d'économie néolibérales et parallèlement les politiques d'urbanisation qui se développent avec les années 1980 et surtout après 1984 ont apporté des nouvelles habitudes de consommation et des nouveaux modes de vie accompagnés d'une nouvelle conception d'habitation et d'urbanisation. Le groupe de revenu supérieur élargi par les nouvelles politiques économiques a commencé à choisir des nouvelles zones d'habitation dans la ville et à la périphérie urbaine. Le groupe de revenu supérieur disposant d'une plus large liberté de choix a commencé à se détacher de la ville et du groupe de revenu inférieur. Tandis qu'au centre de la ville des logements de cités situés dans des zones de faible densité sont préférées, à l'extérieur de la ville des projets d'habitation disposant d'un large domaine d'utilisation constituent le mode de vie du groupe de revenu supérieur. Qu'ils soient construits sur les parcelles de terrains intraurbains ou sur les vastes terrains situés à la périphérie de la ville, avec les *gated communities* nous imaginons créer des espaces exempts des aspects négatifs de la ville pour former un style de vie différent de celui de la ville. Ces *gated communities* à İstanbul, comme leurs exemples dans le monde constituent des îlots de vie avec la communauté qu'ils

<sup>184</sup> N.Ellin, "Shelter from the Storm or Form Follows Fear and Vice Versa", in N.Ellin (éd) *Architecture of Fear*, 1997, pp. 37

<sup>185</sup> O.Işık ve M.Pınarcıoğlu, *Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği*, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 146

<sup>186</sup> U.Tanyeli, *Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak*, İstanbul, Akın Nalça Kitapları, 2004, pp.71

abritent et leur structure introvertie, isolée physiquement de l'extérieur. Bien que l'isolation physique soit assurée par des fils de fer barbelés et des murs, ces précautions sont fortifiées par les forces de sécurité de divers niveaux. Ces habitations visent plutôt les professionnels de 35-40 ans et sont construites sous forme de villas. Ces logements sont complétés par les piscines, les courts de tennis, des établissements destinés à l'équitation et au golf. En outre, la demande de vivre avec des gens ayant de pareils statuts économiques et sociaux a été influente sur le développement de ce type de projets de *gated communities*.

Les caractéristiques générales de ces communautés fermées développées après 1990 à Istanbul peuvent être énumérées comme suit;

- Le fait qu'elles sont fondées sur des terrains disposant des beautés naturelles comme la forêt, le lac, la mer (Le fait que le terrain dispose d'une partie faisant référence à l'histoire pour les premiers exemples)
- Du point de vue des facilités de transport, leur proximité des voies périphériques présentes ou dont la construction est probable prochainement, la facilité d'accès aux centres de travail, aux grands centres d'achat et aux aéroports.
- Le fait qu'elles disposent des précautions de sécurité sur le terrain entouré des murs, des fils de fer barbelés comme les patrouilles, les caméras aux portes d'entrée protégées par des unités privées de sécurité et le fait qu'elles soient ainsi fermées à l'espace public.
- Le fait qu'elles disposent d'un projet conçu par une prestigieuse compagnie d'architecture.
- L'utilisation de toutes les facilités technologiques pour les exemples récents.
- Le fait que les travaux d'administration et les travaux de l'aménagement de l'environnement soient accomplis par une équipe professionnelle privée et non par les services urbains offerts par les municipalités.
- Le fait qu'elles disposent des espaces sportifs comme la piscine, les courts de tennis, le terrain de golf, des salons de fitness.
- La présence des établissements d'éducation privés dans l'habitation ou leur proximité de l'habitation.
- La présence des campagnes publicitaires annonçant le statut social dont les acheteurs doivent disposer.

Nous pouvons citer Kemer Country qui a commencé à être bâti en 1989 à Kemberburgaz comme le premier exemple de ces communautés d'habitation. Il constitue un point de tournant par sa distance à la ville, son entourage par des murs, son entrée qui n'est ouverte qu'aux habitants, sa fermeture aux domaines publics, son administration autonome, son langage architectural, ses caractéristiques de paysage, les possibilités qu'il offre et l'utilisation de tout cela comme moyen de marketing. Par conséquent, il faut analyser en détail le cas de Kemer Country pour comprendre les applications de communautés fermées réalisées après 1990. Après l'analyse de cet exemple, les communautés fermées seront étudiées sous la lumière des données obtenues des travaux d'enquête et des entretiens réalisés dans Başakşehir, Hilal Konakları et İstanbul-İstanbul et ces cas seront comparés. Mais avant, pour mieux comprendre ces exemples, nous allons décrire les typologies générales concernant les communautés fermées et nous allons essayer de former une nouvelle typologie pour les communautés fermées situées à İstanbul.

### **Chapitre B. Les Origins des *Gated Communities* :**

Avant de définir la typologie des *gated communities* il faut parler brièvement de l'origine de ces développements. Les *gated communities* sont parfois comparées aux villes fortifiées de l'antiquité et du Moyen Âge. Toutefois, historiquement, la comparaison n'est pas adéquate. Comme le mentionne Le Goix, le château fort ou la ville fortifiée étaient majoritairement des bâtiments à fonction militaire, qu'elle soit offensive ou défensive.<sup>187</sup> Mais, derrière les remparts des villes apparemment closes demeure toutefois l'idée de la ville. Si l'accès est contrôlé, l'espace à l'intérieur n'est pas fermé, mais au contraire favorise les affaires, les échanges et la sociabilité, symbolisés dans les rues commerçantes et les places où l'on se rassemblait tantôt pour les festivités, tantôt pour rendre justice.<sup>188</sup> Ainsi, il est difficile de faire le lien avec les *gated communities* qui visent à consommer la séparation physique et sociale. Il demeure toutefois que les villes médiévales emmurées pouvaient créer un sentiment d'unité et de sécurité, deux fonctions partagées par les *gated communities*.

---

<sup>187</sup> R., Le Goix, La Dimension territoriale de Gated Communities aux Etats Unis: La Cloture Par Contrat, Cercles 13, 2005, pp: 98

<sup>188</sup> D. K. Maxwell, "Gating Communities: Selling the good life, Moving Minds: our urban challenge", Conférence présentée à l'Institut canadien urbanistes, Toronto, 13 juin 2004, pp.40

Il demeure tout de même que les véritables inspirations des *gated communities* actuelles sont plus récentes. Elles prennent racines surtout aux États-Unis. Selon Jackson, l'origine des *gated communities* contemporaine remonte à la banlieue romantique et utopique des débuts du 19<sup>e</sup> siècle, et *Llewellyn Park*, conçue par Haskell. Il a été probablement la première *gated community* au New Jersey puisque ce lotissement résidentiel dispose d'un contrôle de l'accès et d'une police privée depuis 1854.<sup>189</sup> *Llewellyn Park* fournit à ses habitants un environnement très protégé, et a introduit les quatre piliers des évolutions de la banlieue contemporaine : le réseau viaire favorisant de faibles densités et la préservation des espaces verts très valorisés par les promoteurs; le principe de la gouvernance privée (associations de propriétaires); les règlements de copropriété qui permette de protéger la stabilité et l'homogénéité architectural et sociale du lotissement<sup>190</sup> ; et enfin l'exclusivité du lieu garantie aux résidants. Le prototype de la banlieue américaine et des « *master-planned* » *communities* (lotissements planifiés par un promoteur) était ainsi, également, la première *gated community*, ce qui met en lumière les parallèles à faire dans l'émergence de ces formes. En plus de l'inspiration romantique de *Llewellyn Park*, les villes privées d'aujourd'hui sont une incarnation récente de l'utopie des cités-jardins de Ebenezer Howard et de son ouvrage "*Garden Cities of Tomorrow*". Le modèle de cités-jardins était composé d'une ville autosuffisante de 30 000 habitants avec sa "ceinture verte" ou 2 000 agriculteurs procurent la nourriture nécessaire.<sup>191</sup>

La vision de Howard inspirée par des idéaux égalitaristes de propriété propose un transfert des gens et des usines en dehors des grandes villes. Son but était de mettre en place des villes privées plus petites et plus humaines que les grandes villes de l'époque victorienne. Son approche des villes privées ne se voulait pas comme une volonté de réclusion, mais plutôt comme un moyen libéral d'améliorer les conditions prévalant dans les villes industrielles.<sup>192</sup>

Il peut paraître paradoxal de constater que la conception originale des villes privées et « *master planned* » *communities*, telle qu'elle était envisagée déjà par Howard, était directement inspirée par les communautés socialistes planifiées, à l'instar du

<sup>189</sup> K.T. Jackson, *Crabgrass Frontier; The Suburbanization of the United States*, Oxford University Press, Oxford, 1985

<sup>190</sup> E. McKenzie, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, London, 1994

<sup>191</sup> P. Merlin, *L'Urbanisme, Que Sais-Je?*, Presse Universitaire de France, Paris, 1991, pp.48.

<sup>192</sup> C. Webster, "Gated Cities of Tomorrow", *Town Planning Review*, Vol 72, N.2, 2001

*Phalanstère* de Fourier<sup>193</sup>. Les phalanstères de Fourier étaient les regroupements autour d'un hôtel communautaire où vivent 810 hommes et 810 femmes (la Phalange), des terres de culture et des bâtiments industriels, cadre où pourra être atteinte l'harmonie parfaite.<sup>194</sup> En bref, l'utopie de Howard marquait une des premières théorisations de la sécession urbaine.

En Europe, certaines incarnations contemporaines des banlieues fermées américaines voient aussi le jour. Outre certaines cités-jardins édifiées dans les alentours de Londres au début du XXe siècle, les environs de Paris voient l'apparition d'un nombre important de rues privées et d'ensembles résidentiels fermés. L'enclosure urbaine européenne est fondée sur la classe sociale et les complexes immobiliers y sont encore désignés sous le nom de "ghettos dorés".<sup>195</sup> Selon Le Goix, les "ghettos dorés" sont les véritables enclaves où les barrières protègent la tranquillité de résidents riches et parfois célèbres.<sup>196</sup>

Ce sont toutefois les années 1960 et 1970 qui voient toutefois l'émergence de *gated communities* comme un mode d'habitation de masse pour les classes moyennes et aisées, notamment aux États-Unis. Les premières incarnations d'après-guerre visaient généralement les clientèles de retraités fortunés qui voulaient s'offrir une vie dans les climats plus cléments de Californie, du Texas, de l'Arizona et de la Floride.<sup>197</sup> Les *gated communities* se sont ensuite propagées vers la quasi-totalité des États-Unis, puis vers l'Amérique Latine, l'Europe, l'Asie, le Moyen Orient, l'Afrique du Sud. Les murs sont pratiquement devenus la norme dans les années 1990 dans la plupart des métropoles du monde entier alors qu'ils étaient pratiquement inexistantes dans les années 1980.

---

<sup>193</sup> Charles Fourier (1772-1837), était employé de commerce, un des fondateurs du socialisme utopique français. Il dénonce le salariat et, pour rendre attrayant le travail, prône la création de "phalanstères". Mais Fourier ne chercha pas à mettre ces idées en application.

<sup>194</sup> P. Merlin, *L'Urbanisme, Que Sais-Je?*, Presse Universitaire de France, Paris, 1991, pp. 25.

<sup>195</sup> C. Webster, *Gated Cities of Tomorrow*, *Town Planning Review*, V.72, N.2, 2001.

<sup>196</sup> Le Goix, R., *La Dimension territoriale de Gated Communities aux États Unis: La Cloture Par Contrat*, *Cercles* 13, 2005.

<sup>197</sup> S. Low, *Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America*, New York, Routledge, 2003, pp. 15



## Chapitre C. Les Typologies des *Gated Communities*

Il existe plusieurs types de *gated communities* avec divers degrés de confort, d'exclusivité et de sécurité. Bien que les *gated communities* dans le monde émergent comme une forme de ville globale avec les changements socio-économiques considérablement globaux et avec les stratégies de marketing des investisseurs, ils présentent également des types différents selon les structures économiques, sociales et culturelles différentes sur le plan local/régional. Respectivement, les motifs de leur genèse et de leur préférence et donc leurs typologies changent de pays en pays et voire de ville en ville. Par exemple tandis que les *gated communities* qui se trouvent en Afrique du Sud et en Amérique Latine sont préférées par la demande de plus de sécurité, dans le monde arabe elles sont préférées du fait qu'elles sont l'indicateur d'une vie moderne et plus prestigieuse pour les familles riches conservatrices.<sup>198</sup> A l'Asie, de l'autre côté, l'accès aux services d'infrastructure de haut niveau et aux services domestiques privés et sociaux sont les principales motivations pour les classes supérieures habitant dans les *gated communities*.<sup>199</sup>

De ce fait, plusieurs écrivains de plusieurs pays ont leurs propres typologies. Ces typologies présentent des divergences du point de vue des critères comme l'origine ethnique, la sécurité, avoir un statut et le revenu. Dans ce chapitre du mémoire les diverses typologies seront analysées.

### Section 1 - Les Typologies Avancées Pour Les *Gated Communities*

#### La typologie de Blakely and Synder:

Blakely and Synder avancent la typologie suivante :

**1) Communauté fermée de sécurité :** Ces enclaves résidentielles offrent très peu d'équipements communs. Elles se limitent le plus souvent à offrir un environnement protégé par une grille ou un mur. En Amérique latine, il n'est pas rare que l'accès soit contrôlé par un poste de surveillance avec gardes armés.

---

<sup>198</sup> G.Glazse and A.Alkhayyal, *Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia*, *Environment and Planning B*, V.29, N.3, 2000, pp. 321–336.

<sup>199</sup> H. Leisch, "Gated Communities in Indonesia", *Cities*, V.19, N.5, 2002, pp. 341–350 ; F.Wu et K.Webber, "The Rise of Foreign Gated Communities in Beijing: Between Economic Globalization and Local Institutions", *Cities*, V.21, N.3, 2004, pp. 203–213.

**2) Communauté fermée de style de vie :** Une grille ou un mur assure l'usage exclusif d'équipements, le plus souvent de loisir. Ce type attire les résidents à la recherche de services et d'infrastructures particuliers.

**3) Communauté fermée de prestige :** De type normalement réservé à l'élite (ménages très riches), ces enclaves sont habituellement très bien situées dans l'espace urbain (sur les rives d'un grand lac, de la mer, vue imprenable sur un paysage spectaculaire...). Ce type attire les résidents pour lesquels le lieu de résidence est un moyen de distinction qui sert à construire un capital symbolique.

### **La typologie de Burke**

Burke définit cinq types de *gated communities* constatées aux Etats-Unis et dans les contextes britannique et australien. Ce schéma est fondé sur les caractéristiques physiques et sociales des communautés divergentes ainsi que sur leur location géographique. La catégorisation est comme suit :<sup>200</sup>

**1) Les zones de sécurité urbaine :** Ce type de *gated communities* est formé en général dans les régions proches de la ville, et pour être loin des problèmes sociaux des regroupements environnants elles s'introvertissent. Les portes sont réadaptées technologiquement dans un milieu urbain existant pour rejeter les piétons indésirables ou plus généralement la circulation véhiculaire.

**2) Les complexes d'immeubles sécurisés :** On suggère par ceci la variété des *gated communities* qui caractérisent la plupart du stock d'habitations sous forme d'unités ou d'immeubles le plus souvent de trois ou de quatre étages de hauteur. En général il n'y a pas d'espaces ouverts privés pour les logements avec des domaines en plein air et les facilités accessibles pour tous les habitants. Le complexe en entier est en général fermé sans accès véhiculaire pour les non habitants et l'entrée des piétons est restreinte.

**3) Les Propriétés Suburbaines Sécurisées :** Ce sont des formes qui sont le plus souvent envisagées comme des *gated communities*. Le terme "suburbain" est utilisé pour indiquer que la majorité de ces créations sont à chercher dans les développements d'espaces verts ou « *in-fill* » au milieu ou en dehors des banlieues ou des grandes villes. Caractérisé par une forme de logement qui est surtout une des

---

<sup>200</sup> M.Burke, The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities, Australia: Walking the 21st Century – 20th to 22nd February 2001 Perth Western Austria.

formes des villas ou des maisons de campagne d'un ou de quelques étages, le stock de logements est en général développé en utilisant des matériaux de construction communs, des dessins, des plans. Les caractéristiques du style de vie sont absentes à part d'être, peut-être, sous forme d'une petite piscine communale ou un gymnase, et les Propriétés Suburbaines Sécurisées ont tendance à être plus petites en nombre de logements constituants par rapport aux Communautés Sécurisées de Resort ou aux Complexes d'Immeubles Sécurisés (généralement 20-80 logements dans le contexte australien).

**4) Les Communautés Sécurisées de « Resort » :** Ces communautés incluent à l'intérieur de leurs murs un ou plusieurs éléments de style de vie comme un lac, une lagune ou un terrain de golf, elles sont plus grandes en taille des propriétés suburbaines sécurisées et elles contiennent une variété d'éléments qui sont indicatifs d'"une resort styled living-un style de vie comme au village de vacances" comme les jardins, les sentiers et un éclairage élaboré. A l'extrémité supérieure il y a des constructions comme Sanctuary Cove sur le Gold Coast, bien qu'une série de communautés plus modérées soient incluses dans cette catégorie.

**5) Les Propriétés Rurales- Résidentielles Sécurisées:** Essentiellement, ce sont des propriétés ex-urbaines situées le plus souvent au bord de la bordure rurale-urbaine des grandes villes qui contiennent une entrée contrôlée et les autres éléments de sécurité dans une subdivision résidentielle rurale. La plupart sont au minimum environ un demi-hectare (acre) de taille, une conception du stock de logements et des espaces jardiniers est maintenue de manière à assurer "une idylle rurale et les vastes domaines de la propriété sont conservés comme paysage pastoral. Il n'existe pas de caractéristique explicite de style de vie outre le paysage rural (des terrains en gazon, des vignes etc.) et les créations ne comprennent pas la série de caractéristiques qui sont indicatives d'une « resort-styled living »-d'un style de vie comme au village de vacances.

## **La typologie des *Gated Communities* Verticales et Horizontales**

Cette typologie, contrairement aux autres, est fondée sur les caractéristiques physiques des *gated communities*.<sup>201</sup> Ces types sont définis suivant les types d'unité et les caractéristiques de l'utilisation de terrain.

### **1) Les *Gated Communities* Verticales/Les Tours Fermées :**

Les *gated communities* verticales sont en général des tours situées dans le centre urbain ou près des centres d'affaires. Elles peuvent être appelées des résidences ou des maison-hôtel. Elles sont en général rejointes à un centre commercial ou aux blocs de bureaux et construites pour les élites urbaines. Nous pouvons également les appeler des maison-hôtel où les services fournis sont la sécurité de 24 heures, la santé, l'ambulance, le nettoyage, le support technique, le fitness centre, les courses (le shopping), les restaurants, les services d'autoparc ouvert ou fermé et les salles de réunion. Elles peuvent constituer un type de communautés prestigieuses. Les *gated communities* verticales ont émergé à İstanbul comme résidences dans les années 90 pour les élites urbaines du fait de l'absence des réserves de terrains dans la ville. En général, elles sont des logements de type studio ayant une taille changeante de 70 m<sup>2</sup> à 532 m<sup>2</sup>.<sup>202</sup> BJK Plaza, Akmerkez Residence, Polat Tower en constituent les premiers exemples.

### **2) Les *Gated Communities* Horizontales/ Les Villages de Villas Fermés :**

Ce sont des logements unifamiliaux. Du fait de leur taille, ils ont besoin des places larges; d'où ils sont généralement établis dans la périphérie urbaine. Ces unités peuvent être des logements unifamiliaux détachés ou attachés. Ce nouveau type d'habitation est développé au cours des 10 dernières années à la périphérie de la région d'affaires des deux côtes, anatolienne et européenne, à İstanbul. Du fait de l'absence des terrains de grande taille disponibles dans le centre urbain, des prix et des permis de construction, ces habitations ont émergé dans les banlieues ou les frontières métropolitaines d'İstanbul. Pas tous les projets mais surtout les projets pionniers reflètent un concept ou un projet d'habitation luxurieuse; Kemer Country et

---

<sup>201</sup> T.B.Levent et A.A.Gülümser, "Production and Marketing of Gated Communities in Istanbul", 44th European Congress of the European Regional Science Association, Porto, Portugal, 25-29 August 2004

<sup>202</sup> T.Görgülü, "İstanbul'da 1980'den Bugüne Alternatif Yaşam Çevrelerinde Değişen Eğilimler", Konut Kurultayı, İstanbul, 2002

Alkent 2000 dans la côte européenne et Casaba dans la côte asiatique en constituent les principaux exemples. Les autres projets sont construits à l'entourage de ces projets. Ils sont destinés aux familles de classe supérieure avec enfants.

### **3) Les *Gated Communities* Semi-Horizontales/Les Blocs d'Immeubles Fermés :**

Ce type de *gated communities* a une tendance similaire avec les *gated communities* horizontales, mais une grande partie des *gated communities* semi-horizontales sont situées dans le centre urbain. Ce sont les blocs d'immeuble ou généralement des "Konaks" -un archétype des anciennes habitations turques- qui augmentent l'attraction de marketing de ces créations. Ils peuvent être situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la ville. Ils sont construits pour la classe supérieure, la classe supérieure-moyenne ou la classe moyenne. En général, les familles au revenu moyen ou les familles qui ne sont pas en mesure d'acheter les *gated villa towns*, préfèrent ces blocs d'immeuble. Comparés aux *gated villa towns* ils n'ont pas toutes les facilités, ils n'ont qu'un centre social à l'intérieur. Ils paraissent comme des blocs d'immeuble ordinaires sans les facilités et les barrières. Kuru Konakları (Les Konaks de Kuru) à Ataşehir, Hilal Konakları (Les Konaks de Hilal) à Altunizade, Çamlıca Konakları (Les Konaks de Çamlıca) peuvent être cités comme exemples à ce type d'espace d'habitation.

### **4) Les *Gated Communities* de Type Mixte/ Les Villages Fermés :**

Elles constituent un type de nouvelles villes ou de ville satellite. Elles constituent deux ou trois autres types de créations ensemble. Elles sont principalement des petites villes autarciques et construites pour n'importe quelle classe. Comme ce type de créations nécessite de larges terrains, elles sont situées dans les nouvelles zones de développement au nord d'Istanbul comme Göktürk dans la côte européenne et dans les nouvelles zones d'habitation comme Ümraniye, Ömerli, Dudulu dans la côte asiatique.

### **La typologie de Hatice Kurtuluş:**

Kurtuluş évalue les *gated communities* d'Istanbul dans le cadre des processus économique, social et culturel et des conséquences sociales et spatiales qu'elles

produiraient. Dans ce cadre, elle avance qu'il existe trois différents groupes de *gated communities* en analysant les valeurs de vente dans le marché immobilier :<sup>203</sup>

- 1) Les banlieues situées à la périphérie urbaine où la nouvelle classe moyenne s'installe,
- 2) Les *gated communities* d'İstanbul répondant à une demande révélée par le capital culturel des nouveaux riches augmentant en vitesse leur capital matériel et qui tentent de transformer ce capital culturel à travers le besoin d'investir avec sûreté et la consommation visible,
- 3) Les habitations fermées radicalement à l'extérieur, faisant acquérir aux propriétaires une forte identité spatiale

## **Section 2 - La Tentative D'une Nouvelle Typologie Pour Les *Gated Communities* d'İstanbul :**

La typologie de Kurtuluş paraît être aujourd'hui la plus convenable pour les *gated communities* à İstanbul. De ce fait, on a essayé de mettre sur pied une nouvelle typologie destinée aux différentes classes sociales à İstanbul en se basant sur cette typologie.

- a. Les *gated communities* dans lesquelles le facteur de sécurité est dominant par rapport aux autres motifs de préférence
- b. Les banlieues de la nouvelle classe moyenne à la périphérie urbaine moderne
- c. Les *gated communities* fournissant un statut social
- d. Les habitations fermées physiquement et socialement à l'extérieur, faisant acquérir aux propriétaires une forte identité spatiale
  - d.1) Les habitations destinées à la classe supérieure
  - d.2) Les habitations de la classe moyenne
  - d.3) Les habitations des classes inférieures fermées à l'extérieur mais dont l'alentour est ouvert

---

<sup>203</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 169

**Sous-Section a. Les *gated communities* dans lesquelles le facteur de sécurité est dominant par rapport aux autres motifs de préférence**

Le facteur de sécurité est considéré comme dominant dans la préférence de ce type de *gated communities* par rapport aux autres facteurs. Parce que ce type des *gated communities* se trouve en général près des bidonvilles qui entraînent un sentiment d'insécurité envers la vie urbaine. Pour cette raison les divers groupes de revenu prennent diverses mesures strictes de sécurité comme des murs électrifiés, des portes automatiques, des unités de sécurité privée, des systèmes de caméra en circuit fermé. Les contrôles sont très rigides, les murs sont plus hauts par rapport aux autres *gated communities*. D'autre part, les murs sont hauts non seulement pour la protection des habitants, mais aussi pour ne pas voir les autres emplacements des groupes de revenu intérieur. Par contre il faut dire que le nombre de ce type de *gated community* est très peu à Istanbul parce que la sécurité n'est pas un problème grave pour les citoyens d'Istanbul. Les *gated communities* de ce type se trouvent en général à l'Amérique Latine et à l'Afrique du Sud. Ce type des *gated communities* ne fournissent pas à leurs habitants du statut social et du prestige comme c'est le cas dans les autres *gated communities*. Nous ne pouvons pas parler du développement d'un sentiment d'appartenance spatiale dans ces habitations.

**Sous-Section b. Les banlieues modernes de la nouvelle classe moyenne à la périphérie urbaine**

Les banlieues modernes de la nouvelle classe moyenne, situées à la périphérie urbaine, qui s'étendent à un espace assez vaste constituent le deuxième type des *gated communities*. Avec l'augmentation de la ségrégation sociale et spatiale parallèlement aux transformations subies en Turquie au cours des derniers 20 ans, le nombre des banlieues qui constituent un des indicateurs de cette ségrégation a également augmenté en vitesse à Istanbul.

Les banlieues constituant le deuxième type des *gated communities* développées à Istanbul, sont des espaces fermés à l'extérieur avec la sécurité interne assurée par 2-4 portes par lesquelles les entrées et les sorties sont contrôlées et par les employés de

sécurité privée. Mais il ne s'agit pas d'une "fermeture à l'extérieur" rigide du fait de la largeur de l'aire de ce type de banlieues et du fait que la population qu'elles abritent dépassent de temps en temps 10.000. Ces habitations abritant des services publics comme l'école, l'hôpital, la pharmacie et des fonctions sociales comme le centre d'achat, de la culture, de l'art et des complexes de divertissement; l'accès de ceux qui viennent des autres habitations environnantes (les zones d'habitation irrégulières de plus faibles coûts et les groupes de bidonvilles) se heurte à moins de rigidité. Le tissu d'habitation formée par les blocs d'immeuble modernes qui consistent en des appartements de taille différente et les villas est conçu de manière à former des terrains d'habitation de faible et de forte densité. Les recherches empiriques révèlent que les habitants qui y habitent développent une appartenance spatiale et qu'ils constituent une communauté fermée.<sup>204</sup>

Bahçeşehir, Ataşehir ve Başakşehir constituent un exemple typique de ces habitations.<sup>205</sup>

Selon Daniş les habitants de ces habitations adressées aux classes supérieures et moyennes expriment qu'ils disposent des caractéristiques culturelles différentes de celles du reste de la population de la ville et qu'ils ont développé une identité sociale différente.<sup>206</sup> Mais cette constatation faite pour l'habitation de Bahçeşehir, nous ne pouvons pas dire dans le cadre du mémoire qu'un tel sentiment d'appartenance s'est développé à Başakşehir en conséquence des enquêtes qui y ont été réalisées.

### **Sous-Section c. Les *gated communities* procurant un statut social**

Les *gated communities* du troisième type sont des habitations répondant à une demande révélée par la structure culturelle des nouveaux riches augmentant en vitesse leur capital matériel et qui tentent de transformer cette structure culturelle à travers le besoin d'investir avec sûreté et la consommation visible. Avec la

<sup>204</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 169

<sup>205</sup> Toutefois, il faut préciser que les banlieues des classes moyennes et des classes moyennes supérieures que nous définissons aujourd'hui comme *gated communities* sont différentes des banlieues typiques de classe moyenne. Par exemple, l'habitation de Esenkent située juste auprès de Bahçeşehir est une banlieue typique de classe moyenne. Il ne s'agit pas d'un contrôle de sécurité et est constitué des groupes de logements de multi-étages et les prix des logements sont remarquablement bas par rapport à Bahçeşehir. Le fait que les résidents de cette habitation établissent des relations communautaires contrairement à Bahçeşehir ne peut pas être avancé. De ce fait, il ne faut pas confondre les banlieues qui constituent un sous-type des *gated communities* avec les banlieues de classe moyenne traditionnelles.

<sup>206</sup> D.Daniş, "İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği", in F.Gümüsoğlu (éd) 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001, pp. 151



disparition en partie du schéma de « production de masse » et de « consommation de masse » parallèlement au changement des politiques économiques après les 1980; surtout dans les métropoles des modèles de consommation plus individualisées ont été adoptés et la production post-industrielle a évolué vers une tendance que nous pouvons appeler “le consumérisme fondé sur le style de vie” (life consumerism).<sup>207</sup> Dans ce contexte, à İstanbul, les *gated communities* par lesquelles un mode de vie est acheté, répondant au besoin de consommation visible ont commencé à être construites.

Ces habitations qui peuvent être considérées comme un signe de prestige préfèrent les espaces naturels en dehors de la ville ou les espaces non occupés qui sont relativement proches du centre urbain bien qu’elles consistent en des blocs d’immeuble et des villas luxueux et ostentatoires. Les *gated communities* de ce type sont des espaces qui, en reflétant à l’espace les caractéristiques de consommation de luxe et les styles de vie réunissant le luxe urbain et les dimensions agréables de la vie rurale. D’autre part, elles fournissent des modèles de vie où les caractéristiques similaires de consommation et de vie peuvent être partagées avec les groupes sociaux similaires. Ainsi en fournissant des particularités qui ne sont pas rencontrées dans les autres espaces de la ville, ce type de *gated communities* présentent à ceux qui partagent ces particularités un prestige social et un sentiment de satisfaction en plus de leur prestige provenant de leurs particularités individuelles. Ces habitations vendues par des campagnes publicitaires adressées aux riches disposant de la chance de déplacer du point de vue économique sont intitulées “les cités de logements luxueux” dans les revues de secteur d’immobilier et les magazines destinées au marché de logement luxueux. Dans les campagnes publicitaires de ces espaces, tous les aspects négatifs du centre urbain sont soulignés, en contrepartie le nouveau style de vie à acquérir est présenté comme une ambiance de rêve.

Ces habitations qui sont plus petites par rapport au deuxième type et ne portant pas la caractéristique de banlieue. Elles reçoivent les services publics comme l’école et l’hôpital de l’extérieur; la main-d’oeuvre nécessaire pour les services de nettoyage, d’organisation de l’environnement et de sécurité est assurée auprès des zones d’habitation des pauvres plutôt qu’auprès des compagnies privées spécialisées. Les entrées et les sorties sont la plupart du temps contrôlées à partie d’une ou de deux

---

<sup>207</sup> R.Shields, *Lifestyle Shopping: The Subject of Consumption*, 1992 aktaran V.Aytar, *Metropol, İstanbul, L&M Yayınları*, 2005, pp. 71

portes et pour la majorité du temps il ne s'agit pas d'une application de sécurité très stricte par rapport aux *gated communities* du quatrième type qui sont exclusivement fermées à l'extérieur. Il n'est pas très possible de dire que les habitants de ces habitations développent une appartenance spatiale et qu'ils constituent une communauté fermée; car la demande dans ces habitations est variable et leurs habitants changent souvent de logement suivant les modes du marché d'habitation luxurieuse.

Nous rencontrons les exemples de ce type de *gated communities* dans le centre urbain en tant que projets de résidences en général. Elysium Residence construit à Bomonti par Ofton Construction, Terrace Fulya construit à Fulya par İnanlar Construction, Selenium Twins bâti par Aşçıoğlu Construction et qui figure dans le Projet Süleyman Seba, Selenium Panorama bâti encore par Aşçıoğlu Construction à Esentepe, Kempinski Residences Astoria construit par la compagnie anonyme de biens immobiliers et d'investissement Astaş, Mashattan bâti par Taşyapı Construction à Maslak, Levent Loft construit à Levent par Aksel-Yıldız Holding peuvent être cités comme les applications de ce groupe dans le centre urbain. Acarkent construit sur les collines du Bosphore dans la côte anatolienne peut être cité comme exemple aux applications de ce type de zones d'habitation à l'extérieur du centre urbain. My Town construit à Ümraniye par Ağaoğlu, My City à Ümraniye encore et plusieurs *gated communities* construites dans les dernières années dans la région de Çekmeköy entrent dans cette catégorie.

#### **Sous-Section d. Les habitations fermées à l'extérieur faisant acquérir aux propriétaires une forte appartenance spatiale**

##### **d.1) Les habitations destinées à la classe supérieure**

Le quatrième type des *gated communities* émergeant à İstanbul est des habitations fermées exclusivement à l'extérieur et qui font acquérir aux propriétaires une forte appartenance spatiale. Ces habitations d'un nombre moins élevé que les autres et abritant les logements les plus coûteux du marché immobilier d'İstanbul procurent aux habitants plus de prestige et de statut que d'investissement.<sup>208</sup> La demande de vivre dans une habitation fermée et élite constituant un des symboles importants de la culture de consommation de luxe globale pour la nouvelle et l'ancienne bourgeoisie

<sup>208</sup> H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 170

de la ville, des terrains prestigieux assurés par les relations étroites avec les élites politiques et le grand capital de construction constituent les facteurs mettant sur pied ce type d'habitation. Le trait tranchant des *gated communities* de ce type est qu'elles donnent un sentiment d'appartenance sociale et spatiale à leurs propriétaires outre le fait qu'elles leur assurent un statut social et du prestige.

Selon Altınışık les *gated communities* de ce type prennent en charge la représentation de l'élite conservatrice qui veut l'appropriation de la tradition et la possession des valeurs globales en même temps.<sup>209</sup> Ces habitations formées des maisons avec jardin nommées « immeuble à peu d'appartements », villa, kiosque et manoir (le konak), disposant d'un large espace d'utilisation sont strictement fermées aux étrangers avec les murs élevés et les portes où un strict contrôle de sécurité est appliqué. L'élément utilisé pour le marketing de ces espaces est en général le concept d'appartenance à un lieu, et la ressuscitation des quartiers prestigieux des districts traditionnels, la récapitulation du sentiment d'appartenance accordée par ces quartiers sont soulignées. Dans ce contexte, les impacts du nouvel urbanisme traditionaliste sont visibles sur ces habitations destinées à la classe supérieure. S'il est nécessaire d'expliquer un peu le nouvel urbanisme traditionnel, il se présente comme une alternative aux pratiques contemporaines de planification urbaine et de conception. Il affirme de posséder une mission et une vision pour résoudre les problèmes courants des villes américaines comme la ségrégation, l'aliénation et l'environnement stérile des banlieues américaines en développant des quartiers ayant un « *master plan* », compacts, d'usage mixte, de revenu mixte, naturophiles, s'autogouvernant. Selon les gourous du nouvel urbanisme, l'incorporation de la tradition, de l'héritage et de la nature dans un environnement construit et le management relégué aux communautés peuvent combattre les problèmes urbains en creusant des sentiments communautaires, des sentiments de solidarité et d'appartenance parmi les habitants.<sup>210</sup> Mais en même temps, le nouvel urbanisme a été considérablement critiqué pour exacerber la ségrégation socio-spatiale aux Etats-Unis en favorisant premièrement les groupes de revenu supérieur et en donnant un nouveau prétexte aux classes supérieures et moyennes de coloniser les quartiers de revenu inférieur. Selon Geniş il faut souligner deux points. En premier lieu, la tentative du nouvel urbanisme de réunir le management et le « design », soutient l'organisation spatiale basée sur la

<sup>209</sup> B.Altınışık, “-Mış Gibi”, *Egemimarlık*, N.48, 2003, pp. 20

<sup>210</sup> Ş.Geniş, “Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul”, *Urban Studies*, Vol.44, No.4, 2006, pp. 782

communauté et la privatisation de la provision de service. Deuxièmement, le nouvel urbanisme dispose d'un "translocalisme intégré" qui fait que ses principes soient aisément transférables aux divers endroits. A travers l'incorporation de l'architecture vernaculaire, des histoires locales et des discours de communauté et d'identité dans la planification, la conception et le marketing, le nouvel urbanisme peut être traduit avec succès dans n'importe quelle localité, comme c'est le cas à Kemer Country. Et c'est exactement ce que les promoteurs cherchaient après les nouveaux urbanistes.<sup>211</sup>

Le nouvel urbanisme traditionaliste à İstanbul utilise généralement dans les *gated communities* des éléments locaux en faisant référence à l'architecture ottomane. Cette situation assure un terrain d'appui à la tradition à l'élite conservatrice habitant dans les *gated communities* caractérisée par cette architecture.<sup>212</sup>

Dans ces habitations fermées de ce type ainsi qu'aux autres s'adressant à la classe supérieure, les services comme l'école et l'hôpital sont fournis non par les institutions d'éducation et de santé privées ou publiques environnantes mais par les écoles et les hôpitaux privés prestigieux ou les filiales de ces institutions entrent en service au sein de l'habitation. En plus des compagnies spécialisées dans les services de nettoyage, de l'organisation de l'environnement et de sécurité, il est fourni de la main-d'oeuvre à partir des quartiers pauvres environnants.

Nous pouvons citer comme exemples à ce type d'habitation fermée Kemer Country, Les Kiosques de Beykoz-Beykoz Konakları et Ömerli Kasaba.

Les constatations suggèrent que ces *gated communities* à İstanbul diffusent et disséminent des styles de vie et des idéologies "anti-villes" mais pas nécessairement "anti-urbains". Ces nouvelles idéologies expriment les amarres d'un urbanisme élite et développent des localités d'élites exclusionnaires où les élites urbaines peuvent exercer des strictes règles d'inclusion et d'exclusion et vivre dans un endroit ayant une infrastructure et des services favorables.<sup>213</sup> Selon ces principes du nouvel urbanisme, Kemer Country ne présente pas à ses résidents une vie suburbaine dans une *gated community* mais une "expérience totale de vie" dans un environnement socio-spatial minutieusement construit et protégé. Le nouvel urbanisme de Kemer Country critique la ville comme un lieu de décadence, de chaos et de combat

---

<sup>211</sup> Ibid., pp. 782

<sup>212</sup> B.Altınışık, "-Mış Gibi", Egemimarlık, N.48, 2003, pp. 21

<sup>213</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul", Urban Studies, Vol.44, No.4, 2006, pp. 798.

désagréable, et propose à sa place une “vie urbaine alternative” pour une communauté privilégiée d’élites soutenues de services et de l’infrastructure payés dans leur environnement homogène et enclos.

#### **d.2) Les habitations destinées aux classes supérieures-moyennes et moyennes**

Il ne suffirait pas d’aborder ce type de *gated communities* de manière unilatérale dans le contexte de la culture de classe changeante, la demande d’un nouveau style de vie, la problématique de sécurité, la manière d’indiquer le statut ou en tant que des habitations privilégiées de la classe supérieure-moyenne différenciée pour expliquer ce phénomène.

Ce type de zones d’habitations avec leurs habitants de la même structure de classe et leur caractère homogène et régulier sont des formations communautaristes traditionnelles déchirées de nos jours par la modernité. Dans ce contexte le motif de la préférence de ces *gated communities* peut être commenté comme la volonté de se garder du changement en formant des regroupements de type communautaire. La partie communautariste exclue de la société préfère vivre dans les zones d’habitations formées par les groupes homogènes de structure sociale similaire; car le fait que ces gens partagent le même espace avec les autres gens qui leur ressemblent fait qu’ils se sentent plus en sécurité. Selon Tuğal, le scepticisme face à l’extérieur, la pression communautaire à ceux qui adoptent des comportements illégitimes, la solidarité pour protéger l’unité de la communauté peut être cités comme les trois caractéristiques importantes de la partie communautariste.<sup>214</sup> Ainsi, nous achetons des logements de ce type d’habitations fermées en fonction aussi bien des caractéristiques des logements où nous nous réfugions que de la région habitée et de l’importance attachée aux voisins habitant dans cette région. Young explique cette volonté de communautarisation développée par les groupes de revenu moyen et de revenu supérieur comme l’effort d’être compris d’un groupe homogène faisant référence aux valeurs communes, juste comme il se comprend par les autres groupes.<sup>215</sup> En outre, les habitants de ce type de *gated communities* veulent garder leurs caractéristiques communautaires avec la ségrégation spatiale, se discipliner dans un sens et s’isoler de la pression de l’entourage ou de ses influences. De cette

<sup>214</sup> C.Tuğal, “Enformalitenin ve İslamcılığın Kenti Yeniden Kuruşu: Hakim Kentin Ötekileri”, Birikim Dergisi, N.154, 2002, pp. 58

<sup>215</sup> O.İşık ve M.Pınarcıoğlu, Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001, pp. 142

manière, ils veulent empêcher les membres de leurs familles et eux-mêmes de renoncer au style de vie qu'ils mènent. Pour cette raison, ils veulent renforcer avec leur ségrégation spatiale leur ségrégation socio-culturelle dans les zones d'habitation isolées du corps urbain.

Ce type de *gated communities* est des habitations autosuffisantes avec toutes ses fonctions comme le marché, la pharmacie, l'école, la mosquée, le mesdjid etc. Dans ce type de *gated communities* qui sont les exemples concrets de la différenciation spatiale les relations sociales sont reproduites. Les Konaks de Hilal, Les Konaks de Çamlıca, Les Konaks de Selçuklu et la Cité d'Erzurum (bien qu'elle ne soit pas entourée d'un mur et qu'il n'existe pas d'établissement social à l'exception de la mosquée là-dedans) peuvent être cités comme les exemples à ce type de *gated communities*.

### **d.3) Les habitations des classes inférieures fermées à l'extérieur mais dont l'alentour est ouvert :**

Dans le cadre du mémoire, les *gated communities* sont définies comme des espaces produits en vue de faire des profits comme prévu par le système capitaliste. A İstanbul, comme les terrains urbains présents sont ouverts à l'habitation en vue d'obtenir des profits maximums (les collectivités locales également ont participé à ce processus), il n'est pas question de produire des zones d'habitation destinées aux groupes de revenu inférieur. Ceci dit que les classes inférieures sont ignorées et altérisées. De ce fait, les classes inférieures s'introvertissent encore de plus dans leur domaine de vie présent et cohabitent avec des gens ayant un niveau culturel, économique et social similaire. Mais, ces habitations des classes inférieures fermées à l'extérieur mais dont l'alentour est ouvert ne doivent pas être confondues avec les *gated communities* qui sont les produits vendus du secteur global immobilier, elles doivent être évaluées comme des structures formées spontanément.

### **Section 3 - L'Analyse de Kemer Country Comme Première Application de *Gated Community***

Kemer Country est situé à la périphérie de la Forêt de Belgrad, dans la zone de Kemberburgaz, dans la partie nord-ouest d'İstanbul. C'est l'oeuvre de la Compagnie Anonyme de Construction et de Tourisme Kemer ( Kemer Yapı ve Turizm A. Ş.) qui est un des plus importants entrepreneurs de construction ayant fait récemment

apparence en Turquie et la compagnie initiatrice de la construction dans cette région en 1989. Tandis que les logements collectifs construits jusqu'à cette date continuaient de dépendre de la ville, Kemer Country a été un point de rupture très important dans ce processus avec son discours premier et pionnier, son architecture et ses stratégies de marketing. Kemer Country est devenu si réussi qu'il a servi comme un modèle déterminant les trends dans le marché pour plusieurs qui le suivent. Donc, Kemer peut être considéré comme un prototype qui représente les caractéristiques générales des *gated communities* à İstanbul et ce que ces dernières offrent à la classe supérieure d'İstanbul.

Construit sur les 1200 hectares entourés d'une forêt de 10 km<sup>2</sup> juste en dehors d'İstanbul, Kemer Country promet "un nouveau style de vie" loin de la ville.\* Ce qui veut être essentiellement souligné par ce nouveau style de vie c'est de pouvoir faire vivre aux habitants de Kemer Country la vie disparue de quartier et le sentiment d'appartenance à ce quartier. Cette situation est exprimée dans la brochure de présentation de la manière suivante: "*Kemer Country est un lieu d'habitation conçue pour ranimer un ancien style de vie basé sur le concept de quartier et où nous appartenons tous à notre quartier. Actuellement, le problème majeur d'İstanbul n'est ni le bruit, ni la pollution, ni la circulation, ni les coûts de la vie. De toute façon nous arrivons à les surmonter. Le problème essentiel est le sentiment d'appartenance que nous avons perdu sans lequel il est impossible d'exister. Andres Duany et Elizabeth Plater-Zyberk ne sont pas des architectes qui conçoivent seulement des logements. Leur devoir est de concevoir des avenues, des bourgs et des quartiers qui ramèneront le sentiment d'appartenance perdu. Ce que nous voulons faire par Kemer Country c'est de créer ce nouveau modèle de société civile reposant sur la citoyenneté de village.*"

L'élément le plus important qui distingue Kemer Country de ses semblables est son effort de recréer le concept de "quartier" que nous avons vécu avec sérénité dans le passé et qui nous échappe aujourd'hui. Et de ce fait la conception de Kemer Country a été confiée à Andres Duany et Elizabeth Plater-Zyberk reconnus dans le domaine de la nouvelle urbanisme traditionnelle. Nous voyons les formes physiques de l'architecture de Kemer Country s'inspirer de l'architecture civile ottomane avec ses

---

\* Kemer Country dispose aujourd'hui d'une population de 4000 individus et est dit avoir une population de plus de 5000 individus dans deux ans.

maisons à oriel, ses cours et ses toits pour rendre plus crédibles les normes sociales d'environnement.

Ceux qui ont réalisé le projet de Kemer Country soulignent avec insistance la différence de celui-ci de ses semblables à İstanbul par les concepts de “quartier” et “appartenance au quartier”. Avec des slogans comme “ *Les familles qui se connaissent, qui se fréquentent, les figures “connues” rencontrées souvent, les saluts, les bonjours, l’univers de taille incroyable que les enfants vivent à la rue... Un milieu donnant aux individus à la fois la possibilité de participer à une vie publique saine et de se retirer, à leur gré, à leur vie privée dans leurs domiciles et leurs jardins... Un quartier!... Comme il était une fois à un moment très précieux au passé à Erenköy, à Bostancı ou à Yeşilköy, à Fatih, à Nişantaşı...*” les investisseurs de Kemer Country ont défendu que le sentiment d'appartenance à un espace procuré une fois par les quartiers distingués et qui est perdu désormais peut être présenté dans Kemer Country. Dans les brochures de présentation la “culture commune” est mentionnée également pour fortifier le sentiment d'appartenance : “*Une architecture portant le traditionnel au futur, qui prend en considération l’individu. Des espaces fondés sur notre accumulation culturelle commune tout en contenant les comforts les plus modernes : Vivre l’esprit du village avec sa place campagnarde, son manoir campagnard, son marché, son école, son cinéma, son théâtre, ses restaurants*”.<sup>216</sup> Mais les valeurs sociales perdues que l’on tente de regagner, la culture commune et le sentiment d'appartenance sont limités au *gated community* habitée et la ville en général est ignorée. L'accès du public à la *gated community* est interdit; la distinction entre ceux qui sont à l'intérieur et ceux qui sont à l'extérieur est intensifiée; ce qui tue la conscience de l'urbanité (civilité).

Le bruit, la pollution, la circulation et les coûts de vie ne sont pas indiqués comme les raisons de la préférence de Kemer Country. En outre le concept de sécurité mis en avant comme un élément de marketing pour les autres *gated communities* n'est pas mentionné du tout. En revanche, de manière ironique, le sentiment d'insécurité envers la ville et le besoin de sécurité émergent après avoir vécu un certain temps à

---

<sup>216</sup> Selon Işık et Pınarcıoğlu (2001) l'élément presque sinequanon de la nouvelle vie dans plusieurs îlots de classe supérieure est l'affirmation qu'ils ont réuni le traditionnel et le moderne par une synthèse unique.



Kemer Country, c'est-à-dire ils se forment plus tard après y avoir vécu un certain temps.<sup>217</sup>

Et aujourd'hui à la page de présentation de Kemer Country il est souligné qu'être habitant de Kemer est un privilège pour une vie sûre et sereine et qu'être à la fois local et moderne, contemporain et global dans une cité confortable abritant plusieurs activités comme le sport, le divertissement, l'éducation, les courses avec un sentiment d'appartenance est un avantage: *“Les habitants de Kemer Country éprouve le sentiment d'appartenance en disant “Je suis de Kemer” et jouissent d'une vie aux standards mondiaux et de demeurer local dans le monde se globalisant.”*

Les investisseurs ont donné aux habitants de Kemer Country la possibilité de prendre une responsabilité active dans la direction de la cité pour renforcer le sentiment d'appartenance. Avec la Direction de la Collectivité, le Conseil des Représentants et la Compagnie de Direction et de Service appartenant aux habitants, Kemer Country est dit être un village local.

Les concepts principaux soulignés par Kemer Country sont mis en avant avec leur différence de la conception familière d'autres banlieues, de logements collectifs et de cité. Premièrement, dans la construction et la publicité d'une habitation fermée des architectes étrangers ont été utilisés pour la première fois\*. De plus, la zone d'habitations conçue par ces architectes est constituée conformément aux normes du milieu social que nous voulons créer. En fait, le cas de Kemer Country démontre comment les acteurs globaux et locaux ont collaboré pour transférer et transformer le concept d'enclave privée en des formes et des histoires locales, les divisions socio-culturelles, les imaginaires symboliques et les discours de la communauté en la conception, la planification et le marketing.<sup>218</sup> Autrement dit, Kemer Country présente l'exemple de la transnationalisation de la production de logement dans la ville.

Selon Işık ve Pınarcıoğlu (2001) le choix comme élément promotionnel des villas somptueuses dans un bocal avec en arrière-plan des arbres est d'ailleurs assez significatif. Ici le message que ce qui est offert n'est pas seulement un

---

<sup>217</sup> Ş.Geniş, “Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul”, Urban Studies, Vol.44, No.4, 2006, pp. 771, 798.

\* Pour la conception de Kemer Country, on a profité de la contribution de plus de 20 architectes à différents moments. Les noms de ces architectes sont énumérés un à un dans les brochures de présentation.

<sup>218</sup> Ş.Geniş, “Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul”, Urban Studies, Vol.44, No.4, 2006, pp. 771, 798.

environnement propre et des maisons confortables est explicitement transmis. Les autres publicités de Kemer Country portent plus loin l'image des rêves purifiés des maux. Kemer Country est décrit comme un lieu où vous ne vous définissez pas non seulement avec un nouveau style de vie mais aussi où vous découvrez le chemin allant de "moi" à "nous": *"Car nous ne sommes pas fondés seulement sur un établissement mais aussi sur une mission. Pour nous renouveler... Pour nous rencontrer de nouveau nous-même... Pour rencontrer de nouveau notre famille... Pour rencontrer de nouveau nos amis..."*

Les *gated communities* à İstanbul destinées au groupe de revenu supérieur sont le symbole de statut et de prestige pour l'individu étant un membre de la nouvelle communauté formée à l'intérieur des constructions fermées. Les habitants cherchent le confort et les services qu'ils estiment nécessaires pour la vie urbaine civilisée avec une communauté d'individus qui partagent un capital culturel et social similaire et aspirent aux mêmes styles de vie. Mais, encore ironiquement, dans les premières brochures de présentation de Kemer Country des concepts comme "pluralisme", "diversité" et "différence" sont remarqués. Car selon les entrepreneurs de Kemer Country, le pluralisme, la diversité, la différence dans la conception architecturale et dans les formes de Kemer Country donnent un sentiment d'appartenance et une identité par rapport à l'anonymat de la ville et les autres habitations similaires. C'est pourquoi une importance particulière est attachée à la diversité de l'apparence des maisons et de leurs couleurs. Mais quand nous considérons les normes essentielles de ce milieu conçu et tenté d'être créé, il s'agit d'une situation et d'une conception beaucoup plus différentes, assez loin du discours de pluralité et même excluant la ville. Les prix de vente assez élevés qui ne peuvent être payés que par un groupe donné, le discours de ce que les relations avec la ville sont inquiétantes et dangereuses, la considération de la population urbaine qui habite à l'extérieur de Kemer Country et des autres logements luxueux comme "étrangers-outsiders" et les "autres", et la perception même du contact avec eux comme une sorte d'"invasion" constituent la raison de cette situation.<sup>219</sup> D'ailleurs les habitants se décrivent comme urbains, modernes, occidentaux et séculaires et expriment une forte aversion contre la vie urbaine à İstanbul qu'ils trouvent aliénante, chaotique, surpeuplée et polluée avec une hétérogénéité socio-culturelle désagréable et une absence

---

<sup>219</sup> [www.kemercountry.com](http://www.kemercountry.com)

d'infrastructure.<sup>220</sup> Selon les habitants de Kemer Country la menace soulignée est la pollution culturelle et symbolique entraînée par ces forces qui menacent l'identité et le sentiment d'appartenance des "vrais istanbulites". Kemer Country, où le sentiment d'appartenance dans une communauté fermée avec des services et l'infrastructure nécessaire pour une vie urbaine haut de gamme.

Une des conditions principales de la minimisation des relations de ces *gated communities* avec le monde extérieur est la nécessité de fournir l'éducation le plus possible dans la cité. De ce fait les Ecoles de l'Association d'Education de Kemerköy Hisar, le Collège de Kemer de l'Association de Zeynep Mutlu et les écoles de TEK sont à la distance de marche: "*L'Ecole Primaire de Kemer de l'Association d'Education de Hisar est entre nous-Une des meilleures écoles de la Turquie est à la distance de marche; l'école primaire de 8 ans présentant pour la première fois en Turquie une éducation basée sur le "système d'apprentissage active"*".

Ce discours sera plus tard constaté dans les slogans des logements de Alkent 2000 : "*Consultez l'opinion de vos enfants ! Outre toutes les beautés et les avantages de Alkent İstanbul 2000, les écoles nationales et étrangères dont la qualité éducative est remarquablement élevée ont été mises au premier plan pour éduquer de manière meilleure nos enfants.*"<sup>221</sup>

En conséquence, Kemer Country est considéré comme un pionnier et un exemple devant les autres *gated communities* avec ses éléments de marketing, la préparation de sa part des normes sociales et des infrastructures sociologiques voire philosophiques aux formes physiques constituées avec l'utilisation des architectes étrangers et son marketing et son affirmation d'établir une vie utopique de quartier à l'ancien.

#### **Section 4 - Les Motifs de la Préférence des *Gated Communities* :**

Bien que les *gated communities* soient un produit de la globalisation et de la nouvelle forme globale urbaine, elles sont préférées pour divers motifs en fonction de la géographie et de la culture socio-économique où elles se trouvent. Et les *gated communities* à İstanbul, outre parce qu'elles constituent une nouvelle forme de ville

---

<sup>220</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul", *Urban Studies*, Vol.44, No.4, 2006, pp. 798.

<sup>221</sup> [www.alkent.com.tr](http://www.alkent.com.tr)

globale, sont préférées en fonction des facteurs propres à İstanbul (les facteurs environnementaux) et des besoins économiques et socio-culturelles de ses habitants (les facteurs sociaux). Mais ici il existe un point qu'il faut préciser avec importance. Dans le système capitaliste de nouveaux besoins sont produits sans cesse et ceux-ci sont présentés aux individus comme des besoins naturels. D'autre part, les contributions de l'Etat aux grandes entreprises, au secteur de construction et des biens immobiliers dans la construction des *gated communities* ont assuré l'émergence de ce type d'habitation également à İstanbul. C'est-à-dire que nous pouvons dire que les *gated communities* n'ont pas émergé parallèlement aux besoins des individus mais elles ont fait apparence avec la transformation de la ville par le système capitaliste et le soutien de l'Etat au secteur privé et aux investisseurs dans ce processus. L'Etat a permis l'accès des grands capitalistes au secteur de logement en établissant des réglementations pour le seul financement des grands projets d'habitation et en les finançant directement à travers l'Administration de Logement Collectif ou en procurant des crédits de subvention aux collectivités locales et aux coopératives à travers le Fond de Logement de Masse. Une nouvelle législation concernant l'utilisation des terrains a été accomplie pour encourager l'activité des grands capitalistes dans le secteur de logement. De larges terrains publics aussi bien à la périphérie qu'au centre de la ville ont été privatisés et ensuite sont vendus ou transmis aux grands entrepreneurs de construction et aux banques.<sup>222</sup> Il s'agit des investissements publics dans l'infrastructure urbaine comme les nouveaux ponts et autoroutes pour accélérer la mobilité entre les différentes parties de la ville. En plus, le développement de la télécommunication et des services d'eau, sanitaires et énergétiques dans les zones récemment ouvertes ont permis aux grands capitalistes de coloniser la périphérie qui était une fois des espaces verts, des bassins d'eau, des terrains publics et agricoles et des places pour les bidonvilles. A travers tels mécanismes, le secteur de logement s'est transformé en un domaine d'investissement rentable pour les grands capitalistes qui ne considéraient précédemment le terrain urbain que comme un coût fixe de l'investissement. Les compagnies n'ont pas seulement plus de capitaux à leur disposition, mais aussi, grâce à la libéralisation de l'économie, la dérégulation des finances et la globalisation du secteur immobilier,

---

<sup>222</sup> Les plans métropolitains locaux qui réglementent les codes de zonage et de construction sont relâchés ou souvent évités par les liens politiques pour ouvrir les zones qui étaient précédemment sous protection comme les collines du Bosphore et les bassins d'eau autour des lacs et des forêts pour les grands projets d'habitation luxueuse destinés au groupe de revenu supérieur.

elles travaillent étroitement avec les acteurs économiques transnationaux ainsi que les acteurs culturels.<sup>223</sup> Les habitants de la ville également ont commencé à préférer cette nouvelle forme urbaine formée à partir des processus décrits ci-dessus, pour diverses raisons. En fait, nous pouvons dire que ces raisons ont émergé, à leur tour, avec les dynamiques du système capitaliste. Dans le cadre de cette étude, le but principal est d'exposer les motifs de la préférence des *gated communities* et d'évaluer l'exactitude de ces motifs dans les *gated communities* exemplaires.

Nous pouvons rassembler les facteurs orientant les utilisateurs aux *gated communities* en deux groupes à savoir les facteurs environnementaux et les facteurs sociaux pour İstanbul. Le facteur majeur dans la formation des facteurs environnementaux est que le tissu de logement en place n'est pas formé selon les besoins de la société. Le tissu de logement en place d'İstanbul est structuré avec le point de vue de l'économie capitaliste considérant l'espace urbain comme un bien abstrait achetable-vendable indépendamment des besoins de la société. Pour augmenter la rente urbaine et pour tirer plus de profits de l'espace urbain, d'une part les densités sont augmentées perpétuellement mais d'autre part les éléments dont la société a besoin comme les établissements sociaux, les espaces verts, les espaces sportifs, les autoparcs au nombre suffisant sont négligés. Les conditions défavorables du centre urbain qui seront analysées sous les facteurs environnementaux jouent un rôle important sur l'installation des classes supérieures et des classes moyennes supérieures aux *gated communities* qui préfèrent y habiter plutôt que de continuer à vivre dans les logements du centre urbain.

Nous pouvons dire que les facteurs sociaux jouant un rôle dans l'orientation des utilisateurs vers les *gated communities* ont fait apparence avec la différenciation économique, sociale et de classe qui augmente en vitesse après 1980 en général. A cette époque, le changement des symboles de statut en fonction des politiques économique globales, la structure cosmopolite d'İstanbul et parallèlement la peur des "autres" qui se développe prévalent comme les facteurs sociaux orientant les groupes de revenu supérieur et de revenu moyen-supérieur aux *gated communities*. Un autre facteur social qui influence le choix des *gated communities* par les utilisateurs est la volonté de protéger les liens de communauté. A part tous ces facteurs, la sécurité est

---

<sup>223</sup> Ş.Geniş, "Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul", *Urban Studies*, Vol.44, No.4, 2006, pp. 798.

indiquée comme un facteur important pour la préférence des habitations fermées. Les facteurs cités ci-dessus seront abordés de façon détaillée sous le titre des facteurs sociaux, en outre nous allons discuter à quel degré la sécurité est influente sur les choix.

### **Sous - Section a. Les facteurs environnementaux :**

#### **a.1) L'absence de qualité du stock de logements en place**

Actuellement, la plupart du stock de logements d'Istanbul sont composés des immeubles construits pour la majorité avec le système de construction et vente. Ces immeubles construits<sup>224</sup> étant dépourvus de l'appui technique pour améliorer la qualité de bâtiment sont à la fois très anciens et dépourvus de qualité. Donc ils sont incapables de répondre aux exigences de la vie contemporaine. Il n'est pas non plus possible de dire que ces bâtiments anciens disposent des caractéristiques architecturales ou esthétiques du point de vue de l'organisation de façade et l'organisation de plan. En outre, l'élévation des bâtiments sur place avec des permis d'étage ou sans permis d'étage pour augmenter le rente urbaine, a rendu ces bâtiments défectueux du point de vue statique. Soit l'insuffisance des bâtiments à l'époque où ils sont construits, soit les problèmes statiques qu'ils ont subis par le vieillissement et les nouveaux étages ont apparu clairement après le tremblement de terre de 1999. Un autre problème qui a émergé avec le tremblement de terre de 1999 est la concentration de plusieurs zones de logement dans les régions défavorables concernant la sécurité du sol comme les cours d'eau et les terrains alluvionaux. Le déplacement par les groupes de revenu supérieur et de revenu moyen-supérieur de leurs domaines de vie en dehors du stock de bâtiments présents est inévitable quand les problèmes statiques des bâtiments présents et le fait qu'ils sont situés dans les régions défavorables concernant le séisme réunissent avec les particularités négatives du milieu urbain. Ici, un point important à souligner à part les bâtiments anciens et non qualifiés c'est l'ouverture de la périphérie urbaine à la construction de logement avec la spéculation de terrain. Les logements construits à la périphérie urbaine peuvent être achetés avec le soutien de l'Etat à des prix assez raisonnables. L'immigration relativement diminuée a révélé des excès dans le stock de logement, cette situation, à son tour, contribue à l'émergence d'une mobilité urbaine de plus en

---

<sup>224</sup> A.Barka, Depremi Bekleyen Şehir, İstanbul, Om Yayınevi, 2002, pp. 105

plus équilibrée entre les deux côtes. De ce fait, avec l'augmentation des facilités de transport, les locataires aussi se sont répandus vers la périphérie pour obtenir des logements bon marché.

**a.2) Les conditions négatives de la vie intraurbaine et le manque des services publics :**

Le centre urbain à İstanbul, comme décrit dans le processus de métropolisation, est devenu après 1980 un espace où les centres d'affaires se concentrent. Aujourd'hui, d'une part le besoin d'expansion des espaces de travail, d'autre part l'ouverture des nouveaux lieux de travail augmentent continuellement la rente urbaine. Parallèlement à cet événement les pouvoirs politiques distribuent la rente urbaine aux certains groupes de la société en accordant des nouveaux permis d'étage. Mais cet événement augmente la population dans un espace limité et du fait de ne pas procéder à des nouveaux aménagements urbains conformes à cette concentration, la qualité des domaines de vie intraurbains baisse. Aujourd'hui presque la ville entière est comblée des lieux de travail et il n'existe presque pas de d'espaces comme zones d'habitation pures. Par exemple dans les localités comme Levent, Yeşilköy, Fenerbahçe, Florya les lieux de travail et les logements sont les uns dans les autres. Donc les conditions négatives du centre urbain relatives au milieu finissent par la préférence des *gated communities* dans les zones de développement.

Le premier problème engendré par la concentration au centre urbain est l'insuffisance des places non occupées comme les espaces verts, les parcs etc. Ceux qui sont le plus influencés de la pénurie des espaces ouverts sont les personnes âgées et les familles avec enfants. Par conséquent, la plupart des familles avec enfants et des retraités préfèrent les *gated communities* se trouvant dans les espaces à la proximité des espaces naturelles comme les espaces forestiers, la mer etc. ou elles quittent la ville dès qu'il est possible.

Le deuxième problème important engendré par la concentration au centre urbain est l'émergence des problèmes d'infrastructure. Le premier problème d'infrastructure est la question de circulation et d'absence d'autoparc émergée par la généralisation de la propriété des véhicules privés. Le fait de ne pas attacher d'importance au système de transport public de la ville jusqu'aux dernières années, l'augmentation du nombre des centres d'achat et de travail qui entraîne une charge de circulation considérable dans les principales artères de la ville et l'ajout perpétuel des nouvelles véhicules à la

circulation intensifient chaque jour la question de circulation. En particulier, pendant les heures de circulation intense, le transport intraurbain est bloqué. De ce fait, les groupes de revenu supérieur et de revenu moyen-supérieur préfèrent désormais avoir des logements dans les *gated communities* qu'ils peuvent atteindre à travers les voies périphériques ou des appartements résidentiels tout près des centres d'affaire pour ne pas vivre des problèmes de circulation. Certains groupes de revenu supérieur, pour échapper à la circulation et à la ville surpeuplée vivent pendant les week-ends dans leurs *gated communities* à la périphérie urbaine et pendant les journées de travail ils vivent dans leurs logements au centre urbain conformément à un nouveau trend.

Les logements à la périphérie urbaine peuvent présenter des autoparcs au nombre suffisant par rapport aux logements intraurbains. Un autre problème d'infrastructure qui est à la base de la préférence des *gated communities* par le groupe de revenu supérieur est l'insuffisance des services d'infrastructure urbaine comme l'eau, le gaz naturel, les lignes téléphoniques, l'électrique et le réseau des égouts à la population qui augmente perpétuellement.

A part tous ces problèmes, les collectivités locales estimées augmenter la qualité de la vie intraurbaine ne peuvent pas accomplir de manière suffisante leurs devoirs. La performance des municipalités concernant l'accomplissement des services comme le ramassage des ordures, le nettoyage des rues et des avenues, l'entretien des parcs et des jardins est arriéré par rapport à celle des administrations privées. D'ailleurs les *gated communities* sous-tendent une idéologie néo-libérale de la provision des services publics et la définition des solidarités. Depuis les années 1980, les différents gouvernements/ les collectivités locales ont été animés par une vision marchande qui affirme que le secteur public ne peut et ne doit pas fournir un vaste éventail de services. Les *gated communities* sont directement tributaires de cette vision privatisante de la vie en société où la méfiance envers la provision des services publics amène les citoyens à prendre en charge la gestion et la sécurité de leur quartier, mais aussi à se réunir en association de propriétaires, véritable moteur politique de ces communautés. La loi du contrat y est l'autorité suprême, les droits à la propriété et les valeurs de la propriété y sont le centre de la vie communautaire et l'homogénéité, l'exclusivité et peut-être même l'exclusion y sont les fondations de l'organisation sociale. Bref, pour ceux qui les habitent, les *gated communities* sont



essentiellement une façon de marché de suppléer aux manques du secteur public.<sup>225</sup> Les municipalités qui sont au courant de cette situation demandent l'augmentation du nombre de ce type de zones d'habitation pour que les charges qui leur incombent diminuent. Par exemple, Hüseyin A. Sipahi, le maire de la commune de Taşdelen où 60.000 logements sont en train d'être construits précise : *"...ici nous travaillons à donner aux gens la conscience urbaine. Car, les gated communities qui accomplissent leurs divers besoins comme le paysage, l'éclairage, la sécurité eux-mêmes allègent la charge de l'Etat et des collectivités locales. De ce fait, nous voulons inciter dans notre région ces projets."*<sup>226</sup>

En conséquence, les circonstances défavorables du tissu de logements existant comme la pénurie des espaces verts et des parcs et l'insuffisance des établissements sportifs, la circulation, les autoparcs et les problèmes d'infrastructure et le fait que les collectivités locales ne peuvent pas fournir les services/devoirs publics rendent les *gated communities* disposant des unités administratives autonomes plus attractives pour les habitants de la ville. En outre, comme il est décrit dans la typologie des *gated communities*, dans certains types de ces dernières outre qu'il est présenté la possibilité de vivre de manière saine dans les espaces verts et sportifs, il existe également un décor qui donne place aux activités de culture et d'art qui constituent une des plus importantes caractéristiques du centre urbain. Ainsi, les habitants de ces logements peuvent profiter des activités sociales et culturelles dans un milieu naturel, sain, protégé et isolé.

Dernièrement, un point que nous ne devons pas perdre de vue est que les *gated communities* font partie d'un système d'infrastructure public bien qu'elles disposent d'une infrastructure qui fonctionne parfaitement en leur sein. La charge du système de l'infrastructure urbaine à laquelle elles s'ajoutent augmente chaque jour avec l'ajout de nouvelles zones d'habitation. Ce qui veut dire l'augmentation de la charge de l'artère faisant vivre les *gated communities* et les liant à la ville. Au cas où le nombre de ces habitations augmenterait de manière non planifiée, il semble inévitable que les problèmes d'infrastructure intéressant le centre urbain menacent aussi ces habitations quoi que soient les possibilités qu'elles abritent en leur sein.

---

<sup>225</sup> C.Webster, "Gated Cities of Tomorrow", Town Planning review, V.72, N.2, 2001, O.Lamallice, "Communauté privées, communautés clôturées: la dimension sécuritaire du phénomène des gated communities", 2007, pp. 7

<sup>226</sup> Milliyet Emlak, 2006 – URL: <http://emlak.tr.msn.com/Haber.aspx?HaberNo=457>

Mais le fait que ces habitations constituent un moyen d'investissement rentable signifie que cet événement engendré par le système capitaliste continuera.

**a.3) Le fait que les *gated communities* constituent un moyen d'investissement rentable :**

De nos jours, les *gated communities* sont considérées comme un moyen d'investissement rentable à la fois pour les utilisateurs et les investisseurs. Fermer une propriété d'habitation constitue un moyen pour les constructeurs de vendre une propriété comme plus cher. Pour les constructeurs, elles peuvent être un angle de marketing, un autre moyen de viser les sous-marchés spécifiques. Les constructeurs bâtissent les *gated communities* pour accéder aux marchés de niche : la demande de sécurité par conception, de style de vie de la communauté.<sup>227</sup> D'autre part, les constructeurs trouvent l'occasion d'étendre le concept aux *gated communities* destinés non seulement aux classes supérieures mais aussi aux classes moyennes, créant une des niches commerciales les plus rentables.

Les *gated communities* sont devenus un moyen d'investissement rentable autant pour les investisseurs que pour les utilisateurs. Pour le groupe de revenu supérieur qui veut investir dans le secteur de logement actuellement acheter un logement résistant au séisme soutenu par toute sorte d'établissements sociaux dans les zones de développement de la ville constitue un choix beaucoup plus attractif que d'acheter un ancien appartement au centre urbain. Par exemple, la Coordinatrice de Vente de Demo Construction Berna Yılmaz dit qu'ils investissent dans la région de Taşdelen pour deux raisons. La première raison est le fait que les projets de qualité se vendent très facilement du fait que la région de Taşdelen ne figure pas parmi les régions ayant le risque de séisme; la deuxième raison est le fait que Taşdelen est une région favorable au développement et que les routes de connexions du troisième pont sur le Bosphore passeront de cette région.<sup>228</sup> Selon Yılmaz qui précise que cette région présente une possibilité de gains importants dans l'avenir comme Kavacık qui est devenu un point d'attraction après l'achèvement du deuxième pont sur le Bosphore, l'accès de cette région aux lieux de travail à Maslak et Şişli assure un gain de temps de 50 % par rapport à l'accès de quelqu'un résidant dans un logement dans la ville.

---

<sup>227</sup> C.Webster, G.Glazse, K.Frantz, "The Global Spread Of Gated Communities", Environment and Planning B, N.29, 2002, pp. 315-320.

<sup>228</sup> URL: <http://emlak.milliyet.com.tr/Haber.aspx?HaberNo=109#>

Un autre exemple qui indique que les *gated communities* constitue un moyen d'investissement important est le cas de Çekmeköy. Çekmeköy est devenu une zone de logements tentante après la construction de l'autoroute de Şile connectant Üsküdar au littoral de Şile et l'achèvement des connexions de l'autoroute de TEM. Du fait de sa proximité des plages de Şile, Ağva et Riva et des lieux de vacances comme Taşdelen, Kayışdağı, il y a eu une explosion de *gated communities* à Çekmeköy. Cette explosion a fait de Çekmeköy une marque de logement; les zones d'habitation situées à Taşdelen, Alemdağ, Dudulu ont commencé à être vendues comme si elles étaient situées à Çekmeköy.

En outre, la valeur des terrains et des logements situés dans les zones de développement urbaines augmente beaucoup plus vite et plus souvent par rapport à celle des logements situés au centre urbain. Toute nouvelle route, toute zone d'habitation luxueuse construite augmentent les prix en cours.

#### **Sous-Section b. Les facteurs sociaux :**

##### **b.1) La sécurité**

La question de sécurité est l'un des plus accentués parmi les motifs d'attraction de population des *gated communities*. L'état de fermeture au public de ces habitations qui les distingue des banlieues traditionnelles de classe moyenne est souligné comme le "besoin de sécurité s'approfondissant"<sup>229</sup>. L'affaiblissement de l'Etat-nation, le retrait progressif de l'Etat de l'espace public, l'incapacité du secteur privé s'emparant de cet espace d'assurer la sécurité au niveau nécessaire, la généralisation de la terreur urbaine sur le plan international, la violence intraurbaine et la grande inégalité dans la répartition des revenus et la différenciation de la population urbaine créent de l'inquiétude concernant la sécurité. Toutes ces négativités, en entraînant un sentiment d'inconfiance (insécurité) envers la vie au centre urbain, ont orienté les divers groupes de revenu à développer diverses mesures spatiales. Dans ce contexte, nous pouvons dire que les *gated communities* constituent un modèle propre aux groupes de revenu supérieur et de revenu moyen parmi les mesures développés. Selon Aksoy et Robins, les inégalités, la polarisation socio-économique montante et

---

<sup>229</sup> E.J.Blakely, and M.G.Synder, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution, 1997

parallèlement l'absence de sécurité figurent parmi les principaux motifs utilisés pour expliquer l'émergence des *gated communities* à İstanbul.<sup>230</sup>

Nous pouvons dire que l'accentuation permanente du besoin de sécurité qui s'approfondit et l'affirmation que les *gated communities* peuvent suppléer à ce besoin sont liées à la transformation de la sécurité en un produit vendable sur le marché. La fin de l'époque de l'état social, l'éloignement de l'Etat de son rôle d'organisation de la vie quotidienne et la prise en charge de ce rôle par le marché peuvent être cités parmi les motifs de cette situation. Selon Castel, aujourd'hui il y a une transformation des Etats et des sociétés occidentales. Dans une nouvelle économie où l'État n'a plus de rôle redistributeur, l'insécurité sociale en général inclut une insécurité économique.<sup>231</sup> Ainsi, l'effritement de la capacité de l'État à assurer sa mainmise sur l'économie, et du même coup sur les systèmes de redistribution de la richesse et de l'égalité des chances, a engendré des collections d'exclus. Selon Castel à cause de cette situation il y a une perte de solidarité entre les groupes de la société et cela conduit à une insécurité grandissante.

L'ouverture économique et le marché libéral dans le nouvel ordre économique ont rendu la sécurité un bien vendable et par conséquent consommable. Nous rencontrons les *gated communities* équipées des murs électrifiés, des portes automatiques, des unités de sécurité privée, des systèmes de caméra en circuit fermé comme les produits de ce nouveau marché de sécurité dotés de la dernière technologie.

La sécurité vendue comme un bien est soumise à des interventions artificielles comme tout ce qui est en circulation sur le marché. Par exemple, dans les publicités utilisées pour le marketing des *gated communities* le milieu insécurisé de la ville est souvent mentionné. Cette insécurité encouragée de manière artificielle et le discours de chaos mal influencent encore de plus la sécurité et la sérénité de la ville. Car, la peur du crime émerge consécutivement au sentiment d'insécurité. Avec la peur du crime se forment des communautés plus vulnérables au crime et cette peur peut entraîner l'émergence des modèles de comportement social diminuant la communication sociale, le contrôle social et les relations de voisinage comme ne pas sortir pendant les nuits, préférer les espaces sécurisés, demeurer loin des espaces de

---

<sup>230</sup> A.Aksoy et K.Robins, "Istanbul Between Civilization and Siscocontent", *New Perspectives on Turkey*, N.10, 1994, pp. 54-74.

<sup>231</sup> R.Castel, *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé?*, Paris, Seuil, 2003, po. 47.

crime.<sup>232</sup> Ces modèles de comportement et ces peurs entraînés par le sentiment d'insécurité sont devenus un moyen d'attraction de clients par les constructeurs des *gated communities*. A part tout cela, selon İbikoğlu les systèmes de caméra en circuit fermé exposent une conception différente de lutte contre les criminels et constituent la paranoïa des criminels potentiels avant que le crime soit commis. Pour cette raison, des caméras sont installées dans un endroit ayant une forte probabilité de criminalité avant que le crime soit commis et il est estimé qu'un œil qui suit tout le temps serait dissuasif. Ainsi, un sentiment d'insécurité est voulu être suscité d'une manière artificielle parmi les individus. Selon İbikoğlu encore, être soumis à des regards insistants de la caméra signifie la perte de contrôle sur la vie privée et l'uniformisation.<sup>233</sup>

Certes, les inégalités et la pauvreté dans le monde donnent lieu à l'augmentation des taux de criminalité dans les villes. Mais, bien que l'approche relative à ce que la tension entre les classes tirant profit de la nouvelle économie et les classes qui en sont endommagées crée la demande de "logement sécurisé" de la classe tirant profit soit à un degré acceptable. Mais il n'existe pas une proportion significative numérique entre l'augmentation du nombre des *gated communities* et l'augmentation du taux de crime intraurbain.<sup>234</sup> Selon Kurtuluş le fait que la violence intraurbaine, le milieu insécurisé et la cosmopolitisation soient acceptés comme les principaux motifs de l'émergence des *gated communities* construites avec des équipements de sécurité privée et une structure administrative indépendante de la gestion urbaine est une approche incomplète. Selon Castel, ce serait justement l'effet des sociétés "assurantielles" occidentales qui "assurent, en quelque sorte de droit, la sécurité de leurs membres"<sup>235</sup> Ainsi, c'est précisément l'élimination d'une énorme quantité de menaces au cours des dernières décennies qui ont amené les citoyens à toujours demander plus de sécurité. Castel explique ce paradoxe du sentiment d'insécurité à l'époque la plus sécuritaire comme un rapprochement essentiel des concepts de protection et de menace. En effet, l'insécurité moderne n'est pas créée par une absence de protection, mais bien par son omniprésence. De ce fait, alors même que

<sup>232</sup> S. Apak, G. Ülken, A. Ünlü, "Yeni Bir Toplu Konut Yerleşmesinde 'Güvenlik Duygusunun' Değerlendirilmesi", *İtüdergisi/a*, N.1, 2002, pp. 66

<sup>233</sup> A.İbikoğlu, *Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış*, Arredamento Mimarlık, N. 7/8, 2003, pp. 69

<sup>234</sup> S. Low, "Imprisoned By The Walls Built to Keep 'The Others' Out", *Los Angeles Times*, 19.10.2003. aktaran H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) *İstanbul'da Kentsel Ayırışma*, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005, pp. 163

<sup>235</sup> R.Castel, *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé?*, Paris, Seuil, 2003, pp. 6.

les sociétés actuelles protègent souvent adéquatement leurs membres, ceux-ci réalisent de plus en plus la fragilité de ces constructions fragiles et complexes. Selon Castel, la recherche de protection créerait ainsi elle-même de l'insécurité. Autrement dit, aujourd'hui "être protégé, c'est aussi être menacé."<sup>236</sup> Ce serait donc la crainte d'assister à un effondrement de l'édifice sécuritaire conjugué à l'incapacité généralisée des gens à assurer leur propre protection qui créerait un sentiment d'insécurité grandissant. D'autre part, dans une société de plus en plus protégée et de moins en moins touchée par la criminalité, nous en venons à croire qu'un état de nature hobbesien n'est jamais loin. Les murs, les règlements stricts, les polices privées, les gardes aux entrées, les systèmes d'alarme, conduisent à une réponse à la Hobbes : "la sécurité peut être totale si et seulement si l'Etat (ou, comme dans le cas présent, les associations privées gérant les *gated communities*) est absolu, s'il a le droit ou en tout cas le pouvoir d'écraser sans aucune limitation toutes les velléités d'attenter à la sécurité des personnes et des biens."<sup>237</sup>

D'un autre point de vue nous pouvons dire que le concept de société de prison mentionné par Soja<sup>238</sup> est relatif aux *gated communities* formées par le motif de sécurité. Le concept de société de prison comprend le processus de la montée de la ville-citadelle et des technologies de surveillance et la substitution de la police aux éléments de sécurité privée. Ce processus comprend la cohabitation de la métropole d'informatique et des *gated communities* qui sont des îles protégées avec des technologies avancées et des murs et caractérisées par leur complexité culturelle, leur polarité montante.

Dernièrement, pour les constructeurs les portes, les gardiens et les autres systèmes de surveillance sont nécessités plus pour assurer la qualité des services qu'ils procurent en empêchant l'utilisation des comforts par les visiteurs inconnus et non exigés et pour informer les étrangers de l'exclusivité de l'espace que pour la protection contre le crime. Comme toutes les facilités, de l'infrastructure à la sécurité, sont financées de manière privée et c'est leur qualité qui fait d'une *gated community luxueuse* une alternative à un quartier urbain, assurer l'exclusivité par toutes les méthodes devient une nécessité financière et administrative.

---

<sup>236</sup> R.Castel, *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé?*, Paris, Seuil, 2003, pp. 6.

<sup>237</sup> Ibid., pp. 20

<sup>238</sup> E.W.Soja, "Postmetropolis Üzerine Altı Söylem", in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002, pp. 292

## **b.2) La différenciation économique, sociale et de classe vécue après 1980**

### **i) Le changement des symboles de statut et de conformité à la culture de consommation globale**

Le changement permanent de la vie par la modernité et le capitalisme entraîne le déplacement des hiérarchies sociales. Avec le déplacement des couches sociales, les formes de consommation se différencient également dans les diverses couches de la société et dans les diverses régions. Avec sa fonction d'organiser les relations entre les individus, la consommation forme en particulier un indice de statut et de prestige. De ce fait, dans les sociétés stratifiées mais favorables au changement de statut des individus, il y aura une consommation imitative, visible et compétitive.<sup>239</sup> Selon Veblen (1962) la consommation visible est la consommation des symboles de statut et les acquis consécutifs à cette consommation ont un rôle de doter l'individu ou la famille d'une position dans l'hierarchie et la structure des classes.<sup>240</sup> La famille qui incline vers la consommation visible, donne un message à son entourage à propos de sa position sociale ou de son identité, elle tente d'informer les autres de sa situation ainsi. Les familles qui subissent une mobilité sociale verticale ont plus tendance à la consommation visible en général. Dans les milieux où la consommation devient une valeur fondamentale, l'importance attachée au meublement des parties plus visibles de la maison devient l'expression directe du statut et de la force financière.<sup>241</sup> En plus; Bourdieu stipule que dans la vie moderne, la pratique de consommation ne reflète pas seulement les limites et les différences sociales mais en même temps elle les constitue.<sup>242</sup> En bref, les limites symboliques entre les classes et les divisions de classe sont constituées par la pratique de consommation.

La transformation subie en Turquie après 1980 a entraîné le redéploiement des couches sociales et des symboles de statut en place. Avec ce processus, les *gated communities* qui sont les indicateurs du capital matériel et culturel sont devenues des formes de logement idéales pour les nouveaux riches et la nouvelle bourgeoisie de la

<sup>239</sup> İ. Tekeli, "Değişmenin Sosyoloğu: Mübaccel Belik Kıray", in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübaccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp.36

<sup>240</sup> Veblen, 1962 aktaran S. Ayata et A. Ayata, "Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü", in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübaccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp.155

<sup>241</sup> S. Ayata et A. Ayata, "Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü", in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübaccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp.155

<sup>242</sup> P.Bourdieu, The Outline of a Theory of Practice, 1977 aktaran .Aytaç, Metropol, İstanbul, L&M Yayınları, 2005, pp. 67

ville qui s'intègrent au marché global par le biais de leurs capitaux matériels et qui éprouvent en même temps la nécessité de transformer leurs capitaux culturels. Selon Kurtuluş, les élites urbaines qui augmentent leurs capitaux matériels grâce aux nouvelles politiques d'économie travaillent à compléter leurs capitaux culturels avec les symboles de consommation globale de leur classe. Un des principaux facteurs sociaux qui est à la base des *gated communities* est le besoin d'exprimer le capital culturel qui varie pour certaines classes par le biais du style de vie. Selon Öncü, le concept de "capital culturel" avancé par Bourdieu pour décrire les hiérarchies symboliques de la société française se concrétise au moyen de divers indicateurs, des choix sportifs aux dessins ornant les murs d'une maison, des habitudes musicales aux menus de repas, il détache les groupes sociaux l'un de l'autre et les met en rang du haut vers le bas. Dans ce contexte, nous pouvons dire que le capital culturel signifie un capital métamatériel établissant, continuant et gardant les différences sociales. Mais après les années 1980, la globalisation de la culture de consommation a rendu glissant les distinctions comme élite/populace, cultivé/non cultivé, original/copie. Avec les termes de Baudrillard (1981) la globalisation a explosé les hiérarchies culturelles établies, elle a bouleversé les cartes symboliques établies. Dans la culture de consommation globale où les hiérarchies établies entre les couches sociales au moyen du capital culturel, tandis que les classes moyennes et les classes inférieures-moyennes ont difficulté à garder leurs capitaux culturels, les classes supérieures et les classes supérieures-moyennes qui font partie des nouveaux milieux d'affaires augmentent leurs accumulations culturelles.<sup>243</sup> Les années 1990 constituent une époque où le "moi" est passé au premier plan par l'augmentation du revenu d'un certain groupe de la société, où la "jouissance" figure parmi les priorités et où "ceux qui se considèrent comme les vrais propriétaires d'Istanbul" ne veulent pas cohabiter avec "les paysans venant du village"<sup>244</sup>. En outre Veblen précise que les élites de classe supérieure renouvellent sans cesse leurs habitudes de consommation pour garder leur statut et leurs caractéristiques particuliers et pour devancer toujours les "nouveaux riches" qui les imitent.<sup>245</sup> Dans ce contexte, pour les classes supérieures acheter un logement dans une habitation fermée peut être commenté comme l'indication de leur place dans l'ordre nouveau hiérarchique étant membre d'une communauté élite et de leur différence des nouveaux riches par l'intermédiaire de

---

<sup>243</sup> A.Öncü, "İdeal Ev" Mitolojisi Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı, Birikim, N.123, 1999, pp. 27-29

<sup>244</sup> Bali, 2002

<sup>245</sup> Veblen (1934) aktaran V.Aytar, Metropol, İstanbul, L&M Yayınları, 2005, pp. 67



leurs logements qui sont le symbole de leur statut. Quant aux classes moyennes, habiter dans une *gated community*, quoique pas très luxueux, peut être considéré comme un effort de leur part de se détacher des classes inférieures et de montrer qu'elles possèdent un certain statut.

L'exposition de cette accumulation de culture dispose d'une importance cruciale pour l'individu dans le monde structuré par le modernisme et le capitalisme; car l'individu moderne existe avec les images, les objets et les espaces qu'il possède. Tandis que cette situation se révèle à l'intérieur du logement par l'entassement des images obtenues dans un endroit, à l'extérieur du logement elle se révèle dans les *gated communities* qui sont exposables du fait qu'elles sont différentes des autres logements. Ce comportement de l'individu moderne ressemble au modèle de comportement des gens qui ont tenté de montrer leurs capitaux culturels en détruisant leurs domiciles rustiques pour construire des immeubles dans l'İstanbul des années 1920-30. Cette situation traduit la continuation de la modernité, qui a déchiffré bien avant l'Occident, à déchiffrer İstanbul plutôt que de traduire une occidentalisation mal comprise. Ce qui est moderne n'est pas l'immeuble-l'espace mais le type d'individu qui expose son goût par leur biais.<sup>246</sup>

Selon Tanyeli, comme nous vivons dans l'ère du capitalisme toute image peut s'acheter. La consommation des images et des objets par l'homme est un acte socialisant. Car le motif d'acquérir des objets est qu'ils sont exposables. De ce fait la présentation des images et des objets acquis est inévitable. En outre, selon Aytar l'individu métropolitain est obligé de participer à la vie sociale avec les diverses pratiques de consommation pour compenser sa solitude.<sup>247</sup> Par exemple, la mode que l'individu suit le rend à la fois distinctif et le joint à une "tendance" socialement reconnue. Dans ce contexte, il y en a qui commentent le plaisir comme un besoin social qui augmente avec la dépense réalisée pour assouvissement. Mais ce besoin socialement admis paraît comme si c'est un besoin naturel consécutivement à l'ensemble des valeurs imposées par le capitalisme, en réalité c'est un besoin artificiel dont l'existence est exigée par le capitalisme. En outre, les changements dans les habitudes d'habitation des groupes sociaux émergent non seulement avec une transformation dans le statut social et les valeurs culturelles, mais également

---

<sup>246</sup> U.Tanyeli, *Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak*, İstanbul, Akın Nalça Kitapları, 2004, pp.62

<sup>247</sup> V.Aytar, *Metropol*, İstanbul, L&M Yayınları, 2005, pp. 66

avec l'intervention de l'Etat et la présence de certains acteurs dans le secteur des biens immobiliers.<sup>248</sup>

En résumé; les *gated communities* gagnent de l'importance comme un indicateur de richesse, des habitudes de consommation, du goût et du statut de leurs propriétaires. A part cela, les individus appartenant à la nouvelle classe supérieure et à la classe supérieure-moyenne investissant dans les *gated communities* préfèrent ces îlots d'habitation non seulement pour des motifs économiques mais aussi pour continuer à exister dans leurs classes et ne pas perdre leurs prestiges. Les îlots de *gated communities* présentent des styles de vie particuliers où les caractéristiques de la production de luxe peuvent être reflétées à l'espace ou réunissant certaines dimensions agréables du luxe urbain et de la vie rurale. Dans ces zones d'habitation les caractéristiques similaires de consommation et de vie sont partagées avec des groupes sociaux similaires. Ces particularités qui n'existent pas dans d'autres endroits de la ville donnent à ceux qui les partagent un prestige social et un sentiment de satisfaction en plus de leurs prestiges provenant de leurs caractéristiques personnelles. Par conséquent, tandis que dans la ville des logements de cité située dans des espaces moins denses sont préférés, à l'extérieur de la ville des projets de logement disposant de l'utilisation de plus de terrains constituent le style de vie du groupe de revenu supérieur et de revenu supérieur- moyen. Aujourd'hui, nous pouvons dire que les distances qui augmentent dans l'espace social entre les groupes sociaux sont reflétées également à l'espace urbain. Le groupe de consommateurs homogène qui s'estiment appartenir au niveau supérieur du point de vue socio-culturel, se sent "spéciaux" dans leurs îlots d'habitation fermée à la périphérie de la ville tout comme il est souligné dans les annonces de marketing et dans les publicités de ce type d'habitations.

## **ii) La métropole cosmopolite et la peur de l'Autre :**

Les métropoles abritent de plus en plus de gens appartenant aux divers groupes avec l'augmentation et la diversification de la spécialisation et l'élargissement du secteur des services et sous l'impact des vagues d'immigration et des flux globaux de toute sorte après les années 1980. Cette structure pluraliste de la métropole contemporaine exprime à la fois la richesse et la diversité culturelle et aussi les axes potentiels de

---

<sup>248</sup> D.Harvey, "The Urbanization of Capital", Baltimore, John Hopkins University Press, 1985; S.Zukin, "Landscapes of Power", Berkeley, University of California Press, 1991.

lutte.<sup>249</sup> Et ces axes de lutte se positionnent aussi bien à la base des problèmes de division et d'économie reflétant les relations de force du capitalisme; en plus elles se positionnent à la base de la rencontre des capitaux culturels et symboliques mentionnée par Bourdieu.

Les gens veulent échapper à la métropole a cause de sa complexité, sa pluralité, l'absence d'homogénéité, sa mobilité et sa structure sociale qui singularise et par conséquent aliène l'individu. Du fait des attentes telles l'isolation des réalités sociales et culturelles de la métropole, l'ordre, l'homogénéité et de la demande pour la disparition de la contradiction et de la diversité, les *gated communities* sont en général situées à considérablement grande distance de la métropole.<sup>250</sup>

D'une part s'éloigner du centre urbain chaotique structuré sans planification et peuplé des foules pauvres, d'autre part posséder un logement dans un milieu parfaitement conçu au sein de la nature constituent une partie importante du nouvel élitisme pour les anciens et les nouveaux riches de la ville. Pour ces nouvelles élites, la délivrance du cosmopolitisme de la ville signifie à la fois la délivrance des "autres" et des "étrangers" qui peuvent être différents, dangereux et menaçants. "Nous" sont les habitants de la communauté emmurée tandis que les "autres" sont le reste de la population à l'extérieur des murs. Les *gated communities* seraient donc un moyen de séparer physiquement le Nous de l'Autre, dans une optique non seulement sécuritaire, mais aussi symbolique. Pour les résidents de ces *gated communities*, les murs permettent donc d'opérer une distinction claire entre les "bons" à l'intérieur de l'enceinte et les "méchants" de l'autre côté. Hobsbawm appelle cela "égoïsme collectif de la richesse."<sup>251</sup>

Comme un exemple, dans la brochure de présentation de Kemer Country, les relations avec la ville, une rencontre quelconque avec les "étrangers" sont définies comme une "invasion", elles sont estimées extrêmement inquiétantes et sont perçues comme le problème le plus important et comme un danger vis-à-vis de Kemer Country. Cette situation est expliquée dans la brochure comme suit : *"Sa proximité d'İstanbul est un problème important pour Kemer Country. Tandis que cette situation peut être un avantage d'une part, elle peut prendre un aspect dangereux*

---

<sup>249</sup> V.Aytar, *Metropol, İstanbul*, L&M Yayınları, 2005, pp. 73

<sup>250</sup> U.Tanyeli, *Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak*, İstanbul, Akın Nalça Kitapları, 2004, pp. 288

<sup>251</sup> E.J.Hobsbawm, "L'Age des extremes", *Histoire du Court XX. Sieclei Editions Complexe*, 1994, pp. 555,556.

*d'autre part. Nous devons faire tout notre possible pour protéger Kemer Country contre une certaine probabilité d'invasion venant de la ville. Créer un quartier civil n'est pas suffisant. Ce qui importe c'est d'être en mesure de le protéger.*" Les entrepreneurs non seulement définissent le danger des "autres" et des "étrangers" mais aussi ils proposent qu'un tel souci doive être inculqué aux habitants de Kemer Country.

Dans certaines *gated communities* comme Kemer Country on veut créer des images appartenant au monde traditionnel et des quartiers traditionnels. Ainsi, ce qui est voulu c'est de se réfugier à un passé qui n'existe plus ou qui n'a jamais existé mais dont on veut croire à l'existence, c'est-à-dire de retourner aux années où la vie était plus simple et les rôles et les choix étaient plus précis. A la base de cette recherche réside la peur créée par la discontinuité entre l'ancien et le nouveau en donnant lieu à ce que l'avenir soit brumeux et imprévisible. De ce fait, la conscience moderne vit dans une perception perpétuellement suspecte du temps présent et les expériences de la vie quotidienne se réalisent avec ce sentiment. Ainsi tandis que l'idée que le monde est contrôlable disparaît, émerge la peur de l'autre inconnu et imprévisible.<sup>252</sup> Mais en conséquence de cette peur, construire une identité d'appartenance au quartier en utilisant des styles architecturaux traditionnels (maisons à oriel, des voûtes) est une attitude anachronique et anatoïque; car dans le monde traditionnel les objets existent avec la fermeté et la conscience de faire partie d'une totalité où ils sont conditions l'un de l'autre. Or la modernité a déjà déchiré cette totalité, cette causalité et la mémoire traditionnelle. Dans les temps modernes, il n'existe pas une mémoire destinée à l'objet et à son utilisation. Les objets ne constituent pas un ensemble ou une totalité, ce n'est qu'eux-mêmes qu'ils présentent. Dans ce contexte, la réadaptation des formes traditionnelles ne peut être qu'une illusion, car le retour aux années où la vie et les choix étaient plus simples est désormais impossible avec une telle structuration du milieu physique.

Selon İbikoğlu le moyen le plus facile pour un regroupement de tracer ses frontières consiste en la détermination de ceux qui ne font partie d'eux. Quand les personnes non exigées sont identifiées les traits caractérisant le regroupement sont exposés également. En outre, dans la mesure où les caractéristiques non exigées des "autres" sont fixées, il serait plus facile de se protéger contre eux. Il est beaucoup plus aisé de

---

<sup>252</sup> N.Ellin, "Shelter from the Storm or Form Follows Fear and Vice Versa", in N.Ellin (éd) *Architecture of Fear*, 1997, pp. 37

lutter contre la déviation et les crimes objectivés, qui peuvent être identifiées dès qu'elles sont constatées.<sup>253</sup>

Dans ce contexte, s'installer dans les *gated communities* est considéré comme une solution conservatrice et pragmatique. Car, ceci ne prévoit pas une solution permanente pour la lutte contre le crime et le criminel et suppose que la solution réside dans une séparation réalisée par les fils de fer barbelés et les murs élevés. Mais la volonté de séparation physique, d'exclusion d'une partie de la population avec le recours aux murs, aux gardes et aux équipements électroniques cause une ségrégation urbaine.

### **iii) La volonté de garder les liens communautaires**

De nos jours les villes disposent d'une structure morcelée où les liens communautaires se détendent, l'individualisation et la vie privée sont plus accentuées, l'association et les liens sociaux se rompent avec le capitalisme.<sup>254</sup> Comme L. Langman précise, des proto-communautés fondées sur le goût, le choix et le statut social se forment dans les métropoles comme réaction à cette situation. Les membres de ces "proto-communautés" veulent accentuer leurs propres idéaux dans les espaces fermées qui leur appartiennent.

Si nous prenons en considération le fait que les individus habitant dans un milieu d'habitation partagent une identité commune en distinguant le milieu où ils se trouvent des autres et s'il existe dans ce cadre un sentiment d'appartenance quoique au niveau minimum, nous pouvons parler des zones d'habitation basées sur la différence des classes comme des communautés différentes. Qu'il s'agisse d'un groupe de bidonvilles rassemblés ou d'une zone d'habitation entourée des murs, les formations communautaristes constituent une solution formée spontanément par les gens vivant dans la métropole. Dans les deux cas à la fois, les différentes valeurs culturelles et sociales sont des éléments rassemblants, les normes que tout le monde doit respecter sont utilisées comme des moyens de contrôle influents sur les familles et les individus et ainsi l'impact puissant du groupe sur les individus est assuré. En conséquence du contrôle du groupe de nouvelles règles émergent, ces règles déterminent ce qui est faisable et ce qui ne l'est pas. Ces îlots constitués des

<sup>253</sup> A.İbikoğlu, *Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış*, *Arredamento Mimarlık*, N. 7/8, 2003, pp.68

<sup>254</sup> S. Ayata et A. Ayata, "Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü", in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) *Mübeccel Kıray İçin Yazılar*, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp.155

individus familiers expriment l'effort de l'individu de se faire une place dans le monde urbain comblé des étrangers. L'individu rejoint un instrument de contrôle quoique limité dans la métropole caractérisée par l'insécurité, l'instabilité et l'imprécision par le biais de ces sous-communautés.<sup>255</sup>

---

<sup>255</sup> S. Ayata et A. Ayata, "Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü", in F. Atacan, F. Ercan, H. Kurtuluş, M. Türkay (éd) Mübeccel Kiray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000, pp. 158

### III. TROISIEME PARTIE - L'ANALYSE DES *GATED COMMUNITIES* EXEMPLAIRES

Pour affirmer la certitude des hypothèses formées dans le contenu du travail, nous examinerons 3 *gated communities* situés aux différentes zones résidentielles, physiquement différentes, habités par les habitants de différentes classes. Les *gated communities* que nous avons examiné sont Başakşehir, Hilal Konakları et İstanbul İstanbul. Avec les données que nous obtenons à la fin de l'examen de ces différentes communautés fermées nous pourrions déterminer les raisons pour que les différentes classes sociales préfèrent ces habitations.

Le premier modèle Başakşehir que nous examinerons dans le contenu de l'examen possédant des villas à l'usage des classes supérieures, mais en général c'est une résidence de classe moyenne. Selon les données de recherches il est évident que les personnes de classe supérieure préfèrent vivre et habiter avec les personnes similaires au niveau social, culturel et économique.<sup>256</sup> Par contre, nous n'avons pas assez de données si les personnes de classe moyenne préfèrent être avec les personnes similaires à eux. C'est pourquoi nous pensons que l'examen de Başakşehir est important pour déterminer les raisons de la ségrégation de la classe moyenne du reste de la ville. En plus au cours de l'examen de Başakşehir 4.eme étape nous constatons clairement la structure cosmopolite de la résidence comme elle s'adresse aux différentes classes sociales. Nous pensons que cette recherche sera importante en vue de constater pourquoi ces différentes classes préfèrent cette *gated community* pour habiter et de comprendre leurs particularités socio-culturelles.

Les deux autres exemples de la recherche Hilal Konakları et İstanbul İstanbul sont des *gated communities* s'adressant à la classe supérieure. Ces deux logements sont

---

<sup>256</sup> Bkz. D.Daniş, İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği, 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, 2001; A.Bartu, Kentsel Ayır(Şı)M: İstanbul'daki Yeni Yerleşimler ve Kemer Country Örneği, 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, Bağlam Yayınları, 2001, pp.145-150; H.Kurtuluş, Bir "Ütopya" Olarak Bahçeşehir" in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, pp. 77-123; H.Kurtuluş, "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", in H.Kurtuluş (éd) İstanbul'da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005,pp. 161-186; Altınışik, B., "Mış Gibi", Egemimarlık, 48, 2003, pp. 19-22 (Kemer Country)

très similaires et typiques avec leurs murs ambiants ses environs, les précautions de sécurité, les équipements sociaux, leur fermeture au publique et l'administration professionnelle. Mais même si les caractères physiques de ces logements sont très similaires, leurs habitants sont complètement différents au niveau culturel et spirituel. Dans ce contexte, les recherches de Hilal Konakları et İstanbul İstanbul sont importantes en vue de constater le pourquoi des préférences des habitants de différent niveau socio- culturel.

Nous avons travaillé avec GENAR pour pouvoir faire une recherche dans ces trois *gated communities*. Premièrement nous avons fait une enquête de 115 personnes dans la quatrième étape de Başakşehir. Deuxièmement, nous avons voulu mener un travail d'enquête à Altunizade Hilal Konakları encore par le biais de GENAR. Par contre, les unités de sécurité n'ont pas donné la permission. Donc nous avons fait recours à la direction de la zone d'habitation qui, à son tour, a donné une réponse également négative. Ensuite, nous avons pu entrer dans la zone d'habitation par l'intermédiaire d'une connaissance et nous avons fait une enquête et des entretiens.

Troisièmement, nous avons voulu faire une enquête dans İstanbul İstanbul au moyen de la compagnie de recherche GENAR mais la réponse de la direction de la zone d'habitation a été négative. Suite à cela, un permis pour envoyer les questionnaires aux habitants au moyen de la poste a pu être reçu consécutivement aux entrevues personnelles réalisées avec la direction de la zone d'habitation.<sup>257</sup> 26 questionnaires sur 204 envoyés par le système de poste privé à 204 domiciles dans l'emplacement ont été retournés, ainsi on a pu atteindre seulement à une partie d'environ 10% de l'emplacement d'İstanbul İstanbul.

Le formulaire d'enquête préparé pour pouvoir faire une recherche dans *les gated communities* exemplaires est constitué de quatre parties. La première partie est composée des questions démographiques pour dégager la structure politique, culturelle, économique dans les *gated communities*. La deuxième partie est destinée à analyser par quels motifs les *gated communities* sont préférée. Dans la troisième partie, nous allons tenter d'exposer les opinions des habitants de la cité concernant

---

<sup>257</sup> La direction de la zone d'habitation a précisé que normalement il ne sera pas permis non plus de faire de la recherche par méthode de lettres mais que İstanbul İstanbul est la "forteresse de Galatasaray", que le conseil d'administration de l'emplacement est constitué des diplômés de l'Université Galatasaray et des membres du club sportif Galatasaray. Elle a souligné particulièrement qu'elle facilite l'entrée des questionnaires d'enquête du fait que l'institution où la mémoire est préparé est l'Université Galatasaray.



l'environnement général des *gated communities* qu'ils habitent; les mesures strictes de sécurité, les unités de sécurité privée et professionnelle qui sont caractéristiques de ces *gated communities*. Et la quatrième partie tente mettre en lumière s'il s'agit ou non d'un sentiment d'appartenance chez les habitants et si nous pouvons parler ou non d'une association communautaire dans la *gated community*.

### A. Les traits généraux des *gated communities*



**Figure 3.1** Le carte de géographique des *gated communities* exemplaires (Başakşehir, Hilal Konakları, İstanbul İstanbul)

#### i) **Başakşehir**

Le projet de Başakşehir dont la construction a été commencée en 1995, est le premier projet de KİPTAŞ (La compagnie de construction et de planification de logement) qui est la compagnie de construction de la Municipalité Métropolitaine. Başakşehir qui est situé au nord d'İSTOÇ et de la Zone Industrielle Organisée de İkitelli est planifié en cinq étapes. La première étape et la deuxième étape sont situées dans la région de Küçükçekmece, la quatrième étape et la cinquième étape sont situées à la frontière de Esenler. La région consacrée à la troisième étape est transférée aux contractants et dans cette région Onurkent est bâti.

La construction de la quatrième étape qui sera analysée comme étude de cas a été entamée en 1998. La quatrième étape de Başakşehir qui est estimée être habitée actuellement par 30.000-40.000 personnes dispose d'une zone de construction de 1.000.000 m<sup>2</sup> et des espaces verts de 300.000 m<sup>2</sup>. Dans la première section de la quatrième étape composée de deux sections il y a 153 blocs, dans la deuxième section il y en a 79; au total il existe 232 blocs, en outre il existe 470 villas (dont 121

sont construites par le Groupe de Construction Albayrak). 6500 des logements qui sont au nombre de 8449 au total sont estimés occupés.

Dans la quatrième étape, tandis que le loyer des appartements varie entre 450-900 YTL, varie entre 2500-3500 YTL. Selon les chiffres présentés par Aşkın Keskin travaillant dans l'Agence Immobilière Reha Medin<sup>258</sup>; dans la quatrième étape les prix des appartements de 68 m<sup>2</sup> constitués de 2 chambres et d'un salon varient entre 80.000-90.000 YTL; les prix des appartements de 75 m<sup>2</sup> avec 2 chambres et 1 salon varient entre 90.000-100.000 YTL, les prix des appartements de 125 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et 1 salon varient entre 155.000-175.000 YTL, les prix des appartements de 149 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et 1 salon varient entre 220.000-240.000 YTL, les prix des appartements avec 4 chambres et 1 salon changent entre 220.000-250.000 YTL. Tandis que les villas de 301 m<sup>2</sup> se vendent contre 500.000-550.000 dollars, les villas de 331 m<sup>2</sup> se vendent contre 450.000-550.000 dollars et celles de 348 m<sup>2</sup> se vendent contre environ 600.000-650.000 dollars.

Bien que dans les deux sections de la quatrième étape se trouvent des espaces d'équipements sociaux comme l'école, le marché, le fruitier, le centre d'achat, le boucher, la mosquée, le mesdjid, les espaces de jeux pour les enfants, les parcs la poste ne se trouve qu'à la première section.. La quatrième étape dispose de quatre portes principales d'entrée sécurisées et elles sont toutes contrôlées par les caméras de sécurité. En outre, après l'entrée principale il y a encore 15-20 cabines de sécurité. A Başakşehir il y a 78 employés de sécurité dont 26 travaillent en un poste et 52 en trois postes; en outre dans l'habitation la sécurité est assurée par les caméras de sécurité placées à 28 points différents. Mais malgré la présence des caméras de sécurité et des employés de sécurité privée, il ne s'agit pas des contrôles de sécurité rigides dans l'habitation de la quatrième étape de Başakşehir comme dans les autres *gated communities*.

---

<sup>258</sup> URL:

<http://www9.gazetevatan.com/haberdetay.asp?tarih=29.05.2007&Newsid=119987&Categoryid=42#j>  
 avascript;;



**Figure 3.2** Başakşehir

## ii) Hilal Konakları

La deuxième *gated community* à analyser est Altunizade Hilal Konakları. L'emplacement qui est un projet de KİPTAŞ comme Başakşehir a été appliqué par le Groupe de Construction Albayrak. Hilal Konakları qui sont situés dans la région d'Altunizade au district d'Üsküdar et qui sont très proches du centre d'achat Capitol et du pont sur le Bosphore, sont construits sur un terrain de 3,7 hectares. Dans l'habitation composé de 169 logements il y a une cafétéria, une bibliothèque, un mesdjid, une piscine fermée; des parcours de marche, de course et de bicyclette, des bassins d'ornement, un autoparc fermé, des espaces de jeux pour les enfants et un centre d'achat. Un autre trait de cette *gated community* à souligner c'est la présence des murs qui constituent une caractéristique tranchante des *gated communities* et des applications de sécurité très strictes.

Altunizade Hilal Konakları sont décrits dans la presse comme un des domaines de vie de "la haute société islamiste"<sup>259</sup> Dans l'emplacement habité par les députés, les dirigeants de haut niveau de divers établissements publics, il existe des piscines destinées aux hommes et aux femmes séparément et un sauna. Tandis que les prix des logements varient entre 270.000 dollars et 700.000 dollars, les prix de certains appartements doubles situés à l'étage supérieur atteignent 1,5 millions dollars.<sup>260</sup>

En 1997 dans une nouvelle parue au quotidien Milliyet, Hilal Konakları sont décrits comme "Les Maisons de Robin Hood". Car le fait que KİPTAŞ qui devrait construire des logements pour les groupes de revenu moyen et inférieur construit des zones d'habitation pour le groupe de revenu supérieur est critiqué. Le directeur général de KİPTAŞ Erdogan Bayraktar dit que des logements seront construits à Pendik Dolayoba avec le profit tiré des ventes pour prévenir la bidonvilisation.<sup>261</sup>

<sup>259</sup> [http://www.gazetevatan.com/root.vatan?exec=pazarvatan\\_detay&hkat=51&hid=10099](http://www.gazetevatan.com/root.vatan?exec=pazarvatan_detay&hkat=51&hid=10099)

<sup>260</sup> [http://www.hurriyetemlak.com/real\\_estate/residence/advertise\\_detail.php?ad\\_id=141069](http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/residence/advertise_detail.php?ad_id=141069)

<sup>261</sup> URL: <http://www.milliyet.com.tr/1997/03/15/t/haber/robin.html>



**Figure 3.3** Hilal Konakları

### iii) İstanbul İstanbul

La troisième *gated community* à analyser dans le cadre de l'étude de cas est İstanbul İstanbul situé à Göktürk. İstanbul İstanbul qui est le premier projet du Partenariat d'Investissement de Biens Immobiliers Yapı Kredi Koray(GYO) est composée au total de deux étapes et de 204 unités situées sur 73 millions m<sup>2</sup>. La première étape dont la construction a été entamée en 1999 et achevée en 2001 est composée de 117 villas jointes dont la taille varie entre 118 et 274 m<sup>2</sup> et de 39 appartements dont la taille varie entre 79 et 158 m<sup>2</sup>. La deuxième étape du projet achevée en 2003 est composée de 27 villas jointes dont la taille varie entre 188 et 270 m<sup>2</sup> et de 21 appartements dont la taille varie entre 79 et 158 m<sup>2</sup>. Dans cette *gated community* caractérisée par un taux élevé de propriété de logement, les propriétaires habitent pour la plupart dans les villas tandis que les locataires habitent en général dans des appartements.

Le groupe de Yapı Kredi Koray a transféré toutes ses compétences à part les services de garantie de la deuxième étape à une compagnie de management et de consultation nommée HOTEK. Cette compagnie, outre qu'elle fournit des services de management et de consultation, elle mène des affaires de comptabilité d'İstanbul d'İstanbul et contrôle la direction de la cité. A part cette compagnie travaillant de manière indépendante et professionnelle il y a un "Conseil d'Administration" constitué de 3 personnes. Le Conseil d'Administration constitué d'un président et de deux membres est élu chaque année par le "Conseil des Propriétaires d'Etage".

Parmi les facilités sociales assurées par la direction de cité on peut citer un lac de 9000 m<sup>2</sup>, les piscines ouverte et fermée, le sauna, le court de tennis, les salons de squash, le club des enfants, le restaurant, le bistro et le bar. En outre, la direction de cité reflète les dépenses d'électricité, d'eau et de gaz naturel des habitants aux cotisations, ainsi les habitants sont délivrés de l'obligation de payer le prix de ces services un à un.

Un des sujets auquel est attaché le plus d'importance dans la promotion de l'emplacement est le fait que le projet a gagné la récompense de "MIPIM Awards 2002".<sup>262</sup> Cette récompense a été accordée selon les critères comme l'architecture,

---

<sup>262</sup> La foire de MIPIM qui a lieu chaque année au mois de Mars est une organisation rassemblant plusieurs compagnies de développement immobilier, d'investissement, de financement, de construction et de service. En outre, chaque année un programme de récompense considéré comme l'Oscar du secteur immobilier est organisé.

les possibilités offertes aux clients, les caractéristiques techniques, l'infrastructure et l'originalité. Dans un entretien réalisé dans Arkitera concernant ce sujet, le directeur général de Yapı Kredi Koray Hakan Kodal a précisé qu'ils sont partis avec l'objectif d'avoir un succès non seulement en Turquie mais aussi sur le plan international.<sup>263</sup> Selon ce que Kodal précise ce projet est envisagé comme un "produit complet" avec son architecture, ses travaux de marketing et d'image, ses paquets de financement, les services présentés aux clients. La clientèle visée est définie comme des jeunes professionnels diplômés de l'université faisant partie du groupe d'âge 35-45 dans le projet. Selon l'information donnée par la direction de cité, la direction de cité s'est entendue avec une prestigieuse agence immobilière de la commune de Göktürk pour maintenir le profil de clients comme tel.

Avec toutes ces caractéristiques İstanbul İstanbul ressemble à Kemer Country à l'exception des concepts de "formation du sentiment d'appartenance" et de "quartier". İstanbul İstanbul comme Kemer Country a été conçue par une compagnie d'architecture étrangère. On dit que le concept mis sur pied à la page de promotion d'İstanbul İstanbul est basé sur l'unification de l'architecture moderne méditerranéenne et de l'architecture turque.

---

<sup>263</sup> <http://www.arkitera.com/v1/haberler/2002/04/08/ykk.htm>





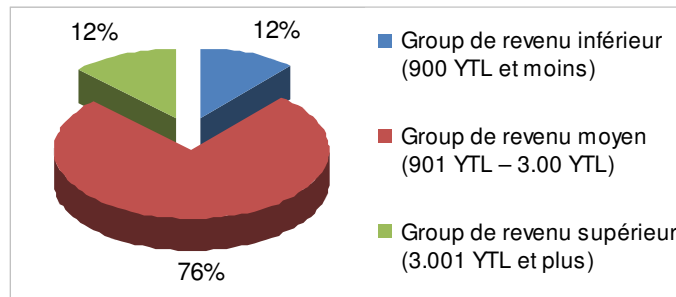
**Figure 3.4** İstanbul İstanbul

**B. Le profil social, économique, culturel et politique des habitants des *gated communities*:**

Pour dégager le profil économique, social, culturel et politique des habitants des *gated communities* il leur est posé des questions sur le revenu mensuel total, la position dans le lieu de travail, la structure familiale, l'état éducatif, la ville d'origine et etc.

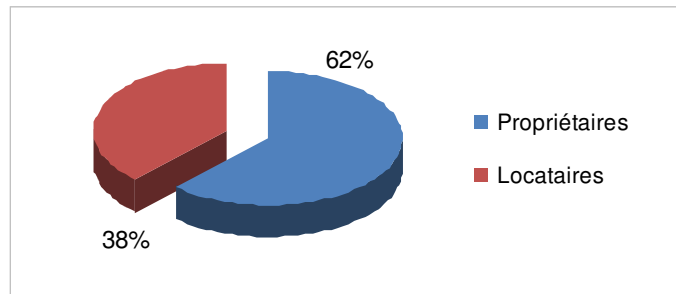
**i) Le profil économique, social, culturel et politique des habitants de Başakşehir :**

**Tableau 3.1** Le revenu mensuel total des familles. (Les gains de tous les membres du domicile, les revenus immobiliers inclus) (Pour les différentes groupes)



76% des habitants de Başakşehir appartiennent au groupe de revenu moyen ayant un revenu mensuel entre 901-3.000 YTL.<sup>264</sup> Le taux des groupes de revenu supérieur ayant un revenu mensuel de 3.001 YTL et plus et des groupes de revenu inférieur ayant un revenu de 900 YTL et moins est au total 24%.

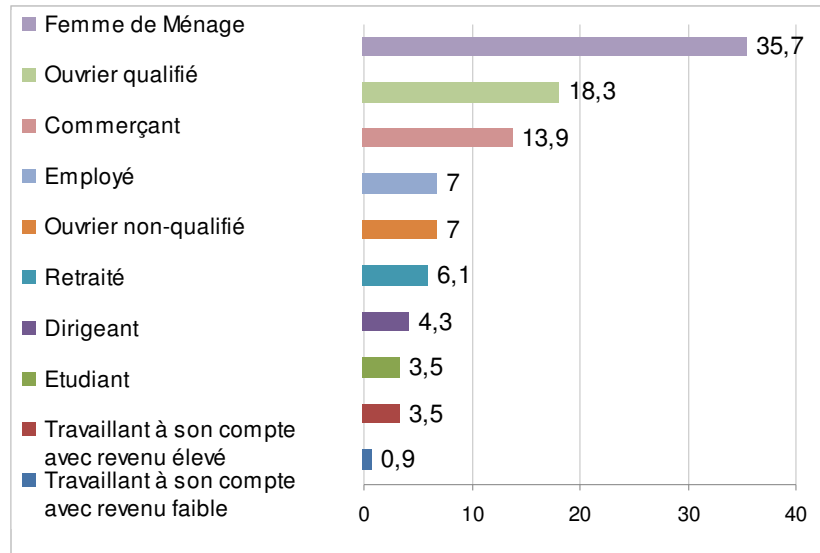
**Tableau 3.2** La situation de propriété du logement.



<sup>264</sup> Dans la détermination de ce groupe, la limite inférieure est calculée sur 840 YTL déterminé comme la limite de pauvreté par TOKI, et la limite supérieure est calculée sur 3.000 YTL qui est la limite inférieure du groupe de revenu supérieur déterminée par Yapı Kredi Koray.

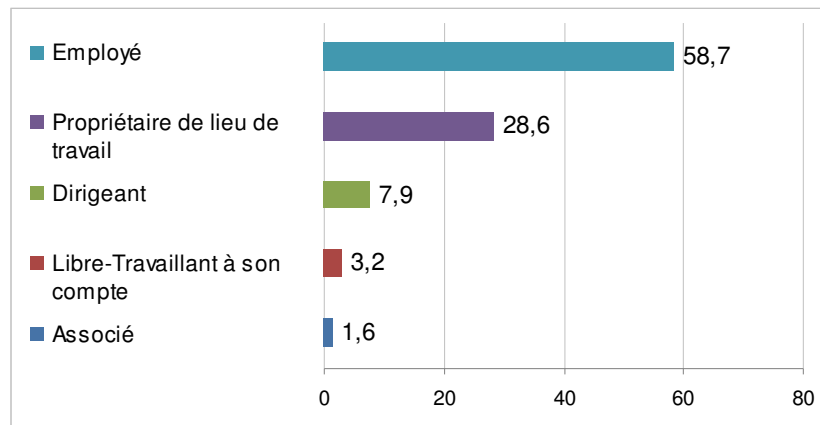
62% des individus enquêtés sont les propriétaires des logements où ils habitent tandis que 38% sont des locataires. En outre, 93% des habitants de cité n'ont pas une deuxième maison.

**Tableau 3.3** Le travail



Bien que les métiers ne présentent pas une homogénéité, nous pouvons dire qu'ils travaillent en général dans le secteur privé ou qu'ils travaillent comme commerçants. 71% des femmes enquêtées sont des femmes de ménage.

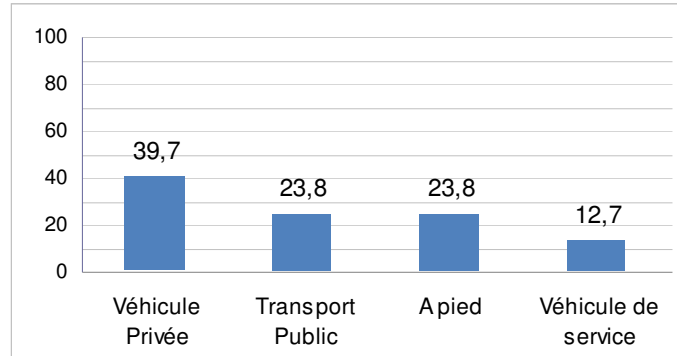
**Tableau 3.4** La position dans le travail



Quand il est demandé aux individus qui travaillent leurs positions dans leurs lieux de travail il est constaté que les individus dans le statut d'employé constituent la majorité avec un taux de 58,7%. 28,6% des individus qui travaillent sont des

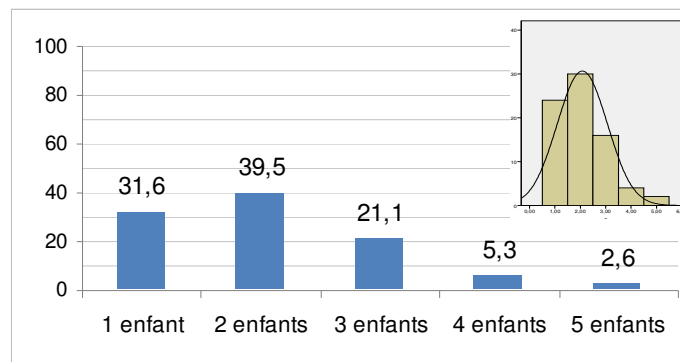
propriétaires de lieu de travail, 7,9% sont des dirigeants, 3,2% travaillent à leurs comptes, 1,6% sont des associés de lieu de travail.

**Tableau 3.5** Le moyen de Transport



L'utilisation des transports publics (23,8%) et des véhicules de service (12,7%) est généralisée du fait que Başakşehir est située à la périphérie urbaine et que les habitants de cité appartiennent au groupe de revenu moyen. Ceux qui accèdent à leurs lieux de travail à pied travaillent dans un lieu de travail très proche de l'emplacement. La faible proportion des individus appartenant au groupe de revenu supérieur constitue la raison pour laquelle l'utilisation de véhicule privée y est moins généralisée par rapport aux autres *gated communities*. D'ailleurs le taux de la propriété de véhicule privée est faible par rapport aux autres emplacements situés à la périphérie urbaine (53%).

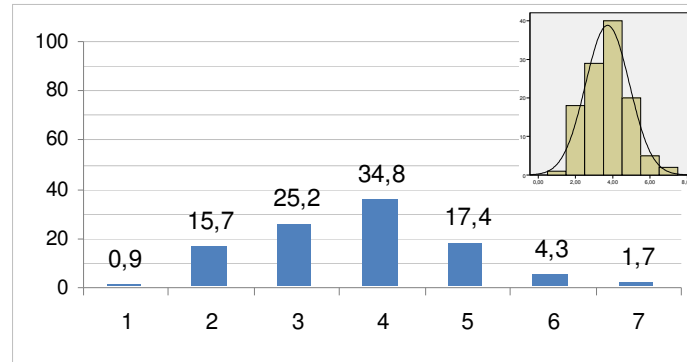
**Tableau 3.6** Le nombre des enfants



La structure familiale considérée, il est constaté que 73% des habitants sont mariés et que 89,4% des habitants ayant précisé qu'ils sont mariés sont avec enfant et les 10,6% qui restent n'ont pas d'enfant. Quand il est demandé aux individus mariés combien d'enfants ils ont, il est vu que les individus ayant 2 enfants constituent la

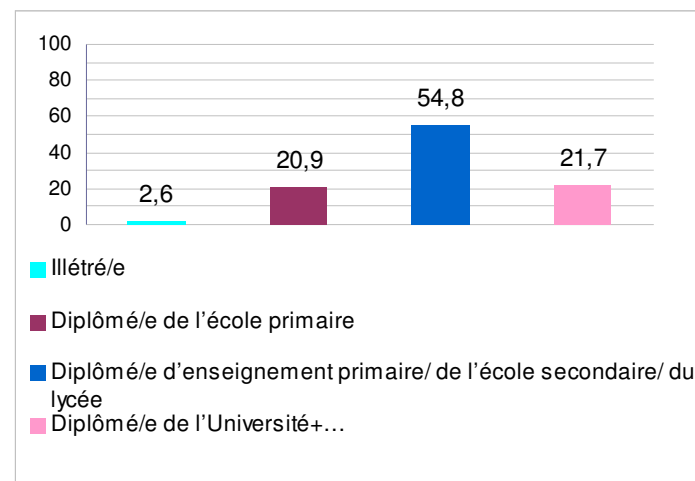
majorité (39,5%). Le taux de ceux qui ont précisé avoir 1 seul enfant est 31,6%, le taux de ceux qui ont précisé d'en avoir 3 est 21,1%, le taux de ceux qui ont précisé d'en avoir 4 est 5,3% et enfin le taux de ceux qui ont précisé en avoir 5 est 2,6%. Le nombre d'enfants en moyenne que les individus interviewés possèdent est 2,08.

**Tableau 3.7** Le nombre des personnes dans la famille (inclus la personne enquêtée)



Quand il est demandé aux individus entretenus le nombre de personnes vivant dans le domicile, il est vu que les familles de 4 personnes sont majoritaires avec un taux de 34,8%. Le nombre maximum des personnes vivant dans le domicile est 7. Le nombre moyen des personnes vivant dans le domicile est 3,72. Bien qu'à Başakşehir la structure de famille nucléaire est en général dominante, il existe quand même des grandes familles comprenant également les grands parents.

**Tableau 3.8** Le niveau d'éducation



A Başakşehir majoritairement les individus appartenant au groupe d'âge de 25-34 sont interviewés. 49,6% des individus interviewés sont des hommes et 50,4% sont

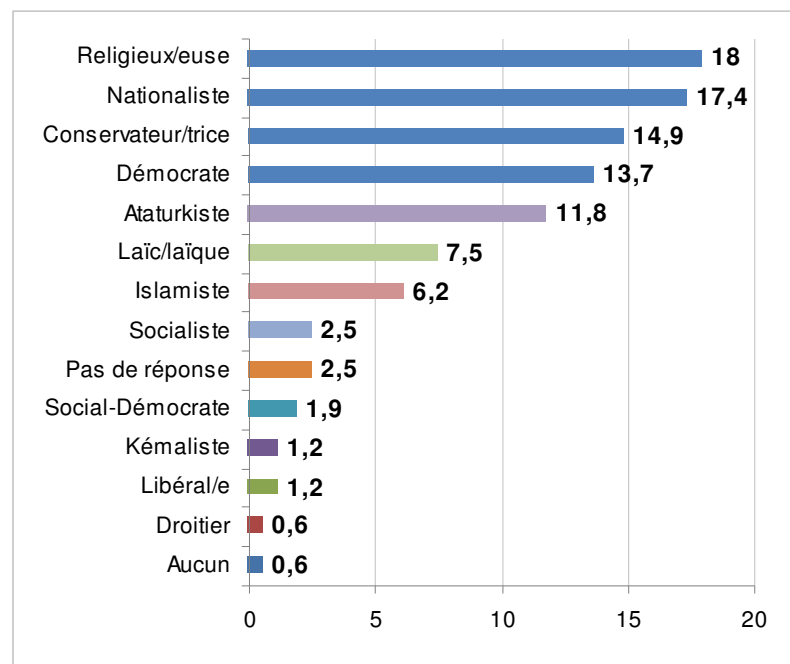
des femmes. Lorsque la répartition de ces individus selon leurs états d'éducation, il est vu que ceux qui sont diplômés de l'école primaire/l'école secondaire/et du lycée se placent au premier rang (54,8%), au second rang se trouvent les diplômés de l'université (21,7%), un groupe d'individus de 2,6% n'ont terminé aucune école. 70,6% des femmes entretenues sont des femmes de ménage et il est constaté que le niveau d'éducation des femmes est en général peu élevé.

**Tableau 3.9** Le niveau d'éducation selon le sexe

		Sexe		Total
		Féminin	Masculin	
<b>Le niveau d'éducation</b>	Illettré/e	5,2%	,0%	2,6%
	Diplômé/e de l'école primaire	22,4%	19,3%	20,9%
	Diplômé/e d'enseignement primaire/de l'école secondaire	10,3%	10,5%	10,4%
	Diplômé/e du lycée	48,3%	40,4%	44,3%
	Diplômé/e de l'Université+...	13,8%	29,8%	21,7%
<b>Total</b>	58	100,0%	100,0%	

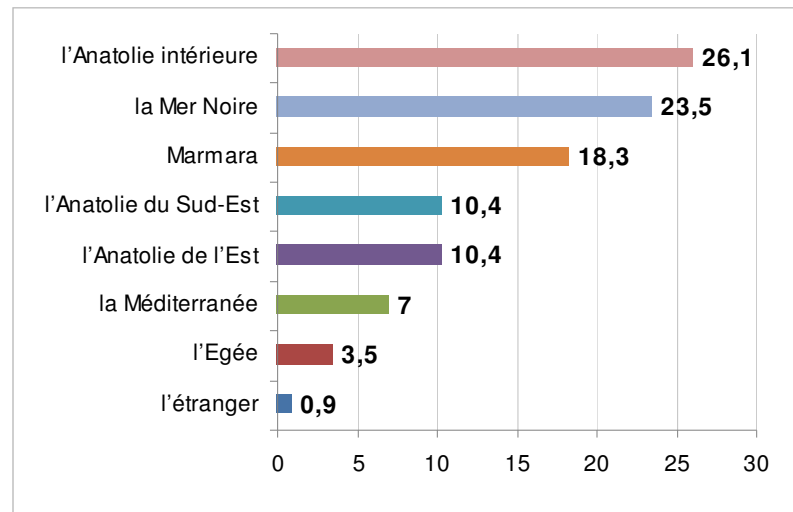
Dans ce tableau où l'état éducatif et le sexe sont croisés, il est vu que seulement 29,8% des hommes sont diplômés de l'université. En outre, il est vu que les individus qui ne sont pas diplômés d'une école sont tous des femmes.

**Tableau 3.10** La définition de soi-même (Les identités)



Le trait commun le plus important des habitants de Başakşehir' est le fait qu'ils se définissent en général comme religieux (18%), islamistes (6,2%), nationalistes (17,4%) et conservateurs (14,9%). Avec un taux de 56,5% au total, le groupe religieux, nationaliste et conservateur constitue la majorité à Başakşehir. Le fait que l'utilisation de la mosquée et du mesdjid dans l'emplacement présente des taux élevés comme 87,7% pour les hommes et 41,4 % pour les femmes confirme cette situation.

**Tableau 3.11** Selon la région géographique



Lorsque les villes d'origine des individus interviewés sont analysées selon les régions, on voit que 26,1% sont de la région de l'Anatolie intérieure, 23,5% sont de la région de la Mer Noire, 18,3% sont de la région de Marmara, 10,4% sont de la région de l'Anatolie de l'Est, encore 10,4% sont de la région de l'Anatolie du Sud-est, 7% sont de la région de la Méditerranée, 3,5% sont de la région d'Egée et 9% viennent de l'étranger. Les renseignements détaillés concernant les villes d'origine sont ci-dessous.

**Tableau 3.12** La ville d'origine

	%		
<b>1. Kayseri</b>	7	<b>29. Ağrı</b>	0,9
<b>2. İstanbul</b>	6,1	<b>30. Antalya</b>	0,9
<b>3. Sivas</b>	6,1	<b>31. Artvin</b>	0,9

	%		
4. Konya	5,2	32. Aydın	0,9
5. Sakarya	3,5	33. Bolu	0,9
6. Samsun	3,5	34. Bursa	0,9
7. Siirt	3,5	35. Çankırı	0,9
8. Trabzon	3,5	36. Edirne	0,9
9. Ankara	2,6	37. Elazığ	0,9
10. Diyarbakır	2,6	38. Isparta	0,9
11. Ordu	2,6	39. İzmir	0,9
12. Rize	2,6	40. Kırşehir	0,9
13. Adıyaman	1,7	41. Kocaeli	0,9
14. Amasya	1,7	42. Kütahya	0,9
15. Çanakkale	1,7	43. Muğla	0,9
16. Erzincan	1,7	44. Nevşehir	0,9
17. Erzurum	1,7	45. Niğde	0,9
18. Gaziantep	1,7	46. Sinop	0,9
19. Giresun	1,7	47. Tunceli	0,9
20. Hatay	1,7	48. Yozgat	0,9
21. İçel	1,7	49. Bayburt	0,9
22. Kars	1,7	50. Karaman	0,9
23. Kastamonu	1,7	51. Batman	0,9
24. Kırklareli	1,7	52. Ardahan	0,9
25. Malatya	1,7	53. Yalova	0,9
26. Kahramanmaraş	1,7	54. Karabük	0,9
27. Tekirdağ	1,7	55. L'étranger	0,9
28. Tokat	1,7	Total	100

Comme il est vu dans ce tableau, 93% des habitants de Başakşehir consistent en des individus venant presque de toutes les villes de la Turquie. Dans ce contexte, nous pouvons dire que Başakşehir présente une structure cosmopolite tout comme İstanbul.

Une autre constatation concernant la structure socio-culturelle de Başakşehir est la suivante : les diverses villes d'origine de ce groupe d'individus de 93% montrent qu'il ne s'agit pas de concitoyenneté à base des villes à Başakşehir. Donc, nous



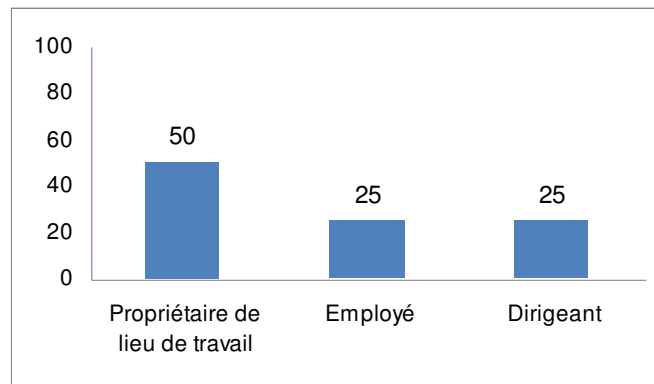
pouvons dire que dans cet emplacement les relations sociales basées sur la concitoyenneté sont rares et que le facteur de concitoyenneté n'a pas de rôle majeur dans la décision de s'y installer.

**ii) Le profil économique, social, culturel et politique des habitants de Hilal Konakları**

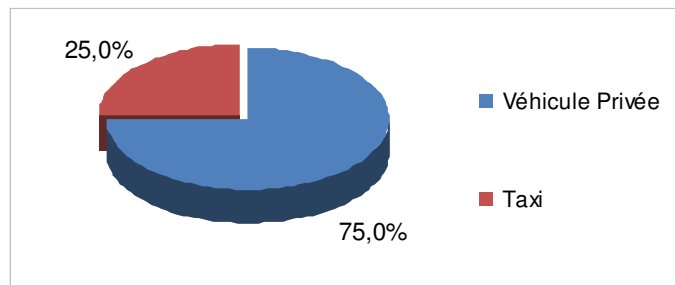
Altunizade Hilal Konakları également comme Başakşehir se distinguent comme une zone d'habitation habitée en général par les groupes religieux et conservateurs. Le fait que l'utilisation des espaces d'équipements sociaux est organisée selon les besoins de ces groupes confirme cette thèse. Par exemple dans la zone d'habitation il y a une piscine destinée à l'utilisation des femmes et des hommes séparément et les heures d'entrée à la piscine sont organisées comme l'heure des hommes, l'heure des femmes et l'heure de la famille. En plus, la présence d'un mesdjid parmi les espaces d'équipements sociaux, bien qu'à la proximité de la zone d'habitation se trouve une mosquée, est un autre fait qui confirme cette affirmation. Pendant le mois de Ramadan des présentations de Mevlevi et des divers programmes destinés à ces groupes sont effectués à la fin de la journée de jeûn.<sup>265</sup> Mais la position centrale de l'habitation dans la ville et sa résistance contre le séisme fait qu'également des gens appartenant aux différents groupes y habitent (à des nombres limités toutefois). Bien que le profil politique et culturel des habitants de Hilal Konakları soit similaire à celui des habitants de Başakşehir, les profils économiques ne se ressemblent pas. Contrairement à Başakşehir dans Hilal Konakları il ne s'agit pas d'une structure hétérogène concernant les groupes de revenu, seuls les groupes de revenu supérieur y habitent. Dans les entretiens il est dégagé que 50% des habitants sont des locataires. Parallèlement si la position centrale de l'emplacement est pri en considération, il peut être affirmé que les propriétaires louent leurs logements pour obtenir des revenus élevés de loyer.

---

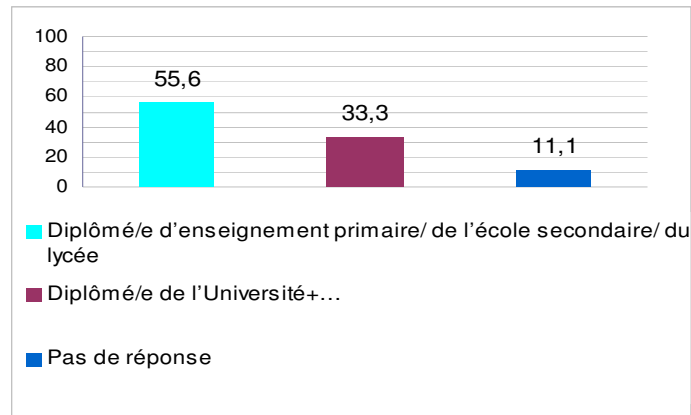
<sup>265</sup> Ces informations sont obtenues par les entretiens réalisés en vis-à-vis outre les enquêtes.

**Tableau 3.13** La position dans le travail

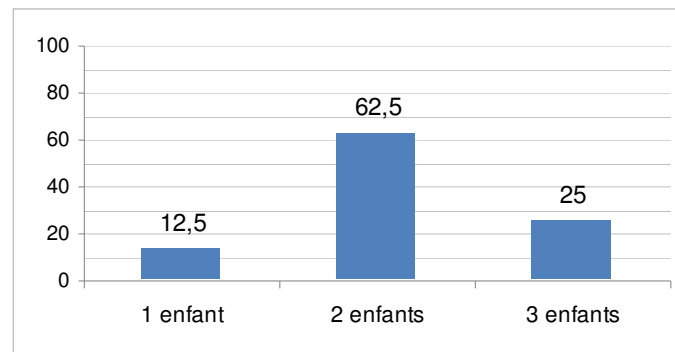
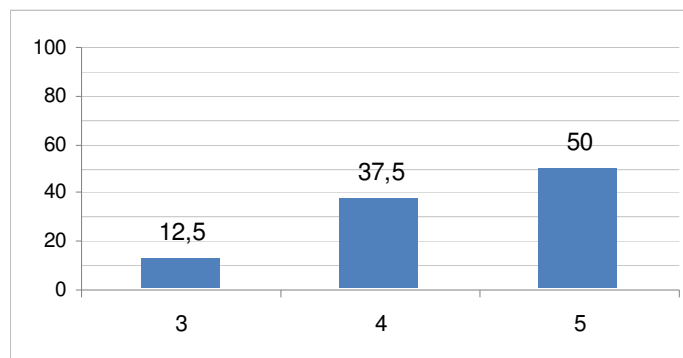
Bien que la majorité des habitants enquêtés n'aient pas donné des renseignements sur leurs professions, il n'est pas constaté une certaine homogénéité dans les métiers déterminés. 50% des interviewés ont déclaré qu'ils sont propriétaires de lieu de travail, 25% ont déclaré qu'ils travaillent comme employés, 25% ont déclaré qu'ils travaillent comme dirigeants.

**Tableau 3.14** Le moyen de Transport

La propriété de véhicule privée étant d'un taux élevé comme 75% démontre encore une fois que cet emplacement est habité par le groupe de revenu supérieur et de revenu supérieur-moyen. En outre, le fait que l'emplacement dispose d'une location centrale a généralisé l'utilisation de taxi (25%).

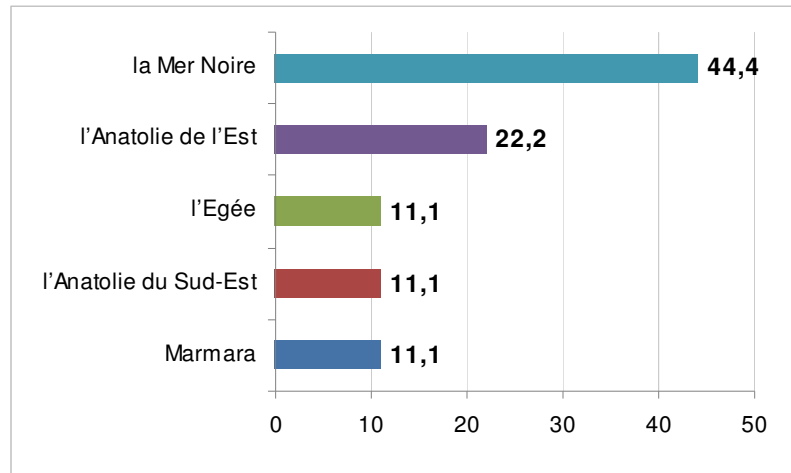
**Tableau 3.15** Le niveau d'éducation

Dans Hilal Konakları majoritairement les individus appartenant au groupe d'âge de 25-44 sont interviewés. Lorsque la répartition de ces individus selon leurs états d'éducation a été analysée, il a été constaté que ceux qui sont diplômés du lycée sont en majorité avec un taux de 55,6%. Le taux de ceux qui sont diplômés de l'université est 33,3%.

**Tableau 3.16** Le nombre des enfants**Tableau 3.17** Le nombre des personnes dans la famille (inclus la personne enquêtée)

Quand la structure familiale est considérée, il est vu que 88,9% des habitants enquêtés sont mariés et la totalité de ceux qui sont mariés sont avec enfant. Bien que les familles avec deux enfants soient majoritaires, le fait que la proportion des familles de 5 personnes est la plus élevée avec un taux de 50% montre qu'il existe des grandes familles dans cet emplacement.

**Tableau 3.18** La ville d'origine selon la région géographique

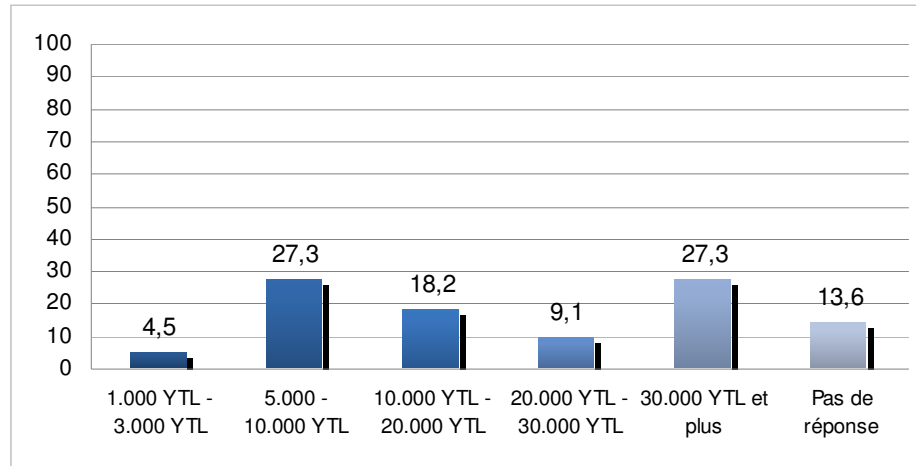


La ville d'origine des habitants interviewés interrogée, il est vu que 44,4% sont venus de la région de Mer Noire et 22,2% sont venus de l'Anatolie de l'Est.

### iii) Le profil économique, social, culturel et politique des habitants de İstanbul İstanbul

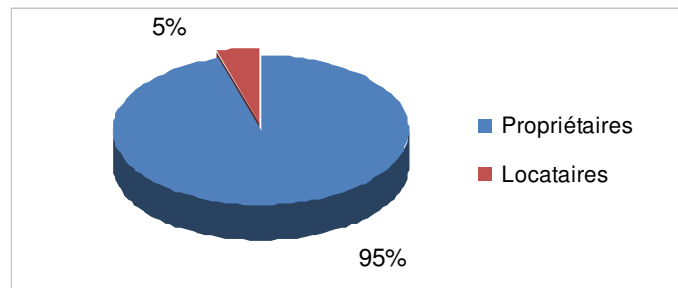
İstanbul İstanbul est une *gated community* où s'installent en général des individus et des familles bien éduqués, de revenu élevé, travaillant pour la plupart dans le secteur des services. La structure constatée dans certaines *gated communities* à İstanbul où une masse hétérogène cohabite avec la similitude de la force d'achat et des modèles de consommation, n'est pas constatée à İstanbul İstanbul. Tout au contraire, İstanbul İstanbul est distingué comme une habitation disposant d'une structure homogène où des individus similaires cohabitent et du point de vue économique et du point de vue socio-culturel.

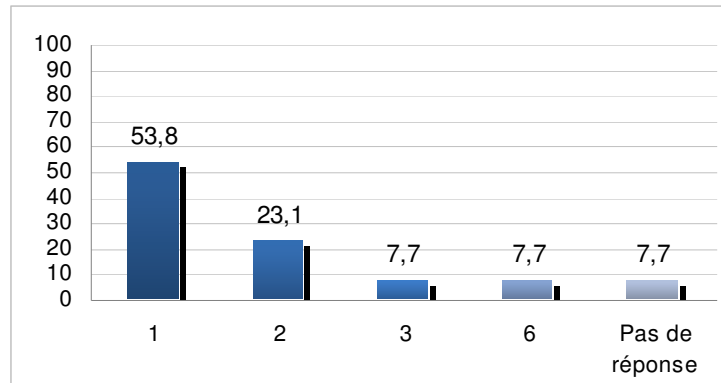
**Tableau 3.19** Le revenu mensuel total des familles. (Les gains de tous les membres du domicile, les revenus immobiliers inclus) (Pour les différents groupes)



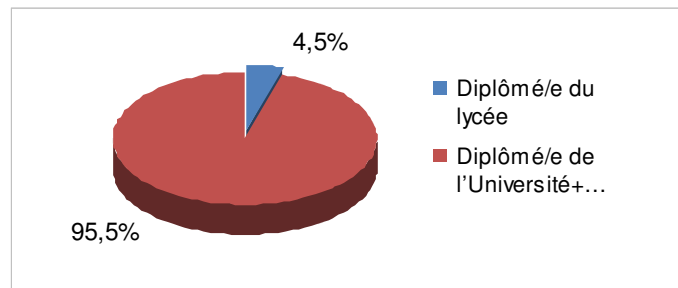
Outre que 13,6% des habitants enquêtés n'aient pas répondu à cette question, à İstanbul İstanbul il est vu que seulement 4,5% des habitants disposent d'un revenu inférieur à 3.000 YTL. Quoique l'emplacement soit en général habité par des individus appartenant au groupe de revenu supérieur, une répartition hétérogène concernant les revenus mensuels a été constatée dans ce groupe de revenu. Cette *gated community* peut être définies quand-même comme un emplacement typique de classe supérieure.

**Tableau 3.20** La situation de propriété du logement

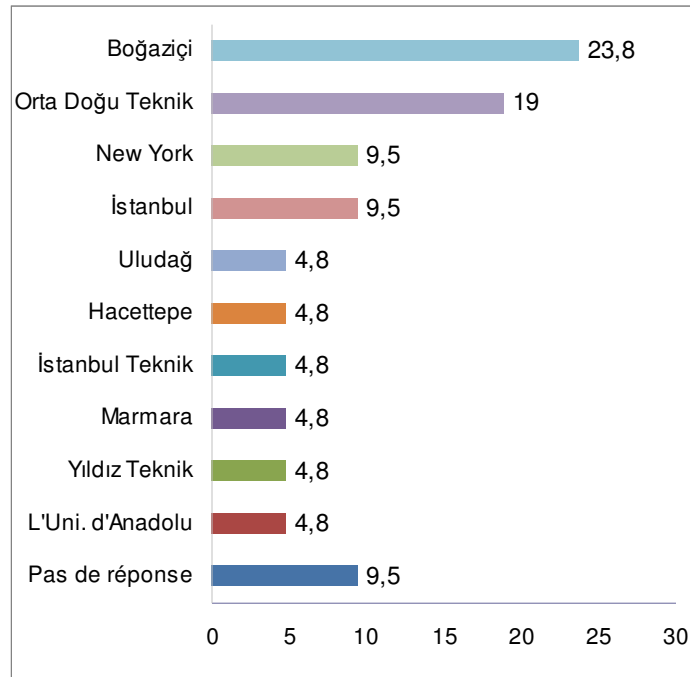


**Tableau 3.21** Le nombre d'autres domiciles

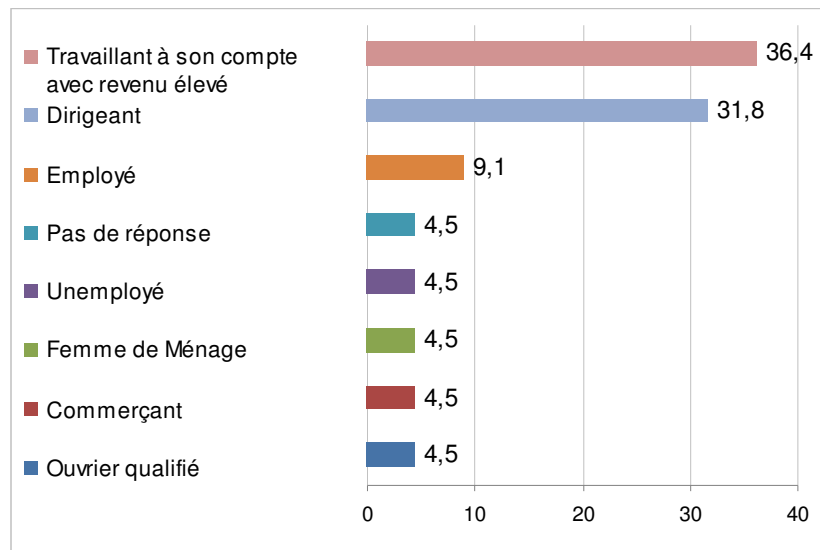
Environ 60% des habitants dont 95 % sont des propriétaires disposent d'un deuxième logement. Ceux qui disposent plus d'un logement analysés entre eux, nous constatons que ceux qui disposent d'un logement de plus sont majoritaires (53,8%).

**Tableau 3.22** Le niveau d'éducation

Une des constatations importantes dégageant de la recherche menée à İstanbul İstanbul est relative à l'état d'éducation. 95,5% des habitants interviewés sont diplômés de l'université. Nous voyons clairement que le taux des habitants diplômés de l'université à İstanbul İstanbul est très élevé par rapport au niveau d'éducation des habitants des autres *gated communities* analysées. En outre, nous constatons que les individus qui ne sont pas diplômés de l'université, sont diplômés des lycées distingués comme le lycée Saint-George(Sankt Georg-Avusturya Lisesi) et travaillent à leur compte.

**Tableau 3.23** L'Université Fréquentée

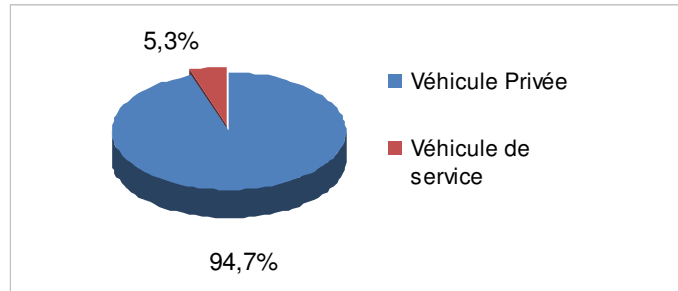
En outre, quand nous considérons les écoles dont les habitants d' İstanbul İstanbul sont diplômés, nous constatons qu'environ 43% de ces habitants sont diplômés de l'Université de Boğaziçi et de l'Université Technique de Moyen Orient.

**Tableau 3.24** Le travail

Le fait que presque tous les habitants sont diplômés de l'université a fait que les travaux par lesquels ils subsistent se concentrent dans certains domaines. Quand nous regardons les travaux exercés par les habitants de cette zone d'habitation, nous

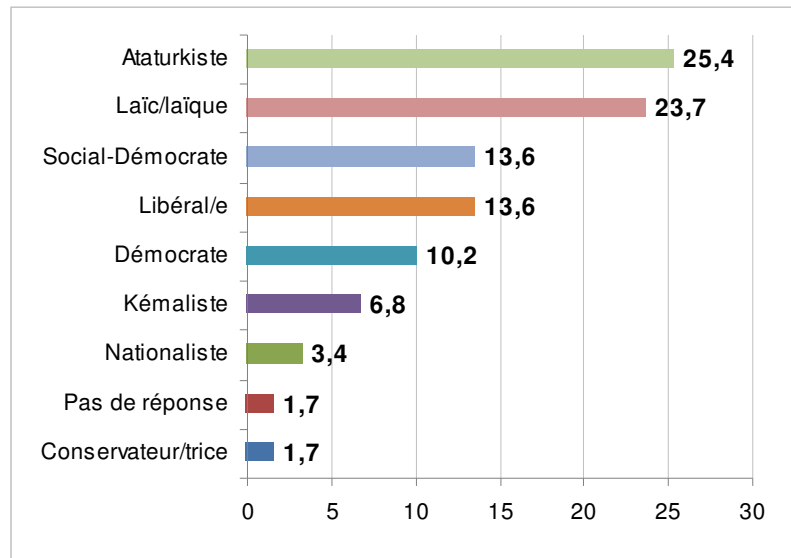
voyons qu'ils travaillent en général comme dirigeant (31,8%) dans les secteurs de communication, de média et des finances où ils travaillent à leur compte avec des revenus élevés (36,4%). Parmi ceux qui travaillent à leur compte figurent pour la plupart des médecins et des dentistes.

**Tableau 3.25** Le moyen de Transport



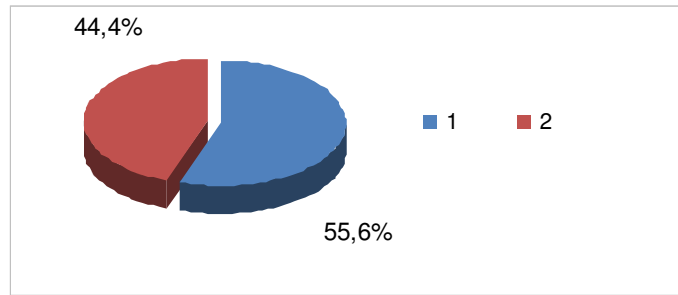
Quand il leur est demandé comment ils accédaient à leurs lieux de travail, 94,7% ont répondu qu'ils y accèdent avec leurs véhicules privés.

**Tableau 3.26** La définition de soi-même (Les identités)

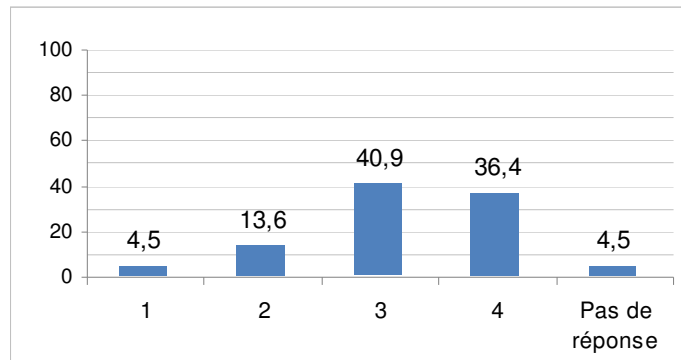


Les habitants de İstanbul İstanbul constituent un regroupement assez homogène également du point de vue d'opinion politique. Il existe un groupe de 62,7% qui se définit comme atatürkiste, laïc et social-démocrate. Personne ne s'est défini comme religieux dans les enquêtes menées à İstanbul İstanbul contrairement à Başakşehir et Hilal Konakları. Toutefois la somme des taux de ceux qui se sont définis comme nationaliste et conservateur n'est que 5,1%.

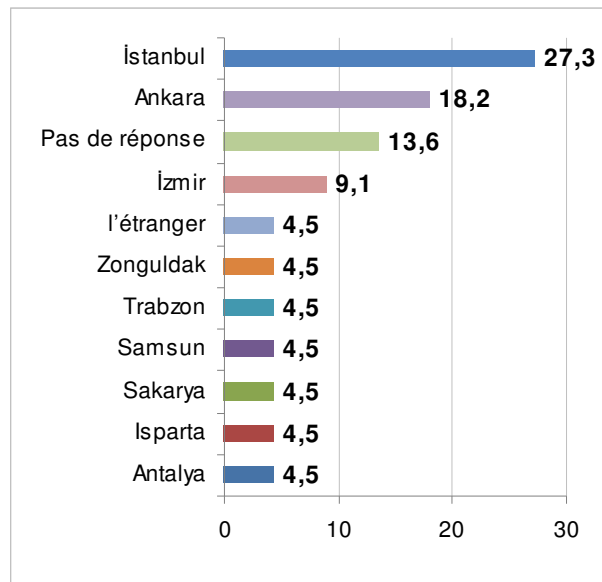


**Tableau 3.27** Le nombre des enfants

Nous pouvons parler de l'existence d'une homogénéité à İstanbul İstanbul également du point de vue de la structure familiale. La structure familiale considérée, le taux de mariage est 86,4%, tandis que 94,7% des mariés ont des enfants. Un autre résultat intéressant dégagé dans les enquêtes menées c'est qu'il n'existe pas de familles ayant plus de deux enfants.

**Tableau 3.28** Le nombre des personnes dans la famille (inclus la personne enquêtée)

Les familles sont des familles nucléaires composées au maximum de 4 personnes. Parmi les habitants de zone d'habitation enquêtés, il est constaté qu'il ne s'agit pas d'une structure de large famille mais d'une structure de famille nucléaire.

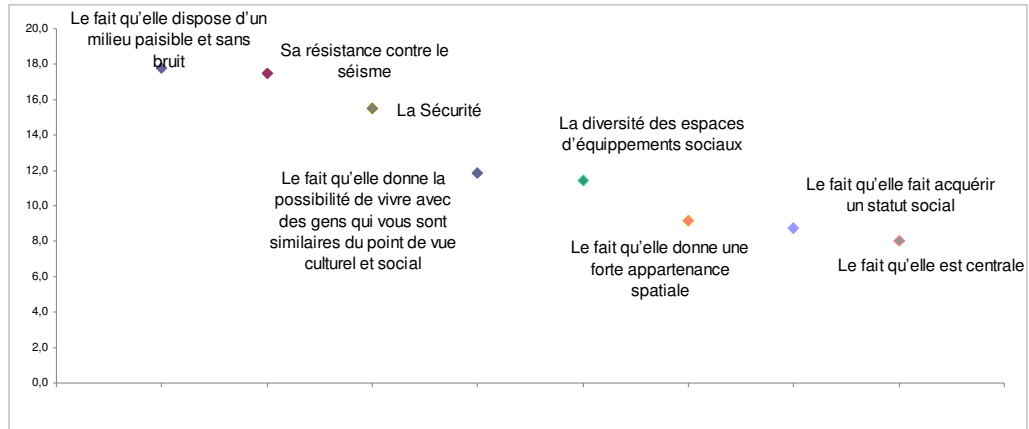
**Tableau 3.29** La ville d'origine

Un autre élément d'homogénéité qu'il faut souligner à İstanbul İstanbul c'est la ville d'origine des habitants. Environ 55% des habitants sont nés à İstanbul, Ankara et İzmir qui sont les trois grandes villes de la Turquie. Parmi les enquêtés le fait qu'il n'existe personne originaire de l'Anatolie de l'Est et de l'Anatolie du Sud-Est est un résultat remarquable. Cependant, dans la catégorie de "pas de réponse" il y a deux personnes qui répondent à cette question de ville d'origine par la réponse la Turquie.

## C. Les motifs de la préférence des *gated communities*

### i) Başakşehir

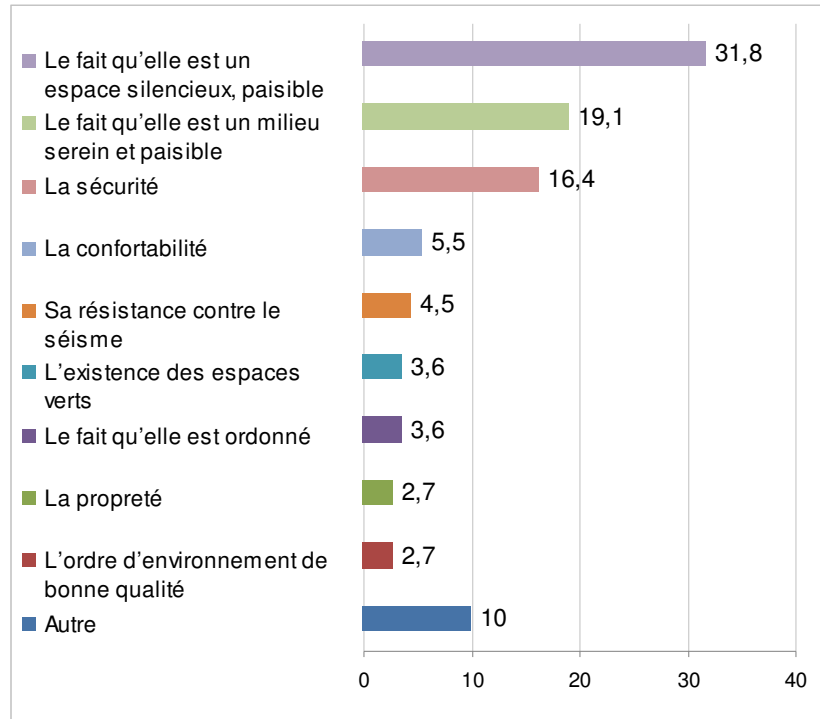
**Tableau 3.30** Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à Başakşehir



Quand il est demandé aux habitants de la cité d'énumérer les facteurs qui les incitent à préférer Başakşehir, le fait qu'elle dispose d'un environnement calme et serein s'est imposé comme le premier facteur. Le facteur de la résistance au séisme figure au deuxième rang avec une différence minuscule. Quant à la sécurité qui est mise au premier plan dans la présentation et le marketing de plusieurs *gated communities*, elle n'est mentionnée qu'au troisième rang.

Les autres motifs de préférence s'énumèrent comme la possibilité de vivre avec des gens similaires du point de vue social et culturel, la diversité des espaces d'équipements sociaux, l'acquisition d'un fort sentiment d'appartenance spatiale et du statut social.

**Tableau 3.31** La caractéristique la plus importante de Başakşehir pour les habitants actuellement

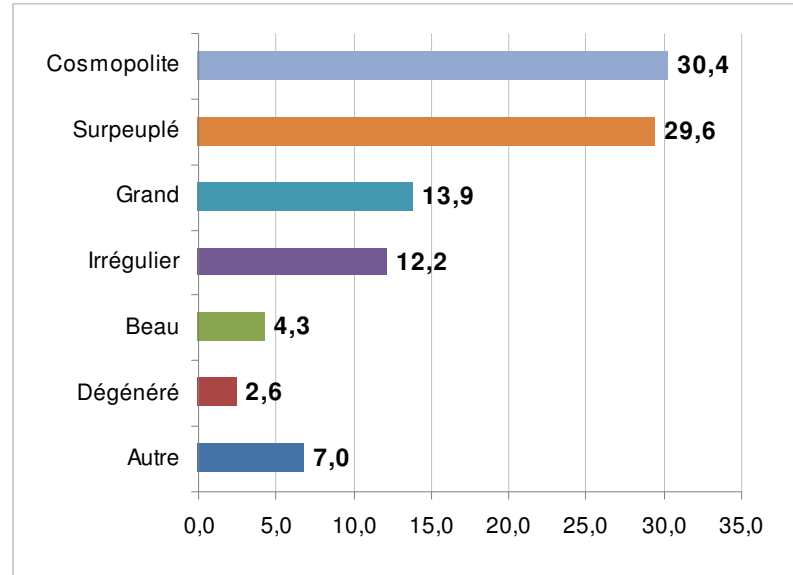


Tout d'abord, il faut préciser qu'aux individus enquêtés, il n'est pas présenté des choix dans cette question, chacun a répondu différemment. Quand il est demandé aux habitants la caractéristique actuelle la plus importante de Başakşehir, le fait qu'elle dispose d'un environnement calme, sans bruit, serein a figuré au premier rang comme réponse avec un taux de 50,9%. Le fait que des notions comme le calme, la sérénité, le silence figurent à la fois parmi les motifs de préférence et parmi les caractéristiques les plus importantes révèle des indices importants concernant les attentes des individus de la part des zones d'habitation. Ces caractéristiques précisées sont celles qui n'existent pas dans les zones d'habitation situées au centre urbain d'Istanbul. Donc, nous pouvons dire que les individus préfèrent ces *gated communities* pour s'éloigner d'Istanbul et de son environnement bruyant, désordonné, surpeuplé et cosmopolite.

Seulement un groupe de 4,5% estime que la résistance au séisme qui figure parmi les principaux motifs de préférence de Başakşehir fait partie des caractéristiques actuelles importantes de l'emplacement. Cette situation peut être commentée de manière à en déduire que les individus interviewés n'attachent plus tant d'importance au danger du séisme. Alors que la sécurité comme le danger du séisme figure parmi

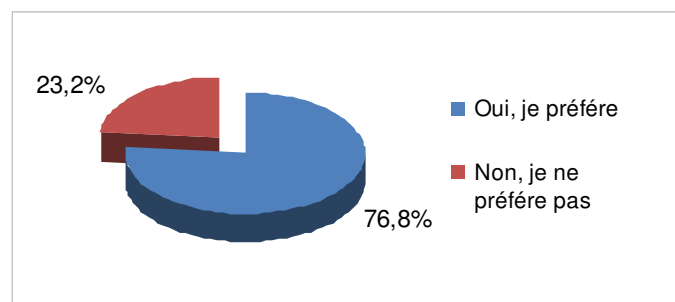
les premiers motifs de préférence avec un taux de 30%, elle s'est reculée à 16% parmi les caractéristiques importantes actuelles.

**Tableau 3.32** La définition d'Istanbul par les habitants avec un seul mot

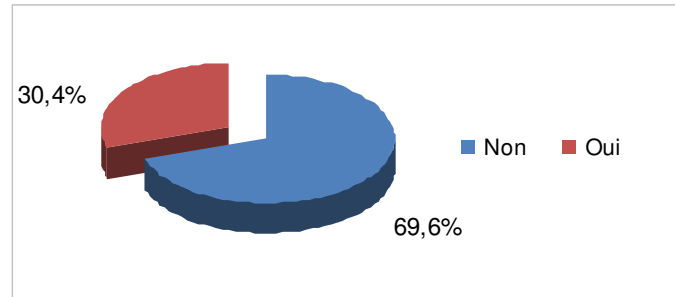


Quand il est demandé aux habitants de définir Istanbul avec un seul mot, ils ont répondu cosmopolite, surpeuplé, grand, désordonné, beau, dégénéré etc. Bien que les termes que les individus utilisent pour définir la zone d'habitation où ils vivent sont pour la plupart des mots positifs, les mots qu'ils emploient pour définir Istanbul présentent plutôt de la négativité, ce qui renforce l'affirmation que les individus préfèrent Başakşehir pour échapper aux désavantages d'Istanbul.

**Tableau 3.33** Le choix de préférer ou de ne pas préférer d'habiter à Başakşehir si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privée

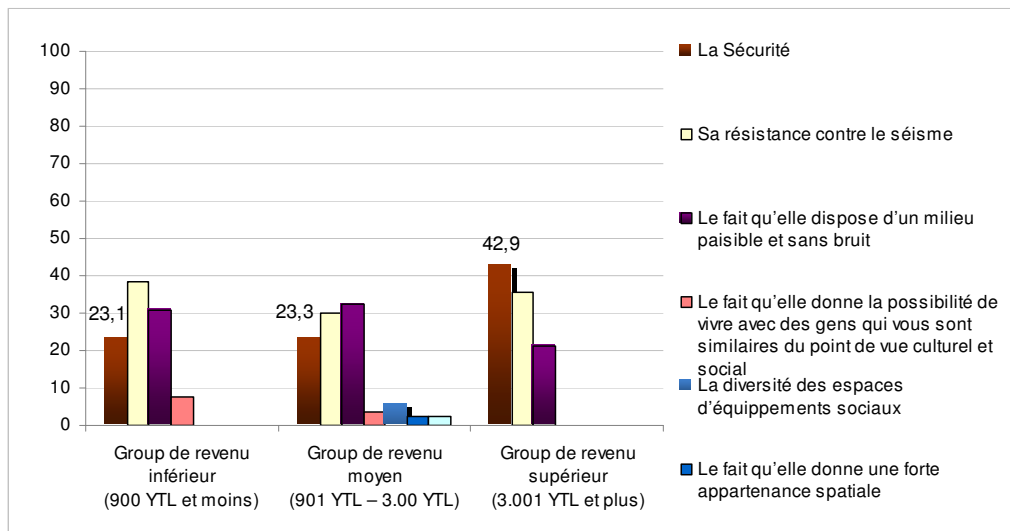


**Tableau 3.34** L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation (Oui, suffisante; non, pas de suffisante)



Le fait que le facteur de sécurité n'est pas une caractéristique cruciale actuellement pour les habitants de Başakşehir est confirmé par le fait que 76,8% des habitants ont répondu positivement quand il leur est demandé s'ils continueraient à y habiter même s'il n'existaient pas des mesures de sécurité. Tandis que la plupart des habitants enquêtés précisent d'une part qu'ils habiteraient tout de même dans l'emplacement bien qu'il n'existe pas de sécurité, ils précisent d'autre part que le système de sécurité est insuffisant. Le taux de ceux qui trouvent satisfaisant le système de sécurité est 30,4%. Ici, il est à souligner que les mesures de sécurité à Başakşehir sont beaucoup plus souples que les autres *gated communities*.

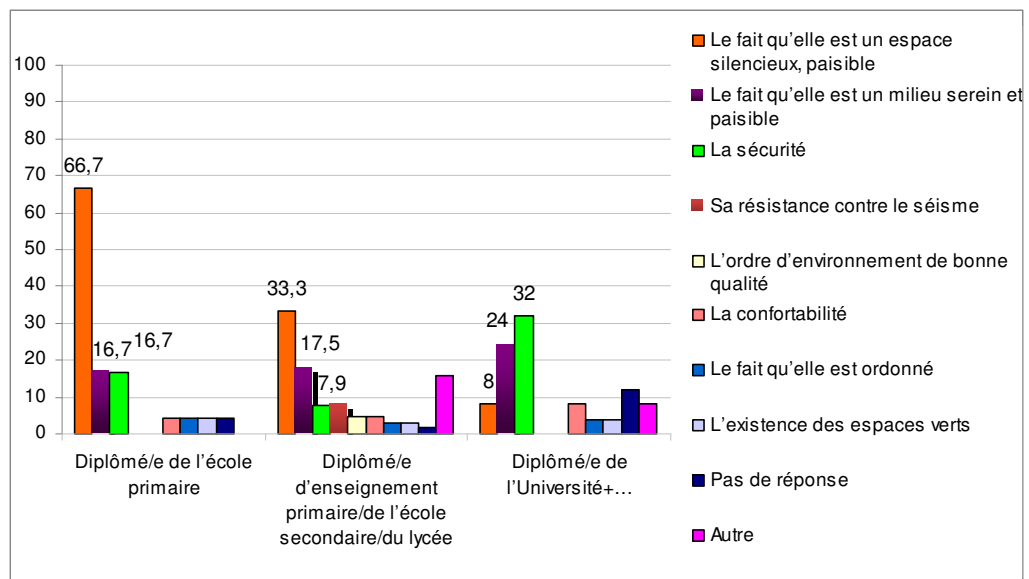
**Tableau 3.35** Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à Başakşehir selon les groupes de revenu.



En plus de tout cela, quand les tableaux croisés sont considérés, il est constaté que le souci de sécurité augmente parallèlement à l'augmentation du niveau de revenu. Le facteur de sécurité se met plus au premier plan par rapport au risque du séisme et à la qualité de l'emplacement d'avoir un environnement calme, serein pour ce qui est de la préférence de Başakşehir par le groupe de revenu supérieur. Par contre, les groupes de revenu moyen et de revenu inférieur n'attachent pas autant d'importance à la sécurité que le groupe de revenu supérieur, ils mettent aux deux premiers rangs la résistance de la zone d'habitation au séisme et sa qualité d'avoir un environnement calme et serein. Si nous analysons les chiffres, la sécurité dispose d'un taux de 23,1% parmi les motifs de préférence de Başakşehir par le groupe de revenu inférieur. Tandis que ce taux est 23,3% dans le groupe de revenu moyen, il se précise comme 42,9% dans le groupe de revenu supérieur.

Une autre conséquence importante tirée de ce tableau, c'est que les facteurs comme la cohabitation avec des gens similaires du point de vue social et culturel, la diversité des espaces d'équipements sociaux, l'acquisition d'une forte appartenance spatiale et du statut social ne sont pas mentionnés du tout parmi les motifs de préférence du groupe de revenu supérieur.

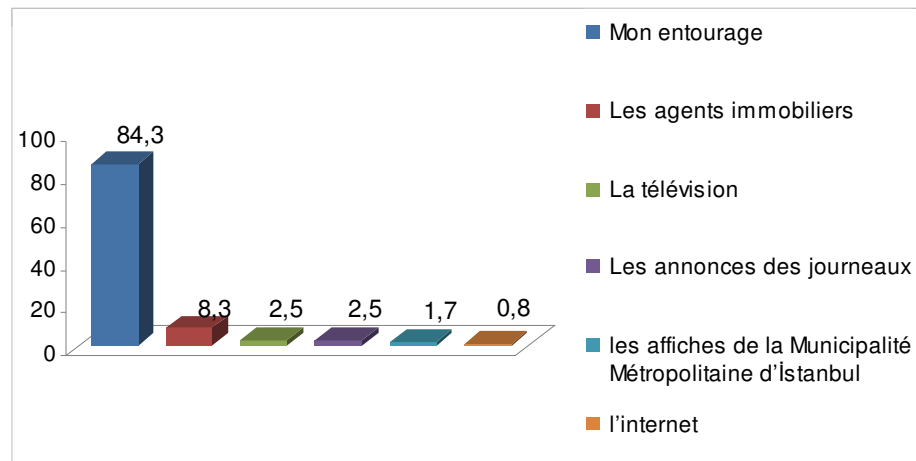
**Tableau 3.36** La caractéristique la plus importante de Başakşehir pour l'habitant actuellement selon le niveau d'éducation



Ce tableau considéré, il est vu que l'importance attachée à la sécurité augmente au fur et à mesure que le niveau d'éducation augmente. Pour les diplômés de

l'université, la sécurité est la caractéristique la plus importante de Başakşehir. Tandis que 16,7% des diplômés de l'école primaire et 7,9% des diplômés de l'école primaire/de l'école secondaire/du lycée ont mentionné la sécurité parmi les caractéristiques "actuelles" les plus importantes, 32% des diplômés de l'université ont précisé que la sécurité est la caractéristique la plus importante de Başakşehir "actuellement". En outre, comme il est vu clairement dans le tableau, la qualité de la zone d'habitation d'être un lieu calme, serein disparaît au fur et à mesure que le niveau d'éducation augmente.

**Tableau 3.37** Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée

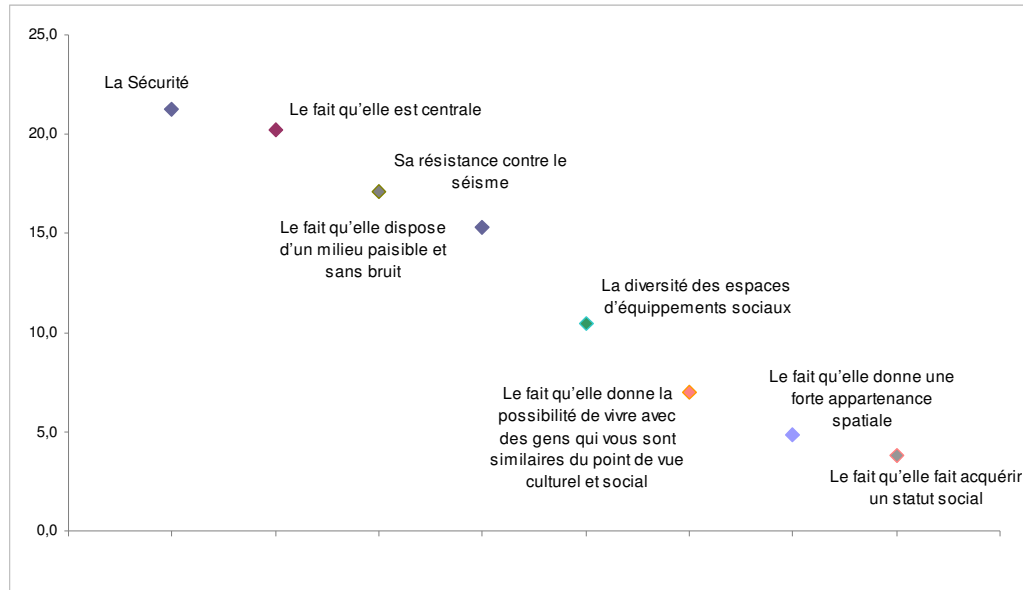


Quand il est demandé aux individus comment ou par l'intermédiaire de qui ils ont été au courant de cette zone d'habitation, ils ont précisé qu'ils l'ont trouvée par l'intermédiaire de la famille, des amis et des proches. Les réponses données à cette question analysées en base d'enquêtés, il est vu que 88,7% ont répondu mon entourage, 8,7% ont répondu les agences immobilières, 2,6% ont répondu la télévision, 1,7% ont répondu les affiches de la Municipalité Métropolitaine d'Istanbul, 0,9% ont répondu l'internet. D'ailleurs, l'emplacement de Başakşehir n'a pas de brochure de présentation -à part celle de la Municipalité métropolitaine- et il n'est pas question d'émettre sa publicité dans la presse écrite et orale.



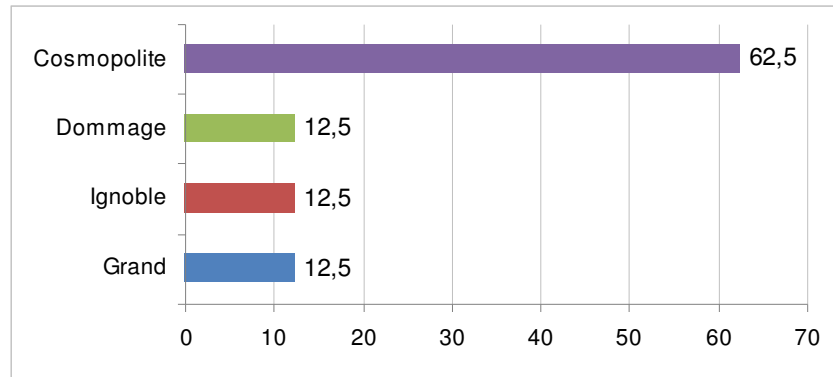
## ii) Hilal Konakları

**Tableau 3.38** Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre dans Hilal Konakları

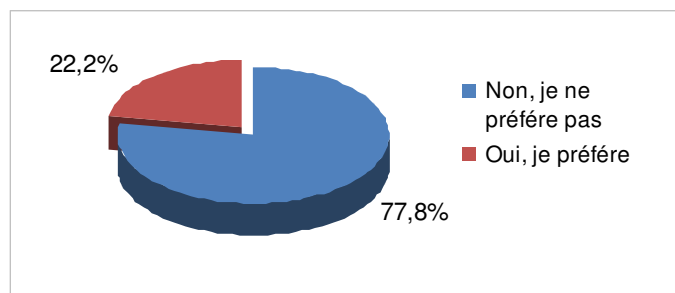


Quand il est demandé aux habitants de citer les facteurs qui les ont incités à préférer Hilal Konakları, la sécurité s'est avérée comme premier facteur. Tandis que la centralité de la cité figure au deuxième rang parmi les motifs de préférence, la résistance au séisme est au troisième rang. Les autres motifs pour lesquels Hilal Konakları est préférée, sont le fait que la cité dispose d'un environnement calme et silencieux, la diversité des espaces d'équipements sociaux, la possibilité de cohabiter avec des gens similaires du point de vue culturel et social et l'acquisition d'un fort sentiment d'appartenance spatiale et du statut social par les habitants.

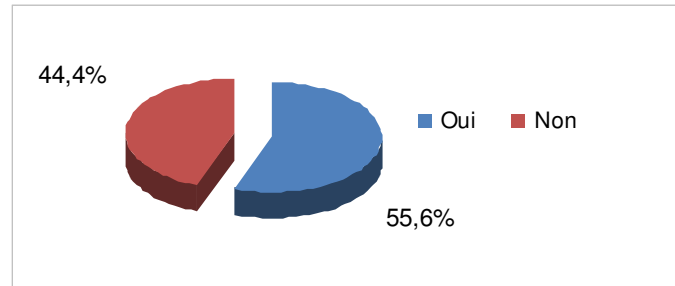
Comme conséquence des entretiens avec les habitants, il est constaté que les caractéristiques de la zone d'habitation qui sont jugées actuellement importantes et les motifs de sa préférence sont en général pareils quand ils sont comparés. Ceci dit que l'opinion des habitants n'a pas changé après qu'ils se sont installés dans l'habitation.

**Tableau 3.39** La définition d'İstanbul par les habitants avec un seul mot

Les habitants de l'habitation ont précisé d'une part que la centralité de Hilal Konakları était le deuxième motif de préférence important, ils ont décrit d'autre part İstanbul dont ils veulent être proches avec des mots complètement négatifs. 62,6% des habitants interviewés pensent que İstanbul est une ville cosmopolite. C'est-à-dire, nous pouvons dire que les habitants de l'emplacement préfèrent Hilal Konakları pour s'éloigner de la structure cosmopolite de la métropole d'İstanbul et pour faire partie d'une communauté plus homogène. Le fait que la sécurité figure au devant de tous les autres facteurs de préférence peut être évalué dans cette perspective. L'emmurement de l'habitation, sa protection par les unités de sécurité privée et les caméras de sécurité empêchent la pénétration des étrangers à la communauté homogène dans le *gated community*.

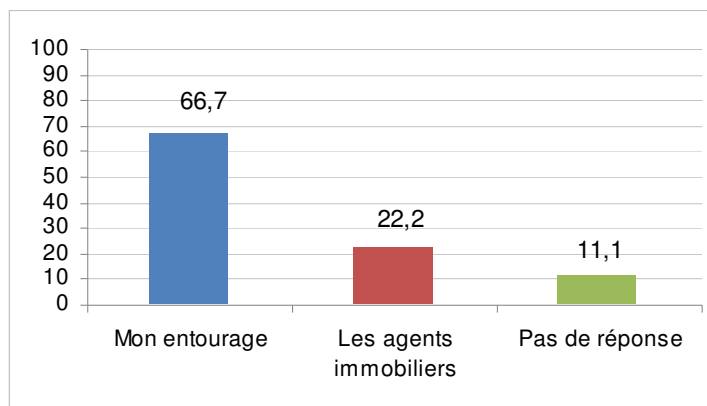
**Tableau 3.40** Le choix de préférer ou pas de préférer d'habiter à Başakşehir si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privées

**Tableau 3.41** L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation (Oui, suffisante; non, pas de suffisante)



Le fait que 77,8% des individus entretenus ont déclaré qu'ils n'habiteraient pas dans l'emplacement s'il n'existait pas des murs autour de l'habitation et des unités de sécurité indique l'importance cruciale de la sécurité pour cet emplacement. En plus, presque la moitié des individus (44,4%) ayant participé à l'enquête pensent que le système de sécurité est insuffisant. Ceci dit que les habitants exigent que l'accès à la *gated community* soit encore plus difficile et que la communauté homogène à l'intérieur soit encore plus fermée à l'extérieur/aux autres. En outre, lors des entretiens réalisés il est appris que les employés de sécurité sont perpétuellement remplacés par les autres du fait de l'insatisfaction de la sécurité.

**Tableau 3.42** Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée

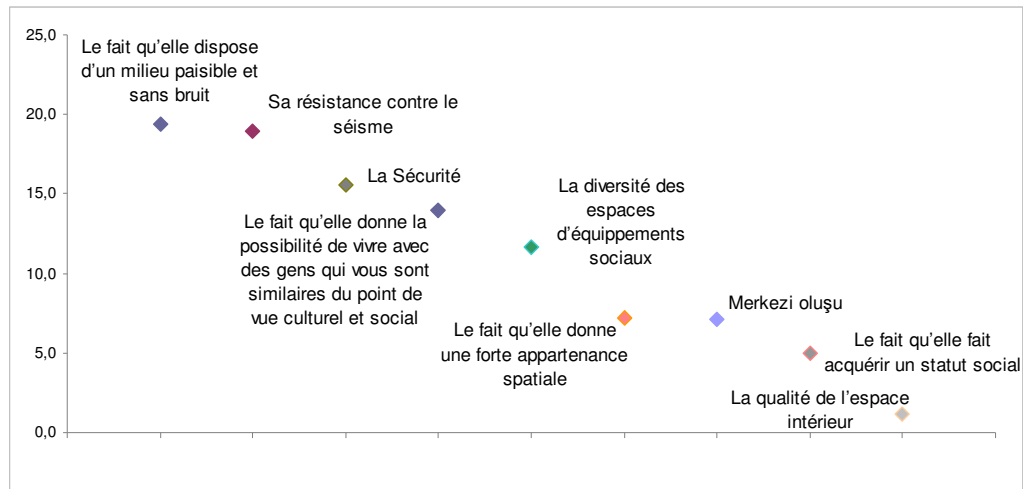


22,2% des enquêtés ont précisé qu'ils ont trouvé Hilal Konakları par l'intermédiaire des agences immobilières. Bien que dans quelques sites web il existe des annonces relatives à cet emplacement, les habitants y viennent essentiellement avec le conseil et la référence de leurs entourages. Comme il est vu également sur le tableau, le taux

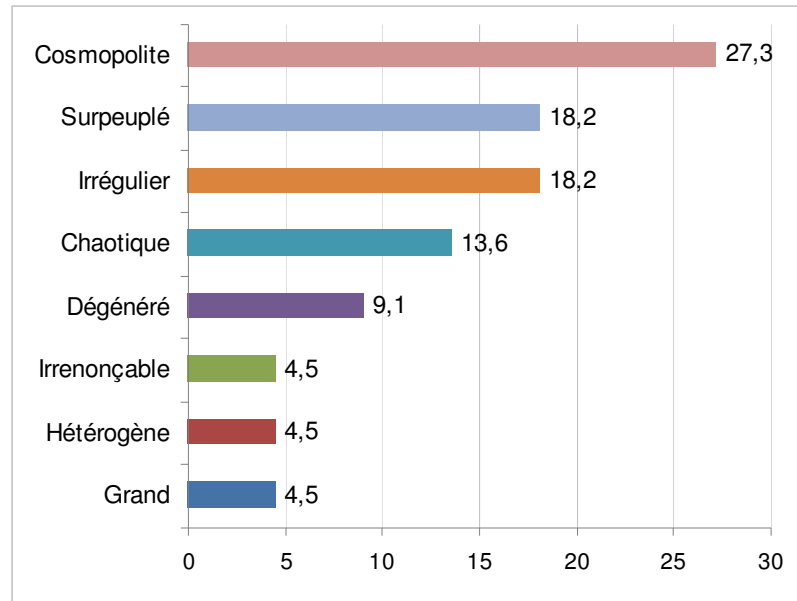
de ceux qui ont trouvé Hilal Konakları par le moyen de leurs entourages est 66,7%. En plus, plusieurs habitants de la cité ont déclaré lors des entretiens qu'ils y sont venus avec le conseil de leurs connaissances.

### iii) İstanbul İstanbul

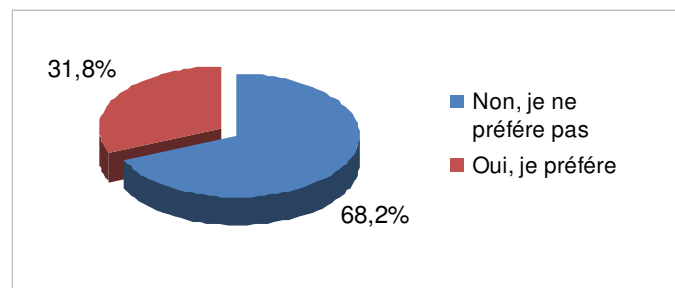
**Tableau 3.43** Les facteurs les plus influents sur la décision de vivre à İstanbul İstanbul



Quand il est demandé aux habitants de la cité de citer les facteurs qui les ont incités à préférer İstanbul İstanbul, le fait que l'emplacement dispose d'un environnement calme et silencieux s'est avéré comme premier facteur. Tandis que la résistance de l'habitation au séisme figure au deuxième rang, la sécurité est au troisième rang. La possibilité de vivre avec des gens similaires du point de vue culturel et social qui figure dans les derniers rangs parmi les motifs de préférence à Başakşehir et Hilal Konakları, se trouve au quatrième rang avec un taux très proche de la sécurité à İstanbul İstanbul. Les motifs de préférence qui suivent sont cités comme la diversité des espaces d'équipements sociaux, l'acquisition d'un fort sentiment d'appartenance spatiale et du statut social par les habitants. Bien qu'İstanbul İstanbul se situe à une distance assez loin du centre urbain, certains habitants ont ajouté la centralité de l'habitation aux motifs de préférence de celui-ci.

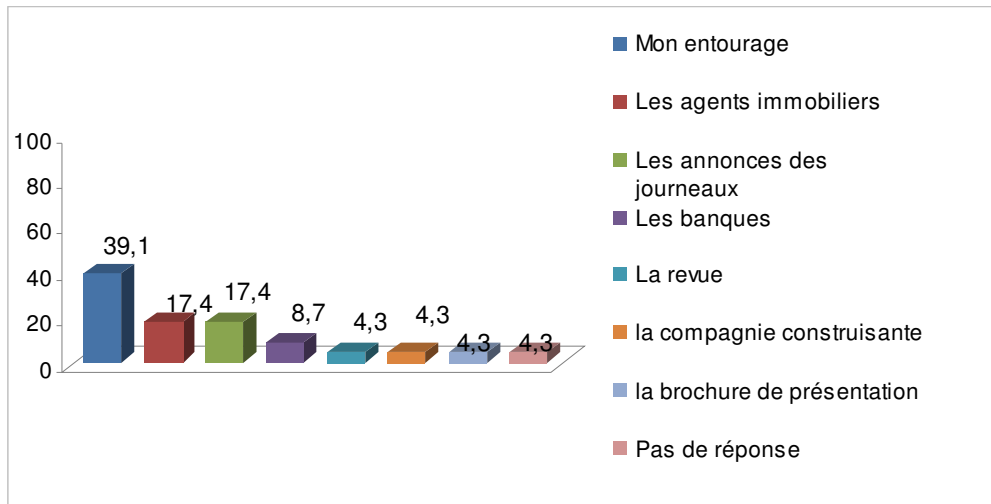
**Tableau 3.44** La définition d'İstanbul par les habitants avec un seul mot

Le fait que İstanbul İstanbul dispose d'un environnement calme et silencieux s'avère comme premier facteur de préférence de l'emplacement semble être lié, comme dans les deux autres *gated communities*, à la relation établie avec İstanbul. Quand il est demandé aux habitants de définir İstanbul, 95,5% ont répondu négativement. Tandis que 27,3% des habitants définissent İstanbul comme cosmopolite, 18,2% le définissent comme surpeuplé, 18,2% le définissent comme désordonné et 13,6% le trouvent chaotique. Or İstanbul İstanbul n'abrite aucune de ces caractéristiques négatives d'İstanbul. Cette *gated community* présente avec son caractère calme, ordonné et assez homogène, et un environnement sécurisé aux habitants qui veulent s'éloigner des caractéristiques négatives d'İstanbul.

**Tableau 3.45** Le choix de préférer ou pas de préférer d'habiter dans İstanbul İstanbul si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privée

A İstanbul İstanbul l'existence des murs et de la sécurité constitue un important motif de préférence. 68,2% des habitants entretenus ont précisé qu'ils n'y habiteraient pas si elle n'était pas emmurée et protégée par des unités de sécurité privée et des caméras de sécurité. Les murs et la sécurité sont envisagés indispensables par la majorité des habitants afin de pouvoir garder le caractère homogène, calme et ordonné de l'emplacement et enfermer les autres à l'extérieur.

**Tableau 3.46** Comment ou par l'intermédiaire de qui cette zone d'habitation a été trouvée

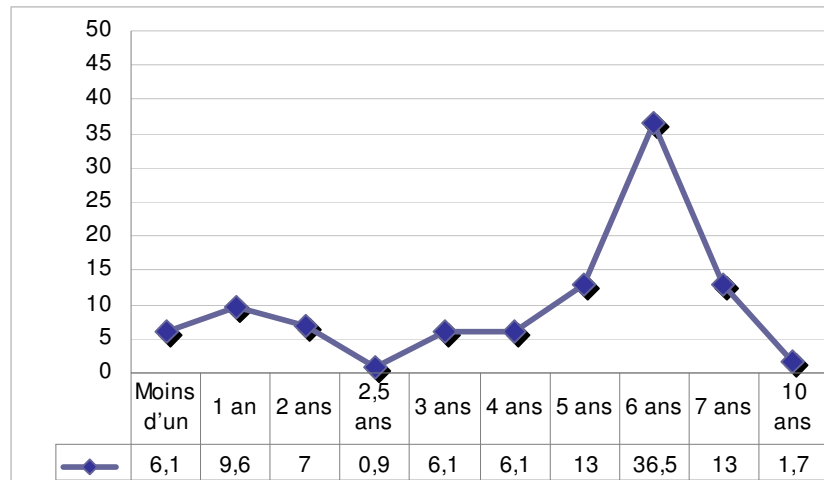


Contrairement aux deux autres *gated communities*, le taux de trouver cette *gated community* à travers les agences immobilières, les annonces de journaux et de revues et le taux de la trouver au moyen de l'entourage sont proches l'un de l'autre. Quand les réponses à la question de comment et par l'intermédiaire de qui cette habitation a été trouvée sont analysés en base des enquêtés, il est vu que 39,1% des individus ont répondu mon entourage, 17,4% ont répondu les agences immobilières, 17,4% ont répondu les annonces de journaux et 8,7% ont répondu les banques. Quant à la proportion des individus qui ont trouvé cette habitation par l'intermédiaire des revues, de la compagnie construisant (Yapı Kredi Koray) et de la brochure de présentation, elle est 4,3%. La différence de cette *gated community* des autres est l'utilisation plus courante des annonces de journaux, des revues et des brochures de présentation concernant sa promotion. Car İstanbul İstanbul, d'une manière semblable à Kemer Country souligne dans ces annonces qu'elle dispose d'un espace de vie luxueux et suggère qu'elle procurera à ses habitants un statut social à un certain degré.

## D. Le contentement et la satisfaction des habitants de leur *gated communities*

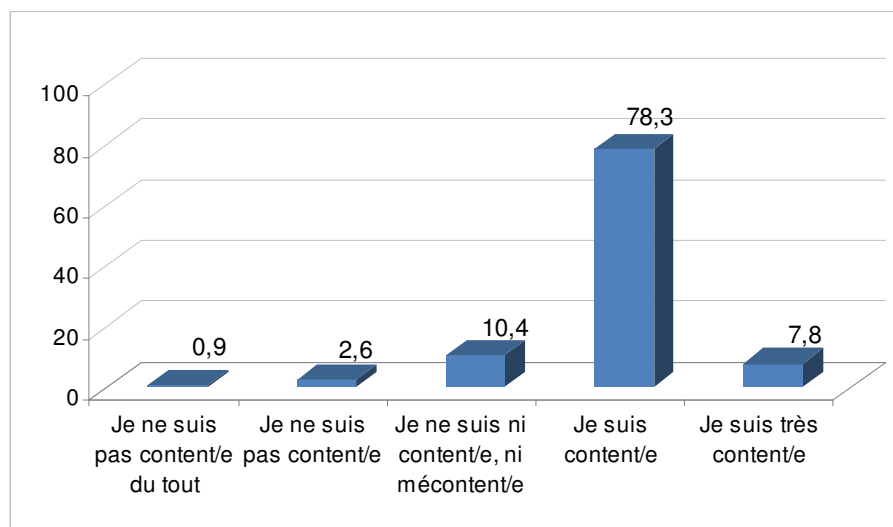
### i) Başakşehir

**Tableau 3.47** Les délais d'habitation à Başakşehir



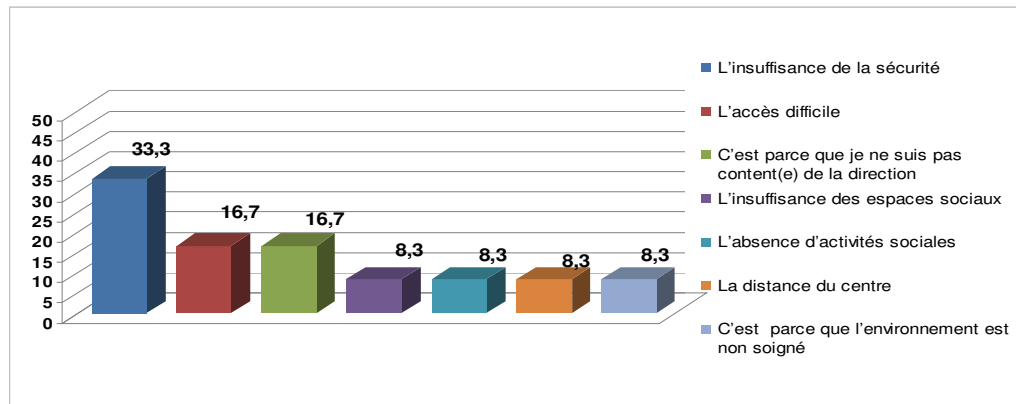
Pour que les habitants de cité puissent faire des commentaires négatifs ou positifs à propos de l'habitation où ils habitent, il faut qu'ils y habitent depuis un certain temps. Quand il est demandé aux habitants depuis combien d'années ils y habitent, ils ont donné des réponses qui vont de moins d'un an à 10 ans. Les individus interviewés y habitent en moyenne depuis 4,64 ans. Ce délai est suffisant pour pouvoir correctement évaluer la satisfaction des individus; par conséquent les données obtenues sont jugées assez saines.

**Tableau 3.48** Le degré de satisfaction tiré de Başakşehir



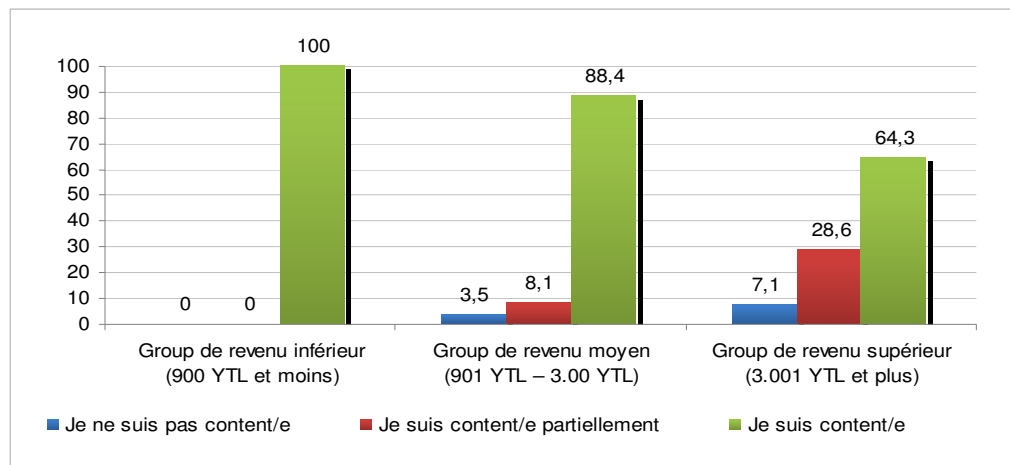
Quand il leur est demandé d'exprimer leur satisfaction ou leur mécontentement de l'emplacement, 78,3% des enquêtés ont déclaré qu'ils en sont satisfaits alors que 7,8% ont précisé qu'ils en sont très satisfaits. Le taux des mécontents et de ceux qui sont partiellement contents au total n'est que 13,9%. En outre, le fait que seulement 7% des habitants ont employé un terme négatif à propos de leur lieu d'habitation quand il leur est demandé de décrire d'un seul mot l'emplacement où ils habitent confirme cette situation.

**Tableau 3.49** Les Motifs de mécontentement vis-à-vis de Başakşehir



Quand il est demandé à ceux qui ont exprimé leur mécontentement les motifs de leur mécontentement, la sécurité a été le motif le plus accentué. Les autres motifs de mécontentement cités sont le mécontentement concernant la difficulté de transport et vis-à-vis de la direction, l'insuffisance des espaces sociaux, l'absence d'activités sociales. Enfin nous pouvons y ajouter sa distance du centre et son environnement qui n'est pas soigné.

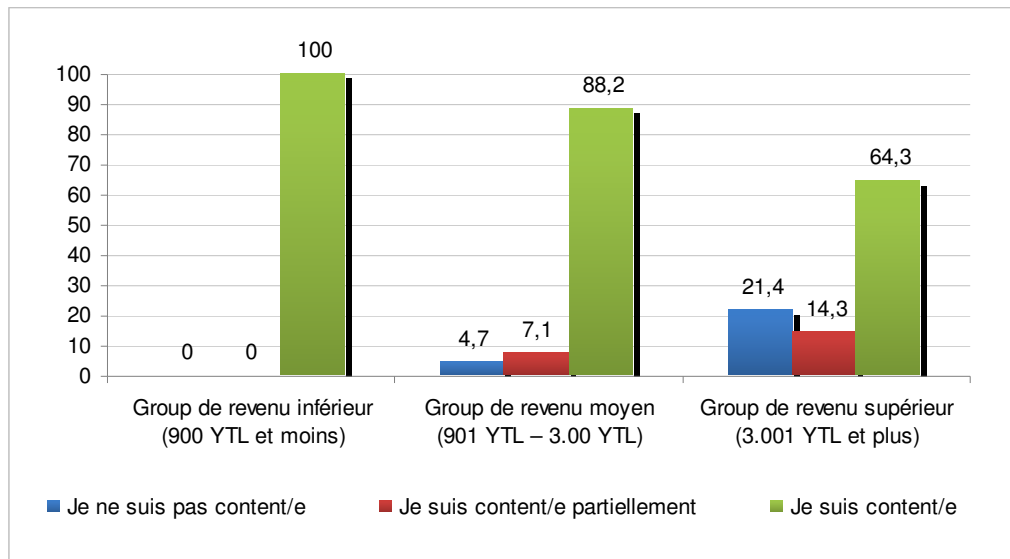
**Tableau 3.50** La satisfaction vis-à-vis de Başakşehir selon les groupes de revenu





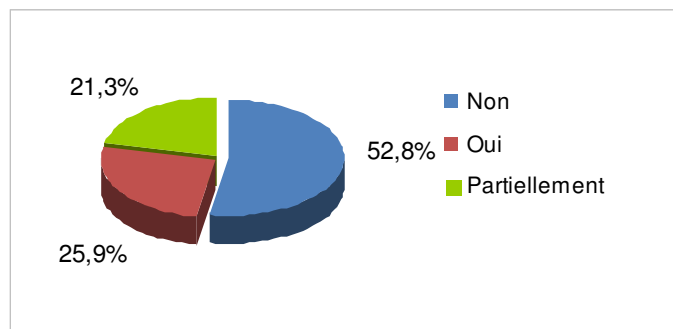
Le niveau de satisfaction évalué selon les groupes de revenu, il est constaté que la satisfaction vis-à-vis de Başakşehir diminue très nettement au fur et à mesure que le niveau de revenu augmente comme il est vu également à travers le tableau. La totalité du groupe de revenu inférieur est entièrement content de Başakşehir d'une manière très remarquable (100%). En revanche, 88,4% du groupe de revenu moyen et 64,3% du groupe de revenu supérieur sont contents de Başakşehir.

**Tableau 3.51** La satisfaction vis-à-vis du logement habité selon les groupes de revenu



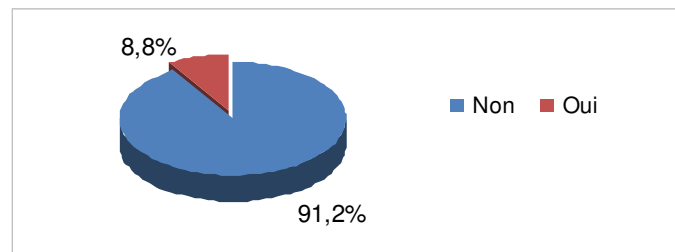
La même situation est également valable pour la satisfaction vis-à-vis du logement habité. Le mécontentement vis-à-vis du logement habité augmente au fur et à mesure que le niveau de revenu augmente. La totalité des individus appartenant au groupe de revenu inférieur sont contents de leurs logements à Başakşehir(100%), tandis que 88,4% du groupe de revenu moyen et 64,3 % du groupe de revenu supérieur sont contents de leurs logements.

**Tableau 3.52** La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité



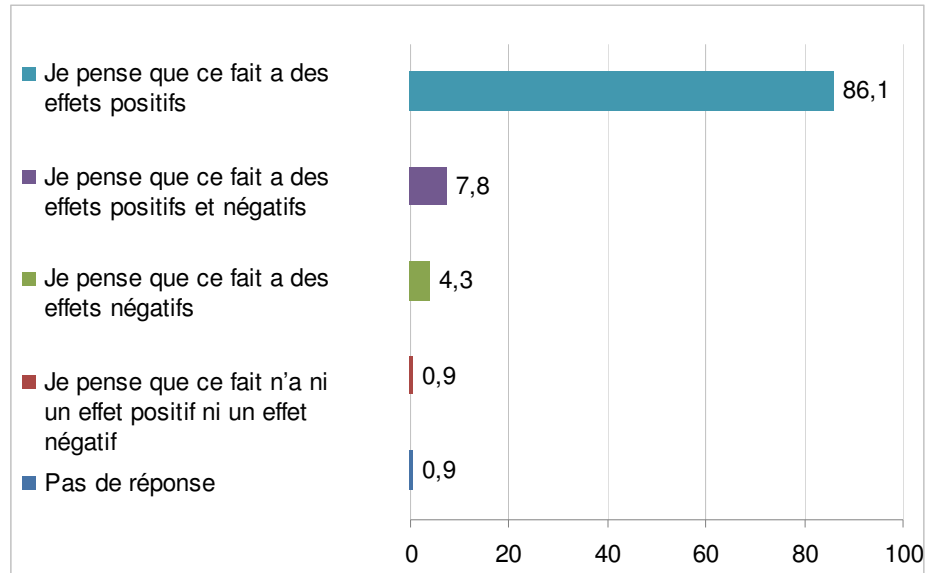
La satisfaction vis-à-vis de la direction de la quatrième étape de Başakşehir est d'un faible taux comme 25,9%. La raison de ce mécontentement peut être commentée en fonction de la structure de la direction. KİPTAŞ qui est la compagnie construisant n'a pas encore transféré la quatrième étape à la direction de la cité. Un conseil d'administration nommé par KİPTAŞ dirige la cité. Ceci dit qu'il ne s'agit pas d'une structure administrative professionnelle et indépendante à Başakşehir comme c'est le cas dans les autres *gated communities*.

**Tableau 3.53** “Est-ce qu’il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l’exception des sujets comme l’ordre environnemental, le bruit etc.?”



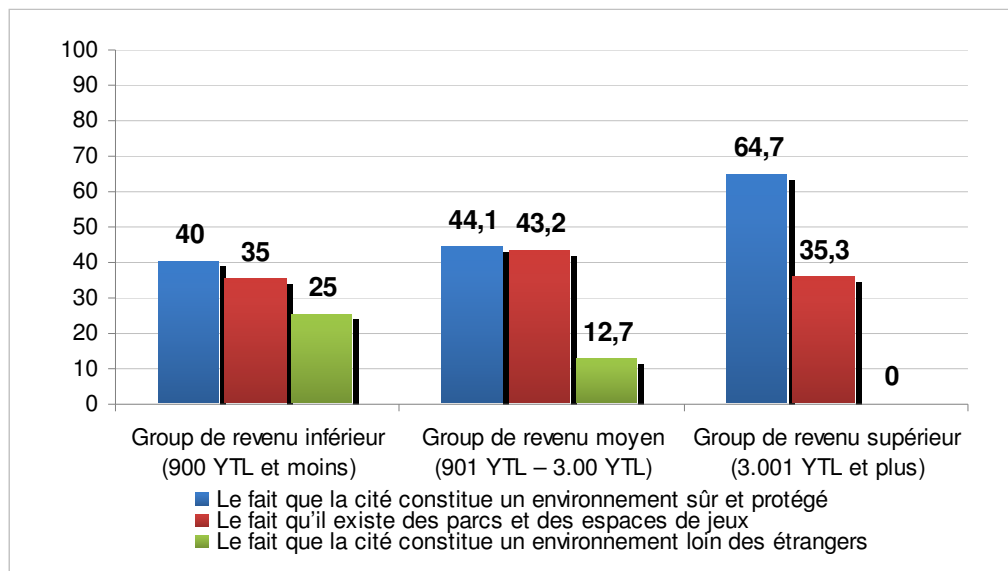
Le fait que la direction ne joue pas de rôle réglementaire concernant la cité, c'est-à-dire qu'elle n'impose pas des règles et des réglementations peut être cité parmi les motifs de mécontentement vis-à-vis de la direction déduits des entretiens avec les habitants de Başakşehir. 91,2% des habitants de Başakşehir ont précisé que la direction de cité n'impose pas de règles particulières à l'exception des règles concernant l'organisation de l'environnement et le bruit. Mais cependant, le fait que dans la cité il n'y a pas de vente de boissons alcoolisées est une réalité connue. Le fait que les habitants n'ont pas précisé cette règle particulière peut être expliqué par l'intériorisation de cette situation en la jugeant normale.

**Tableau 3.54** Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité



La majorité des habitants de cité enquêtés (86,1%) pensent que le développement de leurs enfants dans cet emplacement a des effets positifs. Ces effets positifs sont principalement le fait que l'emplacement dispose d'un environnement sécurisé et protégé, des espaces de jeux et des parcs et d'un milieu loin des étrangers.

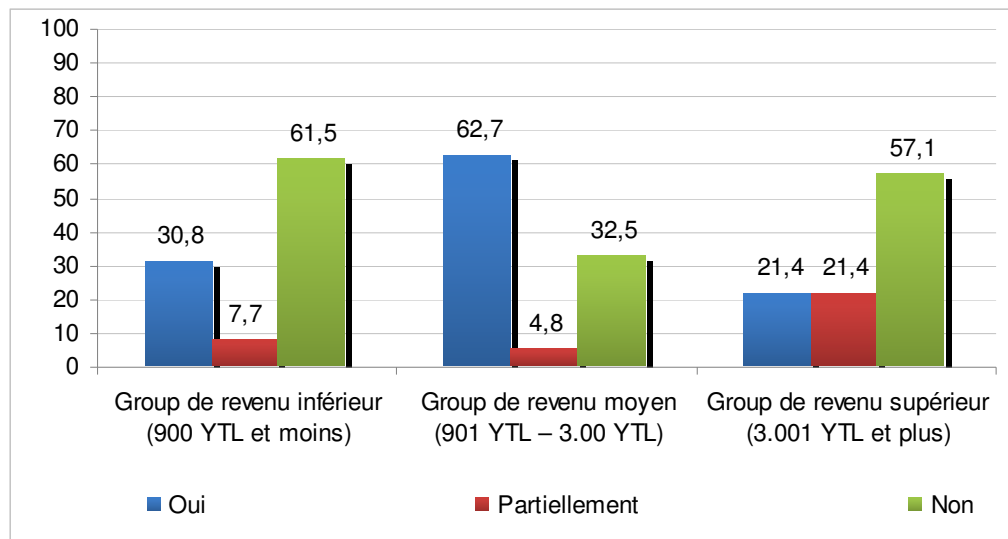
**Tableau 3.55** Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cet emplacement selon les groupes de revenu



Tous les groupes de revenu habitant à Başakşehir sont contents de la présence des parcs et des espaces de jeux destinés à leurs enfants. La satisfaction vis-à-vis d'un

environnement sécurisée et protégée est plus élevée chez les groupes de revenu supérieur. Mais, nous ne pouvons pas dire les mêmes choses pour le fait que Başakşehir dispose d'un milieu loin des étrangers. Comme il est également vu sur le tableau, le groupe de revenu supérieur ne pense pas que le milieu est loin des étrangers. A partir des entretiens effectués, nous pouvons dire que le groupe de revenu supérieur n'est pas content d'habiter dans le même milieu que le groupe de revenu inférieur.

**Tableau 3.56** Le fait que Başakşehir augmente-t-elle ou non le prestige des habitants selon les groupes de revenu

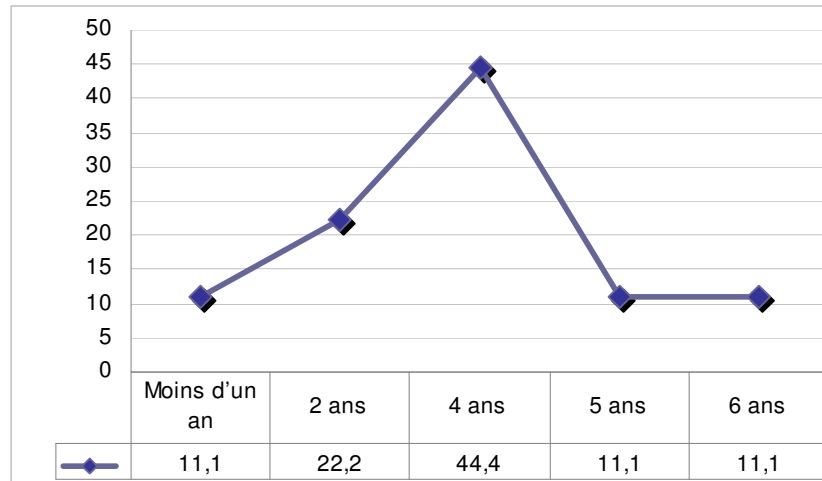


Dans les enquêtes menées à Başakşehir 62,7% du groupe de revenu moyen ont précisé que l'emplacement en question augmente leurs prestiges. Cette situation peut être expliquée par le fait que le groupe de revenu moyen dispose d'une structure envisageant d'augmenter son statut social au moyen des symboles de consommation. Les groupes de revenu inférieur et de revenu supérieur pensent tout à fait contrairement que cet emplacement n'augmente pas leurs prestiges. 30,8% du groupe de revenu inférieur précisent que cet emplacement augmente leurs prestiges, alors que ce taux recule à 21,4% dans le groupe de revenu supérieur. Le fait qu'à Başakşehir les groupes de revenu supérieur éprouvent plus de mécontentement par rapport aux autres groupes de revenu était déjà mentionné ci-dessus. Dans ce cadre, il est naturel que Başakşehir n'augmente pas le prestige du groupe de revenu supérieur. Le fait que les individus appartenant au groupe de revenu inférieur précisent que Başakşehir n'augmente pas leurs prestiges bien qu'ils constituent le groupe le plus

satisfait peut être expliqué par le fait que le groupe de revenu inférieur n'éprouve pas un souci de prestige.

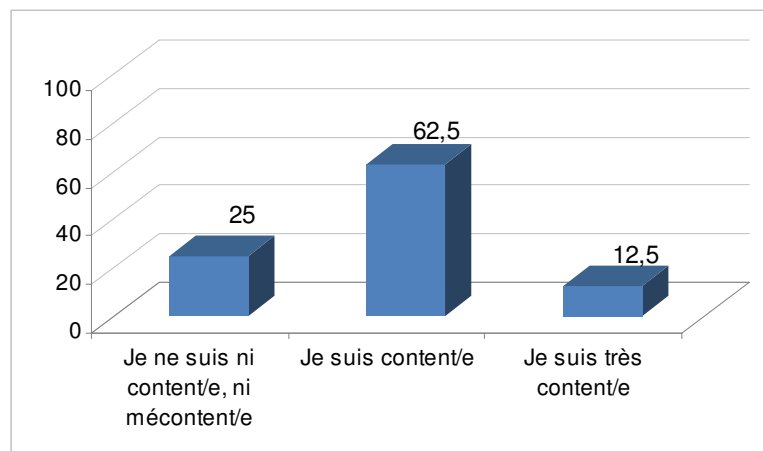
## ii) Hilal Konakları

**Tableau 3.57** S.2- Les délais d'habitation à Hilal Konakları



Quand il est demandé aux habitants de Hilal Konakları lors des enquêtes et des entretiens effectués depuis combien d'années ils y habitent, les réponses ont été entre moins d'un an et 6 ans. 66% des habitants ayant participé à l'enquête vivent depuis plus de 4 ans dans cet emplacement. Ce délai semble être suffisant comme à Başakşehir pour avoir des réponses saines aux questions concernant la satisfaction.

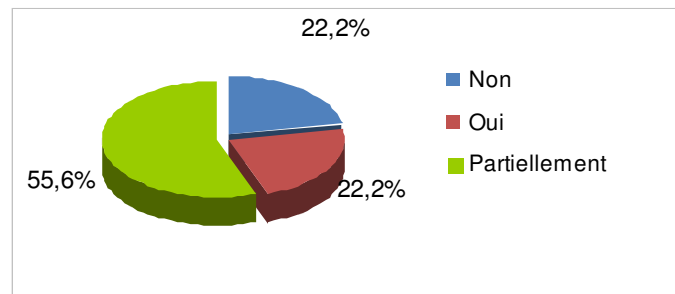
**Tableau 3.58** Le degré de satisfaction tiré de Hilal Konakları



Nous pouvons dire que les habitants de Hilal Konakları sont en général satisfaits de l'emplacement (75%). Quand il est demandé aux habitants de la cité s'ils sont

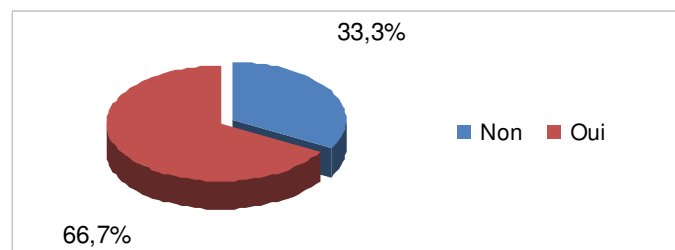
contents ou mécontents d’habiter dans cette cité, il est vu que 25% des habitants sont partiellement satisfaits bien qu’il n’existe personne qui a déclaré son mécontentement. En plus, quand il est demandé aux habitants de définir d’un seul mot l’emplacement qu’ils habitent, personne n’a utilisé des expressions négatives. Quand il est demandé aux habitants s’ils sont contents ou non de leurs logements, il est appris que la majorité des habitants (77,8%) en sont contents.

**Tableau 3.59** La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité

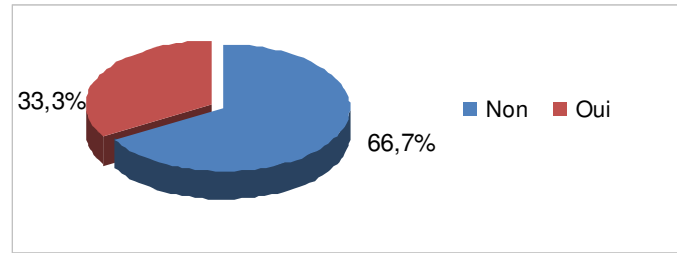


Le taux de ceux qui ont répondu négativement quand il leur est demandé s’ils sont satisfaits ou non de la direction de la cité est 22,2%. Tandis que 55,6% des individus interviewés sont partiellement satisfaits de la direction, 22,2% en sont satisfaits. Nous pouvons dire que les habitants de Hilal Konakları sont généralement contents de la direction. Car les règles appliquées au sein de la cité sont réglementées selon la structure socio-culturelle des habitants de Hilal Konakları. Toutefois, à ce que nous avons appris des entretiens, les problèmes concernant la sécurité, le remplacement fréquent des employés de sécurité par les autres et l’autoparc affaiblissent le contentement vis-à-vis de la direction.

**Tableau 3.60** “Est-ce qu’il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l’exception des sujets comme l’ordre environnemental, le bruit etc.?”

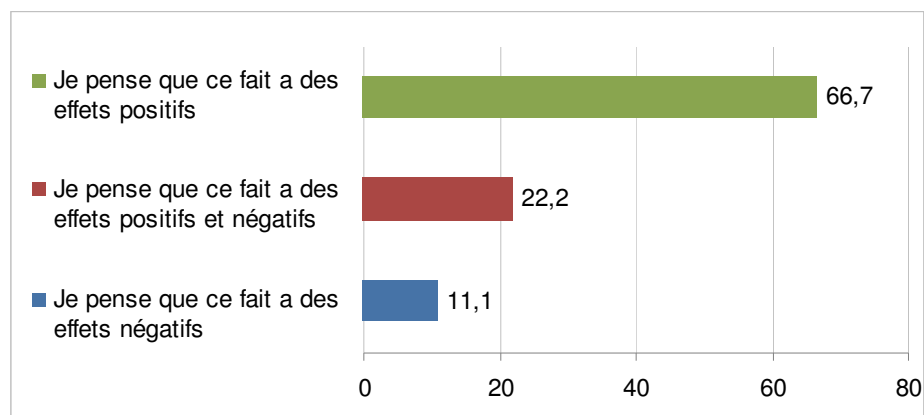


**Tableau 3.61** “S’il existe des règles pensez-vous qu’elles limitent certaines de vos actions et certains de vos comportements?”



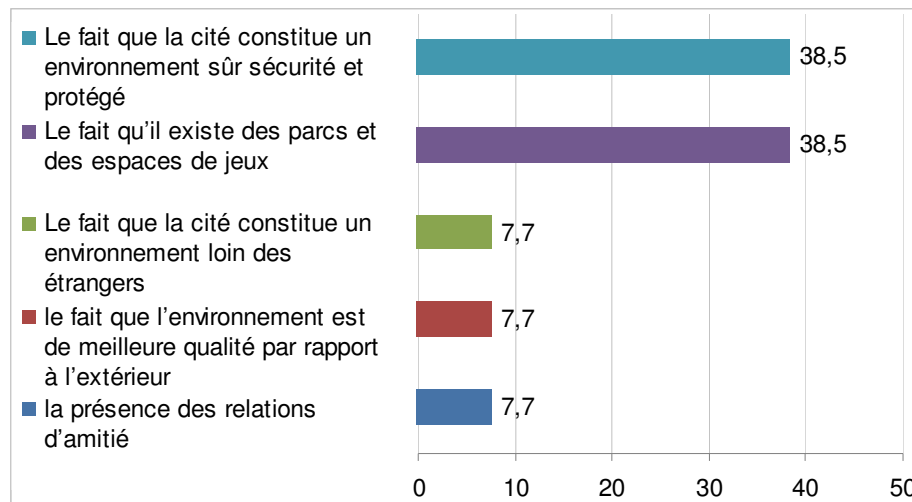
67% des habitants de Hilal Konakları ont déclaré qu’il existe également d’autres règles à part les règles concernant l’ordre de l’environnement, le bruit. Quand il est demandé aux individus faisant partie de ce groupe de 67% s’ils sont dérangés de ces règles, seulement 33% ont déclaré qu’ils en sont gênés. Un autre point remarquable dans ces tableaux est le fait que 33% des habitants entretenus ont déclaré qu’il n’existe pas de règles particulières posées par la direction de la cité. Or l’application des différentes heures pour les femmes et pour les hommes concernant l’entrée à la piscine et au sauna, l’interdiction de l’accès des taxis à l’intérieur de la cité sont des règles particulières posées par la direction. En conséquence, nous pouvons dire que les habitants de Hilal Konakları sont en général satisfaits de la direction de la cité et des règles qu’elle pose en tenant compte de la structure socio-culturelle des habitants. Et les individus constituant un groupe très limité qui déclarent que ces règles les limitent sont des habitants de différente structure socio-culturelle qui ont préféré cet emplacement du fait de sa localisation centrale et de la qualité de son environnement.

**Tableau 3.62** Les opinions des habitants de la cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité



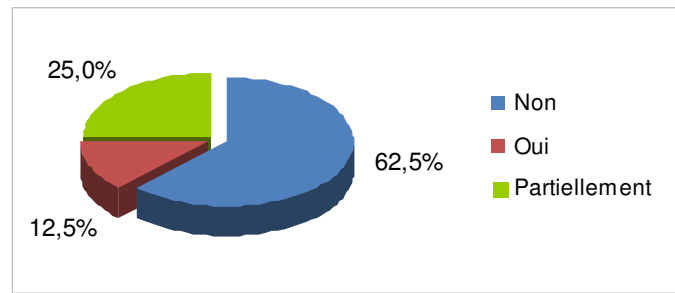
66,7% des habitants de la cité pensent que le développement de leurs enfants dans cette cité a des effets positifs pour leurs enfants. Le taux de ceux qui pensent que cet emplacement a des effets négatifs sur le développement de leurs enfants n'est que 11,1%. Comme aspect négatif il n'est mentionné que le fait que "les enfants croient à ce que le monde extérieur est également sécurisé comme l'environnement de cette cité". Mais lors des entretiens le fait que cette situation importe peu pour les habitants et que ces derniers déclarent qu'il n'y aura pas de problème si leurs enfants se trouvent dans une communauté homogène dans l'avenir est intéressant. Les aspects positifs sont énumérés dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 3.63** "Quels sont les effets positifs du développement de votre enfant dans cette cité ?"



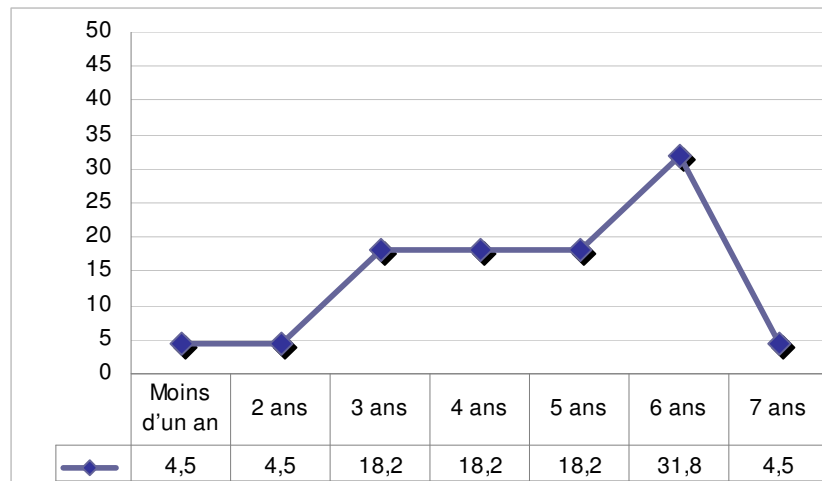
Les habitants de Hilal Konakları énumèrent les effets positifs de cet emplacement pour les enfants comme le fait que la cité dispose d'un environnement sécurisé et protégé, des parcs et des espaces de jeux et sa distance des étrangers. En outre, le fait que l'environnement est de meilleure qualité par rapport à l'extérieur et la présence des relations d'amitié figurent parmi les aspects positifs précisés.



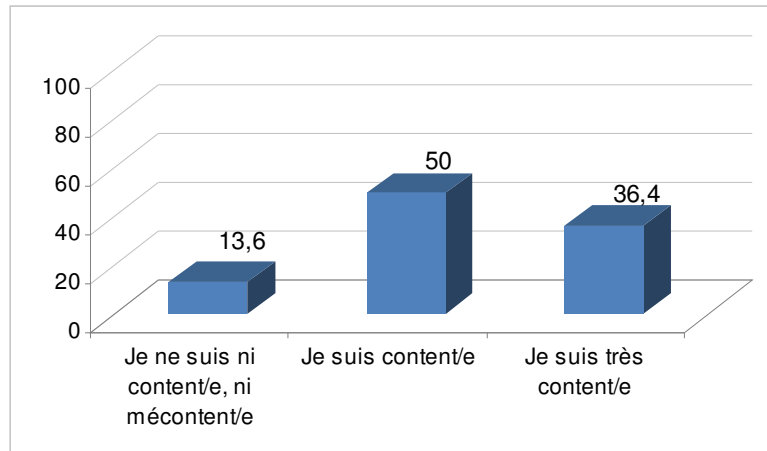
**Tableau 3.64** Cette cité augmente-t-elle ou non le prestige de ses habitants

62,5% des habitants de Hilal Konakları pensent que cet emplacement n'augmente pas leurs prestiges. C'est-à-dire qu'une grande majorité des habitants ne considèrent pas cette *gated community* comme une des *gated communities* prestigieuses qui se trouvent à İstanbul . Seulement 12,5% des individus ayant participé à l'enquête ont déclaré que Hilal Konakları augmentent leurs prestiges.

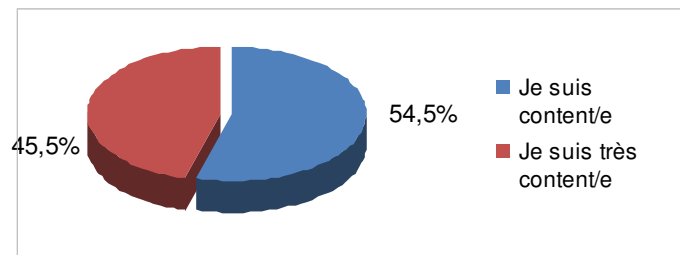
### iii) İstanbul İstanbul

**Tableau 3.65** Les délais d'habitation à İstanbul İstanbul

Quand il est demandé aux habitants d'İstanbul İstanbul lors des enquêtes menées depuis combien d'années ils y habitent, les réponses ont été entre moins d'un an et 7 ans. 91% des habitants ayant participé à l'enquête vivent dans cet emplacement depuis plus de 3 ans.

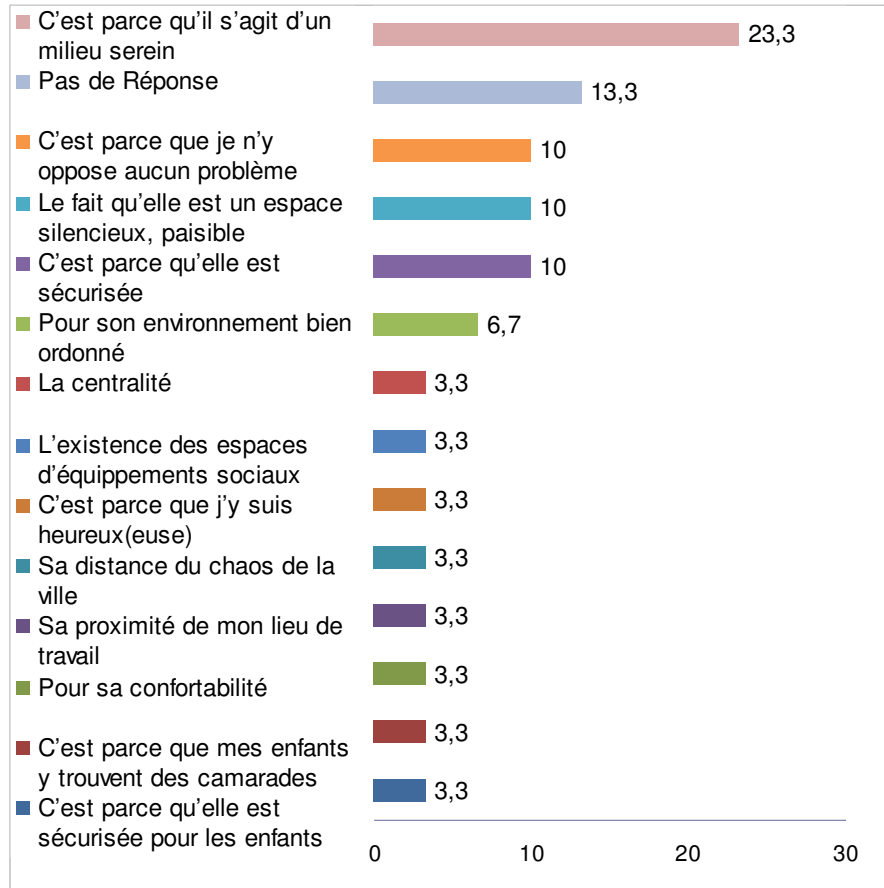
**Tableau 3.66** Le degré de satisfaction tiré de İstanbul İstanbul

36,4% des individus ayant participé à l'enquête ont déclaré qu'ils sont très contents d'habiter à İstanbul İstanbul, tandis que 50% ont déclaré qu'ils sont contents et 13,6% ont déclaré qu'ils sont partiellement contents. Personne n'a déclaré de mécontentement vis-à-vis de cette *gated community*.

**Tableau 3.67** Le degré de satisfaction des habitants de la cité vis-à-vis de leurs logements

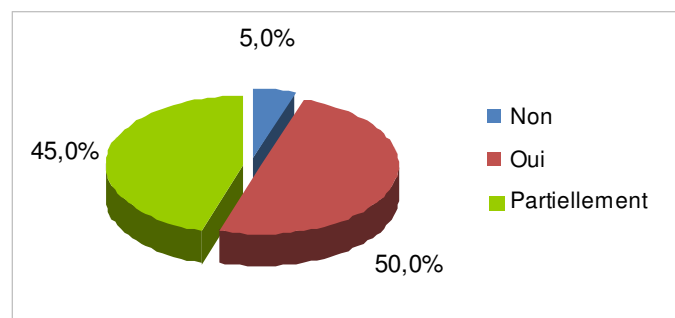
Quand il est demandé aux habitants de la cité le degré de leur contentement vis-à-vis de leurs logements, personne n'a déclaré de mécontentement. 54% des habitants d'İstanbul İstanbul sont contents de leurs logements alors que 46% sont très contents. En conséquence, les habitants de cette cité sont plus contents de la cité et de leurs logements que les habitants des deux autres emplacements exemplaires.

**Tableau 3.68** Pourquoi les habitants de la cité sont-ils contents d'habiter à İstanbul İstanbul



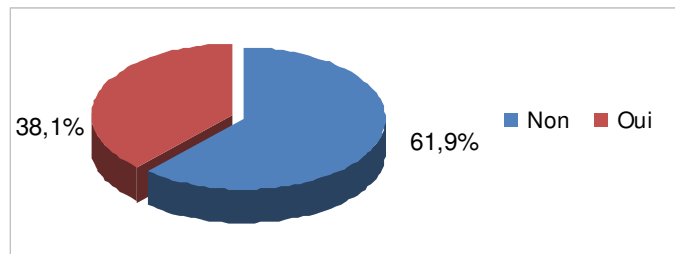
Quand les motifs du taux très élevé de satisfaction à İstanbul İstanbul sont analysés, des résultats similaires aux motifs de la préférence de cet emplacement sont constatés. Le caractère serein, silencieux, paisible, sûr de la cité se précise comme le motif essentiel du contentement des habitants de la cité. En outre, les facteurs comme les espaces d'équipements sociaux, l'ordre de l'environnement, la centralité relative de l'emplacement ont été également cités.

**Tableau 3.69** La satisfaction vis-à-vis de la direction de cité

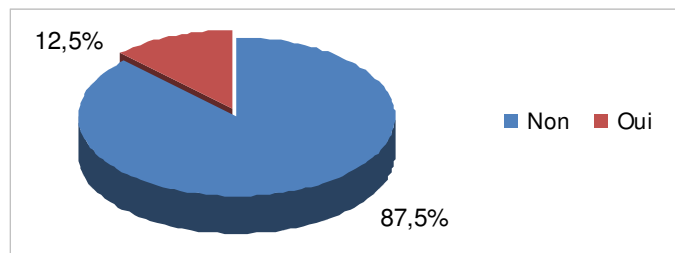


50% des habitants de la cité sont contents de la direction de la cité tandis que 45% sont partiellement contents. Ceux qui ne sont pas contents de la direction de la cité ne constituent qu'un petit groupe de 5%. Ceci dit que la direction d'Istanbul Istanbul répond en grande partie aux demandes des habitants de la cité.

**Tableau 3.70** “Est-ce qu’il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l’exception des sujets comme l’ordre environnemental, le bruit etc. ?”

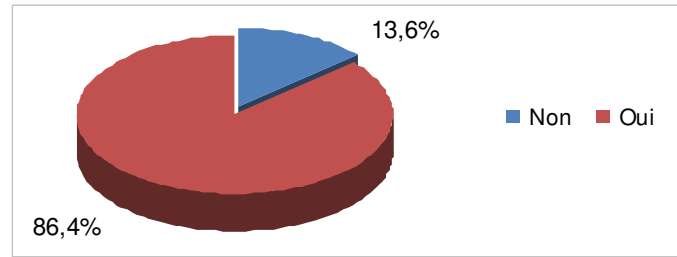


**Tableau 3.71** “S’il existe des règles pensez-vous qu’elles limitent certaines de vos actions et certains de vos comportements?”



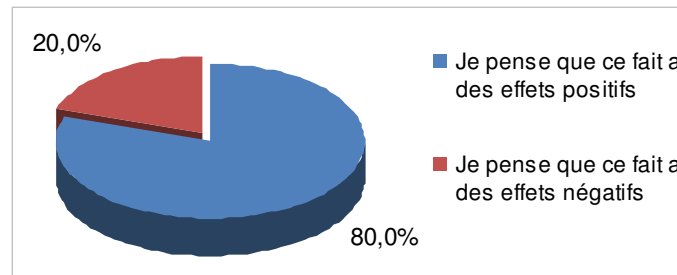
La plupart des habitants de la cité (61,9%) ont précisé qu’il n’existe pas de règles appliquées par la direction de la cité à l’exception des sujets comme l’ordre de l’environnement, le bruit. 87,5% d’un groupe de 38,1% qui avancent que la direction de la cité applique des règles à l’exception des sujets comme l’ordre de l’environnement et le bruit ont précisé que ces règles ne les limitent pas. Cela veut dire que les habitants d’Istanbul Istanbul sont contents de la direction de la cité et des diverses règles qu’elle pose.

**Tableau 3.72** L'opinion des habitants sur la suffisance du système de sécurité de la zone d'habitation ( Oui, suffisante; non, pas de suffisante)



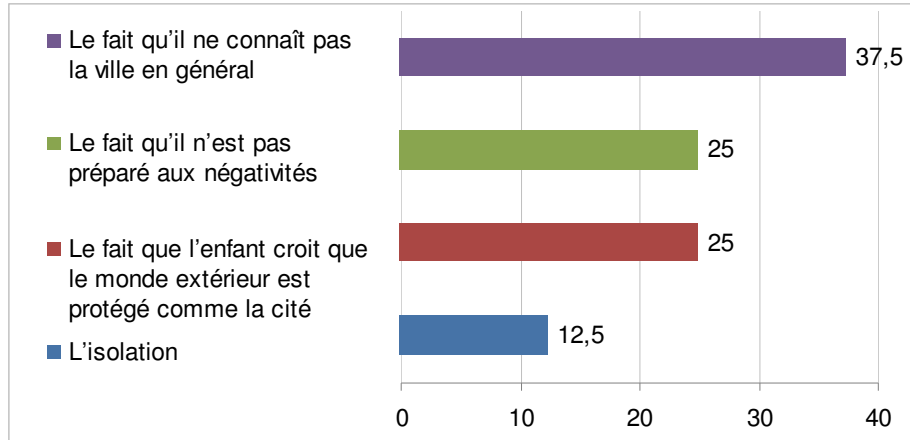
86% des individus enquêtés sont contents du système de sécurité d'Istanbul Istanbul. Une grande majorité des habitants pensent que la sécurité est suffisante, alors que 14% pensent le contraire. Cela signifie que ces derniers trouvent la sécurité insuffisante bien que l'emplacement habité soit entouré des murs, protégé par les employés de sécurité privée, surveillée par les caméras de sécurité, les habitants de l'emplacement disposent d'un caractère homogène presque dans tous les sujets et malgré la grande distance de l'emplacement du centre urbain. Dans ce contexte, nous pouvons avancer que la sécurité se transforme en une grande paranoïa.

**Tableau 3.73** Les opinions des habitants de cité concernant le développement de leurs enfants dans cette cité



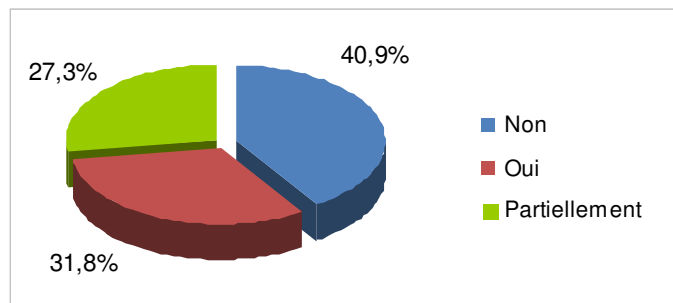
Lors des travaux d'enquête effectués à Istanbul Istanbul, il est constaté l'existence d'un groupe d'individus de 20% qui pensent que le développement de leurs enfants dans cette cité dispose des aspects négatifs. Ce taux qui est assez élevé par rapport aux autres *gated communities* est important du point de vue de ce qu'il montre que les gens sont au courant de certains effets négatifs de ce type d'emplacements.

**Tableau 3.74** “Quels sont les effets négatifs du développement de votre enfant dans cette cité ?”



Quand les effets négatifs mentionnés par un groupe d'individus de 20% qui pensent que le développement de leurs enfants dans cette cité dispose des effets négatifs sont considérés, il est constaté que l'ignorance de la ville en général de la part des enfants (37,5%) figure au premier rang. Les autres effets négatifs précisés sont le fait que les enfants croient à ce que le monde extérieur est également sécurisé comme cette cité(25%), le fait que les enfants ne sont pas préparés aux négativités(25%) et l'isolation(12,5%).

**Tableau 3.75** Cette cité augmente-t-elle ou non le prestige de ses habitants



Quand nous considérons si l'emplacement d'Istanbul Istanbul a fait acquérir du prestige à ses habitants, il n'est pas obtenu des résultats très exacts. Un groupe d'individus de 31,8% pensent que cette *gated community* augmente leurs prestiges

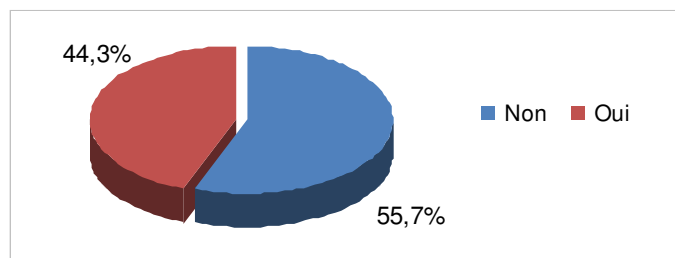
alors que 40,9% pensent le contraire et 27,3% expriment qu'elle l'augmente en partie. Le fait que "ces cités augmentent le prestige et le statut social" est confirmé en partie pour İstanbul İstanbul. Car les familles ayant subi une mobilité sociale verticale considèrent généralement les zones d'habitation où ils habitent comme des éléments augmentant le prestige et le statut social. Or les habitants d'İstanbul İstanbul dont 98% sont diplômés des universités prestigieuses, n'ont pas besoin du prestige assuré par la zone d'habitation où ils habitent. En outre, les habitants de la cité n'ont jamais mentionné ce motif de l'"acquisition du statut social" ou l'ont mentionné dans les derniers rangs pour ce qui est de leur préférence de cette cité.

**E. Les *gated communities* exemplaires constituent-elles ou non un sentiment d'appartenance et un lien communautaire chez les habitants ?**

Les gens développent un sentiment d'appartenance envers les espaces dont ils jouissent, où ils veulent être, avec lesquels ils s'identifient, qu'ils sentent comme une partie d'eux-mêmes et d'une bonne qualité de vie. A part ces particularités spatiales, les facteurs comme la puissance des liens communautaires dans l'habitation, le degré d'homogénéité de la structure de la communauté dans l'emplacement sont également influents sur la formation d'un sentiment d'appartenance dans les *gated communities*.

**i. Başakşehir**

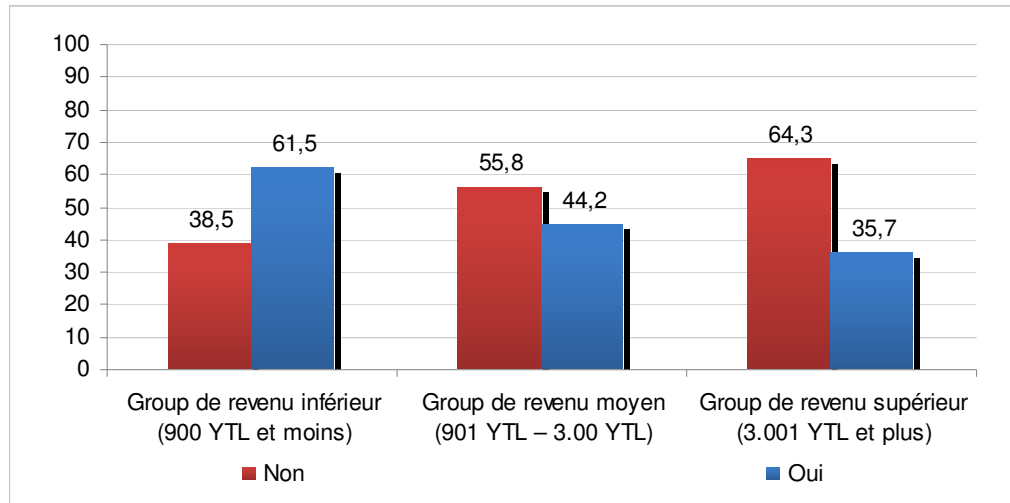
**Tableau 3.76** “Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous ?”



Quand il est demandé aux habitants de Başakşehir si cet emplacement constitue ou non un sentiment d'appartenance chez eux, les réponses négatives et positives se sont avérées proches les unes des autres sans égard pour les groupes de revenu. Mais quand nous avons fait une analyse selon les groupes de revenu le taux des réponses positives et celui des négatives changent. Pour comprendre à quel degré un sentiment d'appartenance est formé ou non dans l'emplacement de Başakşehir qui ne présente pas une structure très homogène à cet égard, l'analyse des réponses des divers groupes de revenu amènera à avoir des résultats plus sains.

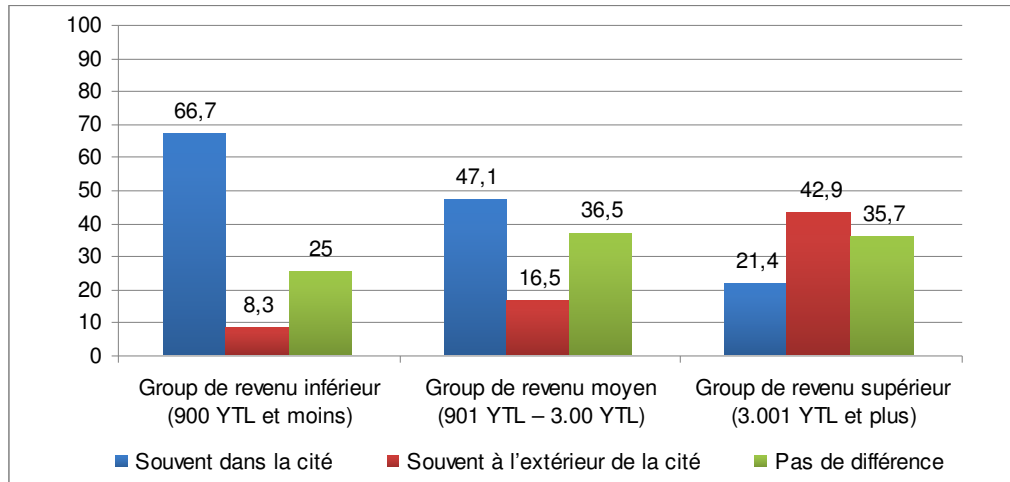
**Tableau 3.77** “Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous ?” (selon les groupes de revenu)





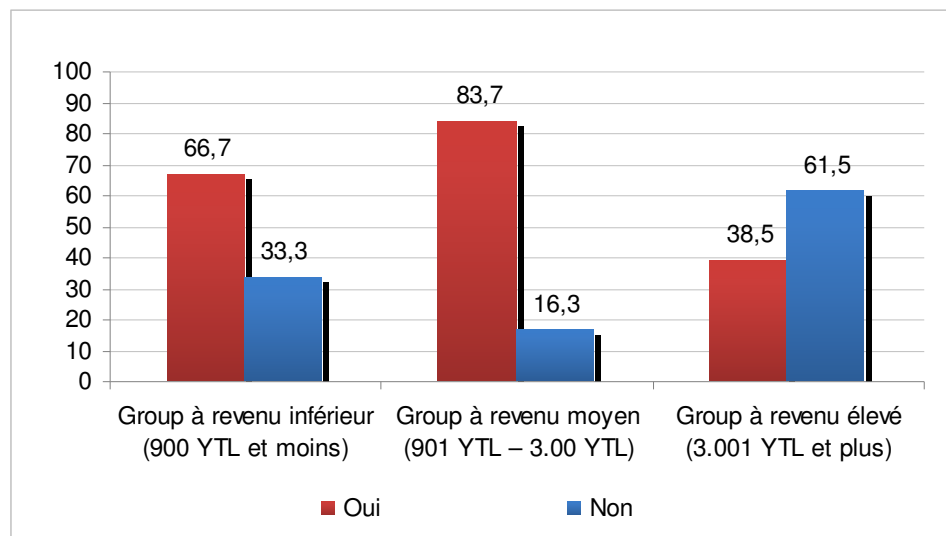
Quand nous considérons si un sentiment d'appartenance est formé ou non du point de vue des divers groupes de revenu, il est constaté qu'à Başakşehir le groupe ayant le sentiment d'appartenance le plus fort est le groupe de revenu inférieur. D'ailleurs le fait que le groupe de revenu inférieur est le groupe de revenu le plus content de cet emplacement avait été déjà indiqué dans la partie précédente. Le groupe de revenu moyen qui constitue la majorité des habitants de la cité dispose d'un taux d'appartenance de 44,2%, alors que seulement 35,7% du groupe de revenu supérieur précisent que Başakşehir constitue un sentiment d'appartenance chez eux. Cette situation présente un parallélisme avec la conséquence que le mécontentement vis-à-vis de cet emplacement augmente à mesure que le niveau de revenu augmente, comme elle est déjà décrite dans la partie précédente.

**Tableau 3.78** Les individus fréquentés pendant les temps libres selon les groupes de revenu sont-ils des habitants de la cité ou non ?



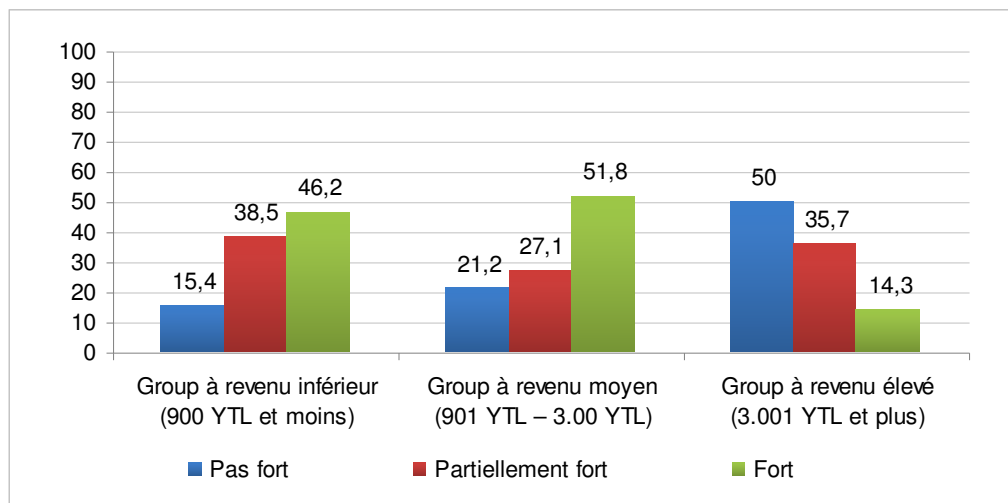
A Başakşehir, le temps passé et le nombre de personnes fréquentées à l'intérieur de la cité diminuent parallèlement à l'affaiblissement du sentiment d'appartenance à la cité au fur et à mesure que la situation de revenu s'améliore. 66,7% du groupe de revenu inférieur passe leurs temps libres plutôt au sein de la cité avec leurs amis et leurs voisins tandis que ce taux recule à 47,1% pour le groupe de revenu moyen. Ce n'est que 21,4% du groupe de revenu supérieur qui passent leurs temps libres au sein de la cité.

**Tableau 3.79** “Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous ?” (selon les groupes de revenu)



Les individus faisant partie du groupe de revenu moyen à Başakşehir déclarent que la plupart des amis et des voisins qu'ils fréquentent au sein de la cité (83,7%) sont de même structure socio-économique et culturelle et disposent du même style de vie qu'eux. Le nombre plus élevé des gens faisant partie du groupe de revenu moyen par rapport aux autres groupes de revenu dans cet emplacement, la structure homogène du groupe de revenu moyen peut être cités parmi les motifs de cette situation. Bien que le groupe de revenu inférieur soit le groupe qui passe le plus son temps libre dans la cité, 66,7% de ce groupe précisent que les amis et les voisins qu'ils fréquentent au sein de la cité sont des gens de structure socio-économique et culturelle similaire que la leur. Ce taux recule à 38,5% dans le groupe de revenu supérieur.

**Tableau 3.80** “Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité ?” (selon les groupes de revenu)

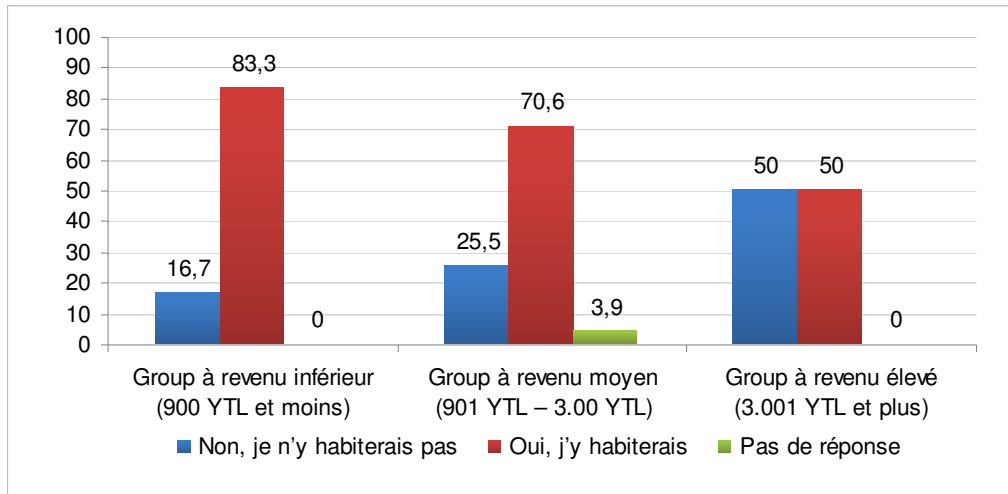


A Başakşehir, le groupe ayant la communication la plus forte avec les individus dans la cité est le groupe de revenu moyen avec un taux de 51,8%. Cette situation peut être liée au fait que le groupe de revenu moyen est le groupe qui passe la plupart de son temps avec les amis et les voisins de même structure socio-économique et culturelle qui habitent dans la cité (le tableau ci-dessus).

46,2% du groupe de revenu inférieur, 14,3% du groupe de revenu supérieur pense que la communication au sein de la cité est forte. En conséquence, la communication des groupes de revenu supérieur et de revenu inférieur au sein de la cité semble être liée au tableau ci-dessus. C'est-à-dire que nous pouvons déduire que les habitants de

la cité établissent une communication plus forte avec les individus de même structure socio-économique et culturelle qu'eux.

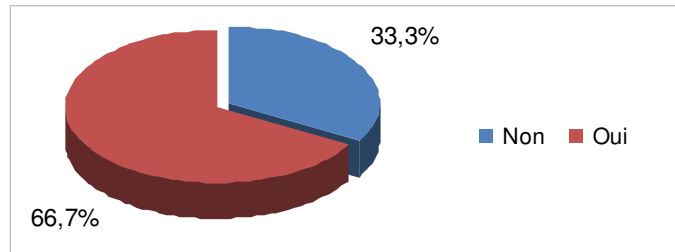
**Tableau 3.81** “Si les valeurs morales et les éléments culturels auxquels vous attachez de l’importance n’existaient pas dans cette habitation vous y habiteriez encore ?” (selon les groupes de revenu)



83,3% des individus appartenant au groupe de revenu inférieur qui est le groupe le plus satisfait de cette cité a précisé qu'ils y habiteraient même si “les valeurs morales et culturelles auxquelles ils attachent d’importance” étaient absentes. Les individus appartenant au groupe de revenu moyen répondent à cette question également de manière positive avec un taux de 70,6%. Et les individus appartenant au groupe de revenu supérieur qui constituent un groupe pour lequel la fréquentation des gens de même structure socio-économique et culturelle importe ont répondu positivement à cette question avec un taux de 50%.

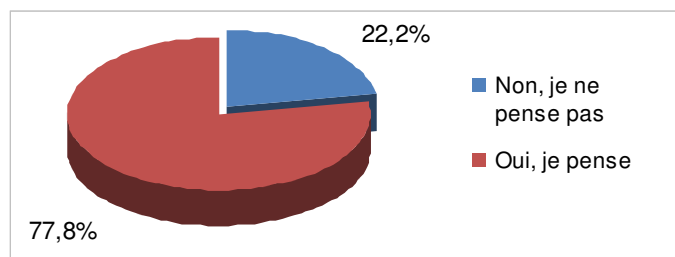
## ii. Hilal Konakları

**Tableau 3.82** “Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d’appartenance en vous ?”



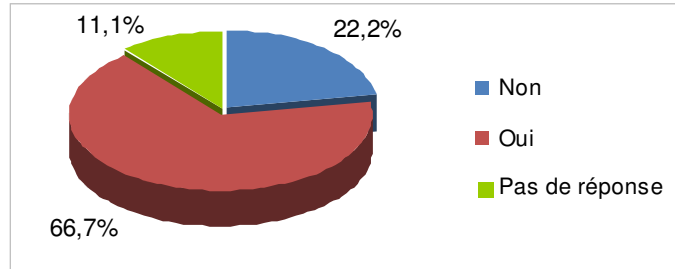
Quand il est demandé aux habitants enquêtés de Hilal Konakları si cet emplacement constitue un sentiment d’appartenance chez eux 66,7% ont répondu “oui” et 33,3% ont répondu “non”. Cette conséquence est liée à ce que les habitants de Hilal Konakları ont en général des valeurs morales et culturelles communes, qu’ils sont d’une structure socio-culturelle similaire avec leurs voisins, à une communication forte au sein de la cité et enfin à ce que les habitants sont largement satisfaits de Hilal Konakları.

**Tableau 3.83** “Pensez-vous que les habitants de cette cité disposent des valeurs morales et des caractéristiques culturelles auxquelles vous attachez de l’importance ?”



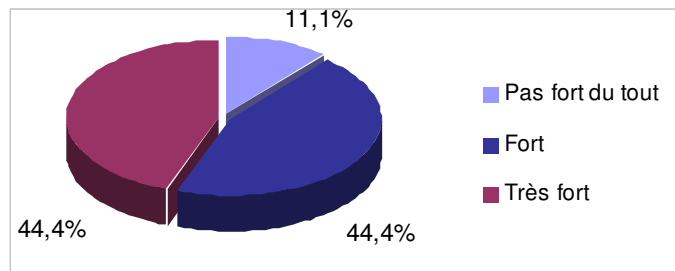
77,8% des habitants de cette cité ont précisé qu’ils disposent des mêmes valeurs morales et culturelles que les autres habitants de la cité. Ce taux qui est assez élevé montre que cet emplacement a un profil d’habitants assez homogène.

**Tableau 3.84** “Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous ?”



D'une façon similaire avec le graphique ci-dessus, une grande majorité des habitants de cette cité (66,7%) ont précisé que les amis et les voisins qu'ils fréquentent sont de la même structure socio-économique et culturelle. Cette situation, comme il est vu également dans le tableau ci-dessous engendre le résultat que la communication au sein de la cité est forte.

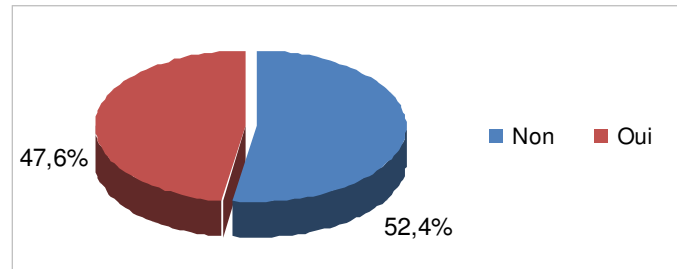
**Tableau 3.85** “Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité ?” (selon les groupes de revenu)



La plupart des habitants de Hilal Konakları (88,8%) pensent que la communication à l'intérieur de la cité est forte.

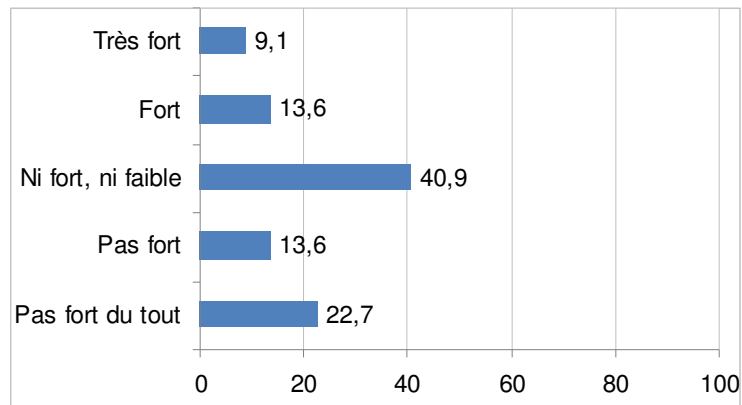
### iii. İstanbul İstanbul

**Tableau 3.86** “Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d’appartenance en vous ?”



Seulement 47,6% des habitants d’İstanbul İstanbul a exprimé que la cité qu’ils habitent constitue chez eux un sentiment d’appartenance. Ce taux indique que le discours relatif à la création d’un sentiment d’appartenance avancé par la plupart des *gated communities* comme un élément de marketing n’est pas exactement juste.

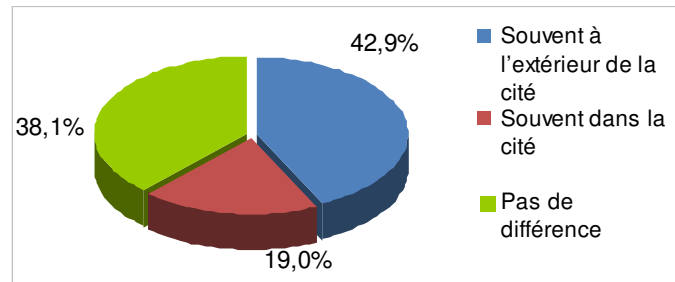
**Tableau 3.87** “Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité ?”



Parallèlement au sentiment d’appartenance que les habitants éprouvent envers la cité, 77,2% des habitants ne pensent pas que les relations des individus les uns avec les autres sont fortes. Nous pouvons également dire qu’il ne s’agit pas de bonnes et étroites relations de voisinage dans cette cité qui sont avancées pour les *gated communities*. Certains habitants ont ajouté leurs propres commentaires aux enquêtes envoyées par la poste. Dans quelques uns de ces commentaires, il est exprimé que les relations de voisinage sont fortes plutôt entre les individus qui se sont installés dans la cité bien avant et que parmi les autres habitants il ne s’agit que des salutations.

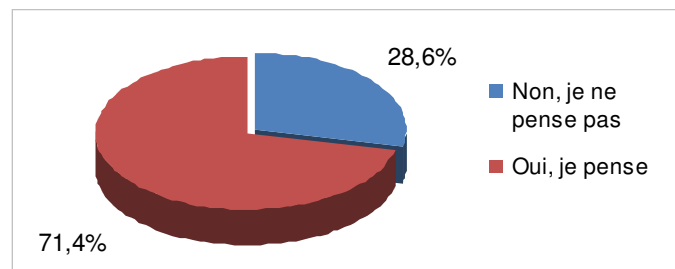
Selon un autre commentaire, la raison pour laquelle les relations de voisinage n'arrivent pas à s'établir c'est que chacun a sa propre porte d'entrée.

**Tableau 3.88** “Les individus fréquentés pendant les temps libres selon les groupes de revenu sont-ils des habitants de la cité ou non ?”



Le fait que le taux de ceux qui voient leurs amis ou leurs voisins dans la cité pendant leurs temps libres est 19% constitue une autre preuve à ce que les individus dans la cité n'ont pas trop à partager et que la communication entre les habitants n'est pas forte.

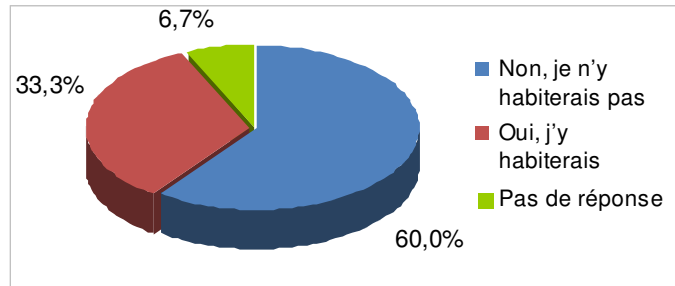
**Tableau 3.89** “Pensez-vous que les habitants de cette cité disposent des valeurs morales et des caractéristiques culturelles auxquelles vous attachez de l'importance ?”



Bien que les habitants d'Istanbul Istanbul n'éprouvent pas un fort sentiment d'appartenance à la cité habitée et n'aient pas une communication forte avec les autres habitants de la cité, ils attachent de l'importance à avoir des valeurs morales et culturelles similaires. Seulement 28,6% des habitants ne sont pas dérangés de cohabiter avec les individus ne disposant pas des mêmes valeurs morales et culturelles.

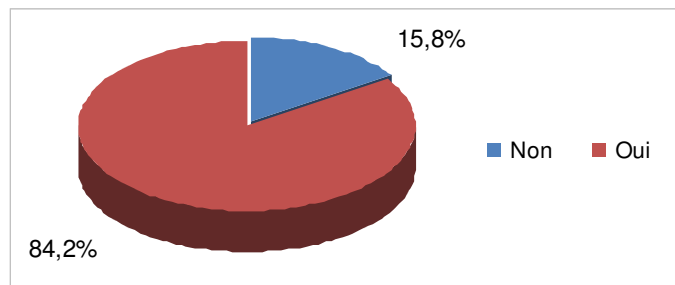


**Tableau 3.90** “Si les valeurs morales et les éléments culturels auxquels vous attachez de l’importance n’existaient pas dans cette habitation vous y habiteriez encore ?”



Parallèlement au tableau ci-dessus 60% des habitants de la cité attachent assez d’importance au caractère homogène de la cité et par conséquent demandent la domination des valeurs morales et culturelles qu’ils possèdent dans cette cité.

**Tableau 3.91** “Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous ?”



Un autre fait qui soutient le tableau ci-dessus est la fréquentation par la majorité des habitants d’Istanbul Istanbul (84,2%) les gens ayant la même structure socio-économique et culturelle qu’eux au sein de la cité.

### **G. L’Evaluation des hypothèses dans le contexte des enquêtes :**

Cette étude vise à analyser les *gated communities* qui émerge à Istanbul après 1990. Dans cette partie de notre étude, nous allons faire une évaluation générale concernant ces *gated communities* en présentant des données et des anticipations qui sont apparues après l’évaluation des hypothèses de nos *gated communities* exemplaires.

Avant d'évaluer les hypothèses, il faut souligner que le Başakşehir 4. Etape possède, en général, les caractéristiques d'une banlieue plutôt que des autres types de *gated communities*. Les banlieues sont des espaces fermés à l'extérieur avec la sécurité interne assurée par 2-4 portes par lesquelles les entrées et les sorties sont contrôlées et par les employés de sécurité privée. Mais il ne s'agit pas d'une "fermeture à l'extérieur" rigide du fait de la largeur de l'aire des banlieues et du fait que la population qu'elles abritent dépassent de temps en temps 10.000. A Başakşehir aussi il n'y pas d'une rigide fermeture à l'extérieur et un grand nombre de peuple habite sur un large domaine. Aujourd'hui Başakşehir 4. Etape étendue sur une surface de 130 hectares contient 8449 logements et abrite à peut près 30-40 milles d'habitants.

Tandis qu'à Hilal Konakları et à İstanbul İstanbul, projetée à l'usage de classe supérieure et moyenne et qui sont les modèles aux « *gated communities* fermées physiquement et socialement à l'extérieur, donnant aux propriétaires le sentiment d'une forte appartenance spatiale», la densité de la population et le nombre de logement sont beaucoup plus inférieures par rapport à Başakşehir. Hilal Konakları est formé de 169 logements sur une surface de 3,7 hectares et İstanbul İstanbul de 204 unités sur une surface de 7,3 hectares.

Une autre différence est dans le domaine des sévères mesures de sécurité et de la fermeture à l'extérieure. A Başakşehir 4. Etape, même s'il y a 15-20 points de sécurités et 78 employés de sécurité, les contrôles ne sont pas si rigides, les gens venant de l'extérieur peuvent entrer sans problème à l'habitation. Par exemple il n'a fallu prendre aucune permission pour entrer à l'habitation en but d'enquêter et de parler avec les habitants. Tandis qu'à Hilal Konakları et İstanbul İstanbul de sévère mesures de sécurités sont appliqués et à part les visiteurs ayant une autorisation spéciale l'accès à cette habitation est strictement interdit.

La dernière différence est d'ordre social: Les habitants de Hilal Konakları et d'İstanbul İstanbul sont seulement de la tranche de revenu supérieur alors que Başakşehir intègre la tranche de revenu supérieur tout comme la tranche de revenu moyenne et inférieur. En faite nous pouvons dire que Başakşehir est une habitation de classe moyenne, car une grande majorité des ses habitants sont de la tranche de revenu moyenne. Tandis que le nombre d'habitant de la tranche de revenu supérieur est beaucoup plus faible par rapport aux deux autres *gated communities*.

Si nous voulons évaluer les hypothèses formulées dans la partie de l'introduction dans le contexte des enquêtes, nous parvenons à ces résultats :

**1) Les *gated communities* sont lancées par le système capitaliste comme un besoin naturel et deviennent à la mode par divers discours et techniques de *marketing* qui les rendent attractives.**

Dans la plupart des cas, la ville est pour les grandes masses/communautés avant tout un espace de vie qui organise la vie quotidienne, qui répond au besoin d'abri et qui reproduit l'individu et sa famille. Mais la ville capitaliste, due à sa nature, donne un réseau de relation et une structure au profit du point de vue qui voit la ville comme une source de profit/rente. Le capitalisme considère l'espace urbain plus qu'un lieu dans lequel les relations de production, de circulation et de consommation sont organisées. Dans le développement du capitalisme « l'espace » lui-même est devenu un bien et a gagné une importance vitale en ce qui concerne les processus d'accumulation du capital.

Un autre point important est le fait que le système capitaliste produise toujours de nouveaux besoins. Ces besoins, sont présentés aux individus comme des besoins naturels et plusieurs nouveaux secteurs se forme pour répondre à ces besoins et les *gates communities* offrent des sources d'emplois à ces nouveaux secteurs. De plus, l'aide de l'Etat aux grands entrepreneurs, au secteur du bâtiment et de l'immobilier a favorisé l'apparition d'une forme d'habitation de ce type. A côté de l'approvisionnement des nouveaux secteurs, les *gated communities* se montrent comme un « produit » grâce aux différentes stratégies du marketing. Ce produit immobilier n'est pas tout à fait comme les autres produits faisant alors l'objet d'un marketing urbain. Il s'agit en effet de percevoir ce type de produit immobilier comme un "*package*" réunissant la vente d'un bien immobilier et d'un ensemble de services marchands (services de sécurité, services domestiques, gouvernement privé). Avec ces services, il s'agit de saisir la manière dont les groupes d'intérêts, réunis dans un produit immobilier, sont désignés dans l'espace urbain. Selon le directeur général de Yapı Kredi Koray Hakan Kodal qui est le producteur du projet d'Istanbul İstanbul; ce projet est envisagé comme un "produit complet" avec son architecture, ses travaux de marketing et d'image, ses paquets de financement, les services présentés aux clients. Nous pouvons observer aussi à Hilal Konakları, avec de petites différences dues à la structure socioculturelle de l'habitation, des services semblables

en forme de paquets. Nous pouvons donner comme exemple à ces services les restaurants, les cafeterias, les pharmacies, les pâtisseries, les centres sportifs que nous pouvons voir dans plusieurs *gated communities*. D'autre part, comme la sécurité devient un bien vendable et par conséquent consommable, les dépenses de sécurité des *gated communities* augmentent. Les *gated communities* sont équipées des murs électrifiés, des portes automatiques, des unités de sécurité privée, des systèmes de caméra en circuit fermé comme les produits de ce nouveau marché de sécurité dotés de la dernière technologie.

**2) La sécurité, contrairement à la conviction générale, ne constitue pas un motif essentiel pour la préférence des *gated communities* :**

La question de sécurité est l'un des plus accentués parmi les motifs d'attraction de population des *gated communities*. Dans les publicités utilisées pour le marketing des *gated communities* le milieu insécurisé de la ville est souvent mentionné. Cette insécurité encouragée de manière artificielle et le discours de chaos créent une peur de crime et un climat de paranoïa. Ce climat artificiel et la peur entraînée par le sentiment d'insécurité sont devenus un moyen d'attraction de clients par les *gated communities*. Nous pouvons dire que l'accentuation permanente du besoin de sécurité qui s'approfondit et l'affirmation les *gated communities* peuvent suppléer à ce besoin sont liées à la transformation de la sécurité en un produit vendable sur le marché.

Mais selon les résultats des enquêtes, à part les préférences du groupe de revenu supérieur de Başakşehir et les habitants de Hilal Konakları, la sécurité n'est pas la cause principale du choix des *gated communities*. Les résultats des enquêtes nous montrent que généralement à Başakşehir et à İstanbul İstanbul "un milieu silencieux et paisible" est le premier facteur qui fait choisir ces habitations aux habitants des cités. La sécurité qui est mise au premier plan dans la présentation et le marketing de plusieurs *gated communities*, elle n'est mentionnée qu'au troisième rang. D'autre part, quand nous demandons « Quel est le caractéristique le plus important actuellement de votre habitation ? », les habitants de Başakşehir et d'İstanbul İstanbul n'ont pas donné comme réponse la sécurité.

Un point que nous devons citer, dans les réponses des enquêtes faites dans les *gated communities* exemplaires, est que la plus importante raison de préférence est « le

milieu paisible, silencieux et tranquille des habitation». Ces caractéristiques précisées sont celles qui n'existent pas dans les zones d'habitation situées au centre urbain d'Istanbul. Donc, nous pouvons dire que les individus préfèrent ces *gated communities* pour s'éloigner d'Istanbul et de son environnement bruyant, désordonné, surpeuplé et cosmopolite. D'ailleurs, dans les enquêtes, quand il est demandé aux habitants de définir Istanbul avec un seul mot, ils ont répondu cosmopolite, surpeuplé, grand, désordonné, dégénéré etc.

Un autre résultat déduit des enquêtes est celui-ci : Avant d'habiter une *gated communities*, le besoin de sécurité ne se montre pas si intensivement, mais les personnes qui habitent assez longuement dans une *gated communities*, demandent une augmentation des mesures de sécurités. Parce que les contrôles de sécurités permanents, donnent l'effet psychologique sur les individus d'un milieu méfiant.

A Başakşehir, le taux de ceux qui trouvent satisfaisant le système de sécurité est seulement 30,4%. Ici, il est à souligner que les mesures de sécurité à Başakşehir sont beaucoup plus souples que les autres *gated communities*. D'autre part, dans une autre question quand il est demandé à ceux qui ont exprimé les motifs de leur mécontentement, la sécurité a été le motif le plus accentué.

Quant à Hilal Konakları et à Istanbul Istanbul, mêmes s'ils sont surveillés avec des mesures de sécurités très élevées, les habitants des cités exigent des mesures de sécurités plus sévères. Par exemple, à Hilal Konakları presque la moitié des individus (44,4%) ayant participé à l'enquête pensent que le système de sécurité est insuffisant. En outre, 14% des habitants d'Istanbul Istanbul pensent que la sécurité est insuffisante. Cela signifie que ils trouvent la sécurité insuffisante bien que l'emplacement habité soit entouré des murs, protégé par les employés de sécurité privée, surveillée par les caméras de sécurité, les habitants de l'emplacement disposent d'un caractère homogène presque dans tous les sujets pour Istanbul Istanbul.

Bref, l'omniprésence de sécurité créerait le sentiment d'insécurité et la recherche de protection.

Dernièrement, les *gated communities*, au même titre que le marketing de ces développements par des aménageurs, sont également le reflet d'une méfiance vis-à-vis des autorités publiques pour prendre en charge la sécurité des biens et des personnes. La fin de l'époque de l'Etat social, l'éloignement de l'Etat de son rôle

d'organisation de la vie quotidienne et la prise en charge de ce rôle par le marché peuvent être cités parmi les motifs de cette situation.

### **3) Les *Gated Communities* in İstanbul augmentent une ségrégation spatial, social et économique et aussi une fracture sociale.**

Comme la ségrégation peut aussi être définie comme un accès inégal à des équipements et services collectifs, nous parlerons dans ce cas-ci de ségrégation spatiale tout d'abord. Les *gated communities*, dans la mesure où elles permettent à leurs résidents d'avoir accès à de bons niveaux d'équipements sportifs ou tout simplement à un environnement urbain sécuritaire avec un service de gardes à l'entrée, peuvent aussi être vues comme des espaces de ségrégation. Puis, il y a une ségrégation économique et sociale définie comme la stratégie de mettre à distance certaines catégories sociales. La ségrégation est ici conceptualisée comme une action prise par les membres d'un groupe pour exclure d'autres individus de leur espace, sur la base d'une différence sociale. En raison de leur relative homogénéité, les *gated communities* peuvent être vues comme des espaces ségrégués sur la base de la couche sociale ou du niveau de richesse. C'est-à-dire, les résidents des *gated communities* agissent dans le but de s'isoler d'autres catégories sociales.

Avant d'argumenter le fait de ségrégation dans nos exemples, un point important à souligner c'est que nous avons parlé avec la direction de 14 *gated communities* autres que İstanbul İstanbul et Hilal Konakları pour réaliser le travail d'enquête mais que nous nous ne sommes pas arrivé à avoir les permis qui y sont nécessaires. Le refus de la volonté de réaliser une enquête dans ces *gated communities* dans le cadre de recherche académique a démontré bien le fait de ségrégation.

Premièrement, nous devons parler d'une ségrégation spatiale; parce qu'il déjà existe dans le sein de la ville avant l'apparition des *gated communities* et ces *gated communities* agrandissent le processus de la ségrégation spatiale. La diversification intra classe des couches sociales et la ségrégation graduel des espaces urbains l'un de l'autre et concernant les fonctions dont ils sont chargés dans la production et concernant les modèles de consommation donnent lieu parallèlement à la structuration de l'espace urbain en des îles.<sup>266</sup> La ville cessant d'être un espace public partagé par tous les citoyens commence à se transformer en une "ligue des espaces

---

<sup>266</sup> Kurtuluş H. ve Türkün A., İstanbul'da Kentsel Ayırışma, derleyen: Kurtuluş H., Bağlam Yayıncılık, İstanbul, 2005, s. 14

urbains” privés et partagés par les groupes sociaux qui ne peuvent pas se réunir. Les *gated communities*, surtout se trouvant dans la périphérie, avec ses murs comme une barrière physique ségrèguent leur même de la ville entière.

Il est déterminé par des enquêtes qu’il y a une ségrégation spatiale aussi à l’intérieur des *gated communities* en outre de la ségrégation spatiale existant dans la ville entière. Par exemple à Başakşehir les villas du groupe de revenu supérieur se trouvent seulement dans la 4. Étape et pourtant ils sont séparés aussi des autres bâtiments/blocs. En outre de la ségrégation spatiale, ce groupe de revenu supérieur se dérange à cause de l’utilisation des espaces d’équipement sociaux par tout le monde et ils demandent une ségrégation spatiale ainsi qu’une ségrégation socio-économique. Un autre exemple pour la ségrégation spatiale dans les *gated communities* peut être donné d’Istanbul İstanbul. Une famille habitant dans cette *gated community* définit son domicile comme “autonome” et déclare son contentement dû à cette autonomie. En outre, les *gated communities* n’augmentent pas seulement une ségrégation spatiale, mais aussi augmentent une séparation entre les “*insiders*” et les “*outsiders*” et ainsi agrandissent le phénomène de “les autres”.

Deuxièmement, nous pouvons avancer qu’il existe une ségrégation économique parce que le groupe de revenu supérieur et moyen ne veut pas vivre avec le groupe de revenu inférieur. Ils veulent s’isoler de la classe inférieure. Dans ce sens, les *gated communities* encouragent la ségrégation économique d’une manière plus systématique et dans une grande échelle. Tandis que les groupes sociaux détachés par le déséquilibre des revenus montant s’enferment à leur environnement, la ségrégation spatiale de la ville renforce encore de plus cette ségrégation économique.

Troisièmement, le processus de fermeture volontaire est associé aussi à une accentuation de la ségrégation sociale. Les résidents des *gated communities* veulent habiter avec les gens de même structure socio-économique et culturelle. Par exemple, le groupe conservateur et religieux ne demande pas vivre avec le groupe laïc et vice versa. Selon Şerife Geniş, l’application d’une famille était refusée à cause de leur tendance islamique et à cause de leur “*lifestyle*” qui n’était pas compatible avec la communauté de Kemer Country. Un autre exemple, c’est que pour garder le standard et le profile prestigieux d’Istanbul İstanbul, la direction de la cité a fait un contrat avec un des agents immobilier le plus reconnu dans la région Göktürk.

Quand nous demandons s'il existe un critère de choix pour habiter dans la *gated communities* exemplaires comme l'obligation de prendre référence d'une de vos connaissances ou de quelqu'un qui y habitait avant, il y a 4 personnes qui répondent "oui". Quand nous demandons de citer ces critères, ils disent que le statut social et économique est important pour être éligible. Par exemple, l'un des résidents d'Istanbul İstanbul a dit que sa famille était élue entre les autres 3 familles. De ce point, nous voyons nettement une sélection sociale et une ségrégation socio-culturelle. Bref, nous pouvons avancer que dans plusieurs *gated communities* la pris de référence des connaissances ou de quelqu'un qui y habitait avant est un critère important et déterminant.

Un autre fait qui mérite d'être souligné, c'est que les *gated communities* peuvent être vues comme un moyen d'exclure les plus pauvres et plus généralement tous ceux qui n'appartiennent pas à la même communauté résidentielle que le discours sur l'insécurité présentent comme potentiellement dangereux. De cette manière, les *gated communities* constituent aujourd'hui une tendance isolée envers la ville.

#### **4) Tous les *gated communities* ne créent pas un idéal communautaire à l'intérieur des *gated communities* emmurés.**

L'argument voulant que les *gated communities* créent un sentiment de communauté, mérite d'être examiné de plus près en prenant en considération nos *gated communities* exemplaires.

Nous ne pouvons pas dire qu'il existe les liens forts communautaires ou bien la volonté de garder les liens communautaires à Başakşehir. Les divers groupes de revenu ont différentes tendances à propos de construire ou bien garder un idéal communautaire. Par exemple, le temps passé et le nombre de personnes fréquentées à l'intérieur de la cité diminuent au fur et à mesure que la situation de revenu s'améliore. C'est-à-dire, 66,7% du groupe de revenu inférieur passent leurs temps libres plutôt au sein de la cité avec leurs amis et leurs voisins tandis que ce taux recule à 47,1% pour le groupe de revenu moyen. Ce n'est que 21,4% du groupe de revenu supérieur qui passent leurs temps libres au sein de la cité. D'autre part, quand nous considérons si un sentiment d'appartenance est formé ou non du point de vue des divers groupes de revenu, il est constaté qu'à Başakşehir le groupe ayant le sentiment d'appartenance le plus fort est le groupe de revenu inférieur. D'ailleurs le



fait que le groupe de revenu inférieur est le groupe de revenu le plus content de cet emplacement.

A Başakşehir, tandis qu'il y a des groupes de revenu différents, nous pouvons dire qu'il existe, en général, une structure socio-culturelle semblante. Un groupe de % 56,5 se définit comme religieux, islamiste, conservateur et nationaliste. Cette situation peut construire une idée communautaire/ une tendance communautaire au sein de Başakşehir.

Hilal Konakları également comme Başakşehir se distinguent comme une zone d'habitation habitée en général par les groupes religieux et conservateurs. Le fait que l'utilisation des espaces d'équipements sociaux est organisée selon les besoins de ces groupes confirme cette thèse. Par exemple dans la zone d'habitation il y a une piscine destinée à l'utilisation des femmes et des hommes séparément et les heures d'entrée à la piscine sont organisées comme l'heure des hommes, l'heure des femmes et l'heure de la famille. En plus, la présence d'un masjid parmi les espaces d'équipements sociaux, bien qu'à la proximité de la zone d'habitation se trouve une mosquée, est un autre fait qui confirme cette affirmation.

Quand il est demandé aux habitants enquêtés de Hilal Konakları si cet emplacement constitue un sentiment d'appartenance chez eux 66,7% ont répondu "oui" et 33,3% ont répondu "non". Cette conséquence est liée à ce que les habitants de Hilal Konakları ont en général des valeurs morales et culturelles communes, qu'ils sont d'une structure socio-culturelle similaire avec leurs voisins, à une communication forte au sein de la cité et enfin à ce que les habitants sont largement satisfaits de Hilal Konakları. Dans ce cens, nous pouvons avancer qu'il existe un idéal communautaire à Hilal Konakları.

Quand il est demandé aux habitants de citer les facteurs qui les ont incités à préférer Hilal Konakları, "la volonté de garder le lien communautaire" ne s'est pas avérée. Mais cela n'est pas intéressant; parce que les habitants de Hilal Konakları intériorisent la condition de vivre avec les gens ayant la structure sociale semblante et ils n'ont pas besoin de mentionner cela. Pour comprendre mieux leurs attitudes, il faut d'abord comprendre leur mentalité, leur mode de vie et leur habitus<sup>267</sup>. Les habitants de ce type de *gated communities* veulent garder leurs caractéristiques

---

<sup>267</sup> L'habitus est un système de dispositions durables que les individus ont intériorisés et qui les déterminent inconsciemment. Pour plus de renseignements, consulter: P. Bourdieu, *La Distinction*, Paris, Editions de Minuit, 1979, pp.189-195.

communautaires, se discipliner dans un sens et s'isoler de la pression de l'entourage ou de ses influences. De cette manière, ils veulent empêcher les membres de leurs familles et eux-mêmes de renoncer au style de vie qu'ils mènent. En conséquence du contrôle du groupe homogène dont les membres ont la structure sociale semblants, de nouvelles règles émergent. Ces règles déterminent ce qui est faisable et ce qui ne l'est pas. Le fait que les heures d'entrée à la piscine sont organisées comme l'heure des hommes, l'heure des femmes et l'heure de la famille est un bon exemple qui confirme cette affirmation.

Dernièrement, le motif de la préférence de Hilal Konakları peut être commenté comme la volonté de se garder du changement en formant des regroupements de type communautaire.

Les habitants d'İstanbul İstanbul constituent un regroupement assez homogène également du point de vue d'opinion politique. Il existe un groupe de 62,7% qui se définit comme Atatürkiste, laïc et social-démocrate. Personne ne s'est défini comme religieux dans les enquêtes menées à İstanbul İstanbul contrairement à Başakşehir et Hilal Konakları. Toutefois la somme des taux de ceux qui se sont définis comme nationaliste et conservateur n'est que 5,1%.

Mais quand nous tenons compte la vie interne d'İstanbul İstanbul, nous ne pouvons que conclure que leurs habitants ne s'en remettent pas aux mécanismes usuels propres aux communautés que sont le contrôle social, la négociation et le compromis ou encore à l'existence de valeurs communes pour "régir" le comment vivre ensemble et décider de ce qui est acceptable voire attendu dans les comportements quotidiens. Par exemple, seulement 47,6% des habitants d'İstanbul İstanbul ont exprimé que la cité qu'ils habitent constitue chez eux un sentiment d'appartenance. D'autre part, 77,3% des habitants ne pensent pas que les relations des individus les uns avec les autres sont fortes. D'ailleurs, le premier motif pour lesquels İstanbul İstanbul est préférée, est le fait que la cité dispose d'un environnement calme et silencieux. Nous pouvons également dire qu'il ne s'agit pas de bonnes et étroites relations de voisinage dans cette cité qui sont avancées pour les *gated communities*. Par contre, bien que les habitants d'İstanbul İstanbul ne construisent pas un lien communautaire ou bien veulent un idéal communautaire, ils attachent de l'importance à avoir des valeurs morales et culturelles similaires. Seulement 28,6%

des habitants ne sont pas dérangés de cohabiter avec les individus ne disposant pas des mêmes valeurs morales et culturelles.

En conclusion, les *gated communities* peuvent être présentées comme une forme résidentielle permettant de reconstituer l'esprit communauté ou de voisinage, d'une sociabilité. Donc, du dedans, elle pourrait être vue comme un lieu de production de cohésion sociale. Les promoteurs et les officiels privés des *gated communities* reprennent le discours sur la "communauté". Ils parlent de sentiment de communauté, de communauté "amicale", du fait d'avoir des voisins qui leur ressemblent dans leur voisinage où ils se sentent vraiment chez eux.<sup>268</sup> Mais nous ne voyons pas cela dans tous les *gated communautés*. C'est-à-dire tous les *gated communities* ne créent pas un idéal communautaire à l'intérieur des *gated communities* emmurés. Par contre, ils amènent leurs habitants à se couper de la vie communautaire et de mener une vie solitaire et isolée.

**5) Dans les *gated communities* une grande partie des services urbains est fournie par l'unité de direction privée et professionnelle de l'habitation :**

L'idée de la gouvernance privée des espaces des *gated communities* sous la responsabilité du "Site Yönetimi" mérite aussi d'être analysé. Depuis les années 1980, les différentes collectivités locales ont été animés par une vision marchande qui affirme que le secteur public ne peut et ne doit pas fournir un vaste éventail de services. Les *gated communities* sont directement dépendent de cette vision privatisante de la vie en société où la méfiance envers la provision de services publics amène les citoyens à prendre en charge la gestion. D'autre part, dans les *gated communities*, surtout se trouvant dans les périphéries de la ville, l'objectif est d'atteindre l'autosuffisance maximum, mais le dépendance minimum des services publics. De cette manière, les *gated communities* qui sont, dans le sens général, accessibles au public de manière limitée ou totalement fermées au public, peuvent agir librement et indépendant du gouvernement public.

Pour ces raisons, l'ensemble des infrastructures (le réseau d'adduction d'eau, les égouts, les routes, les trottoirs) est financé par le développeur. Celui-ci doit assurer le financement des infrastructures par des unités privées puis finalement transmettre la gestion à "Site Yönetimi". Il s'agit bien d'un transfert de la responsabilité

---

<sup>268</sup> Blakely, E. J., and Synder, M. G. *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC: Brookings Institution, 1997, p.29.

d'urbaniser, comparable dans les faits à une concession ou une délégation. Le développeur, l'unité privée et aussi "Site Yönetimi" doivent assumer l'investissement, l'exploitation, la maintenance. Les risques financiers et juridiques lui sont transférés; l'ensemble des coûts de développement repose sur le seul acheteur-consommateur final, et non sur les contribuables locaux.<sup>269</sup>

Dans le contexte de la thèse, à part de la gestion de l'habitation İstanbul İstanbul, nous avons eu une conversation téléphonique avec la direction privée d'Alkent 2000, Kemer Country et AcarKent. Selon les conversations, nous pouvons ainsi analyser la structure de la gestion des *gated communities*:

Dans les *gated communities*, il se trouve en général, deux administrations possédant de différentes structures. L'un est l'administration de la cité formée par les habitants, c'est « la Direction de la Cité ». Selon la grandeur de la cité, « la Direction de la Cité » est formée d'un Conseil d'Administration formée de différents représentants de groupe de logement. L'autre structure de gestion est une firme Conseillers qui est professionnel et complètement indépendante des habitants de la cité. Cette unité privée est chargée d'appliquer les décisions de la gestion de la cité. L'accomplissement des adjudications, la comptabilité, les comptes, le contrôle financier et administratif, les services techniques sont les responsabilités de l'unité privée. Les services de sécurité et de nettoyage sont aussi adjugés par cette unité privée. Donc ces services sont procurés par les unités privées et non par les collectivités locales. Dans plusieurs *gated communities* l'unité privée reçoit les prix de l'électricité, de l'eau, du satellite par voie de la cotisation des habitants.

Dernièrement, dans le cas ou un accident infrastructurel est réalise dans la *gated community*, l'unité privée se débrouille et résolut le problème sans aucun support des collectivités locales. Au fur et à mesure que le problème n'est pas grave, l'unité privée trouve une solution avec ses propres moyens. Autrement dit, les *gated communities* se contactent avec les collectivités locales seulement pour les sanctions juridiques. Les habitants de la cité sont dépendants du plan administratif prépare selon la loi de propriété (Kat Mülkiyeti Kanunu). Au cas ou les habitants agissent contre ce plan administratif, l'administration de la cité demande l'aide juridique des collectivités locales.

---

<sup>269</sup> Le Goix, R., *La Dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis: La cloture par contrat*, Cercles, 13 (2005), pp97-121.

Nous pouvons dire que les habitants des *gated communities* exemplaires -excepté Başakşehir- sont en général satisfaits de la gestion de l'habitation. A Hilal Konakları, le taux de ceux qui ont répondu négativement quand il leur est demandé s'ils sont satisfaits ou non de la direction de l'emplacement est 22,2%. Nous pouvons dire que les habitants de Hilal Konakları sont généralement contents de la direction. Car les règles appliquées au sein de la cité sont réglementées selon la structure socio-culturelle des habitants de Hilal Konakları. En outre; 95% des habitants d'İstanbul İstanbul sont contents de la direction de l'emplacement. Par contre; la satisfaction vis-à-vis de la direction de la quatrième étape de Başakşehir est d'un faible taux comme 25,9%. La raison de ce mécontentement peut être commentée en fonction de la structure de la direction. KİPTAŞ qui est la compagnie construisante n'a pas encore transféré la quatrième étape à la direction de la cité. Un conseil d'administration nommé par KİPTAŞ dirige la cité. Ceci dit qu'il ne s'agit pas d'une structure administrative professionnelle et indépendante à Başakşehir comme c'est le cas dans les autres *gated communities*.

Les unités privées et le "Site Yönetimi" imposent de règles concernant la vie dans les *gated communities* pour assurer l'ordre social. D'autre part, nous voyons ici la volonté des habitants de reprendre le contrôle sur leur environnement, de choisir et de contrôler plus efficacement leurs services. C'est pourquoi, ils obéissent volontairement aux règles des unités privées et de "Site Yönetimi". Quand nous questionnons "Est-ce qu'il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l'exception des sujets comme l'ordre environnemental, le bruit etc. ?", 67% des habitants de Hilal Konakları ont déclaré qu'il existe également d'autres règles à part les règles concernant l'ordre de l'environnement, le bruit. Quand il est demandé aux individus faisant partie de ce groupe de 67% s'ils sont dérangés de ces règles, seulement 33% ont déclaré qu'ils en sont gênés. Les habitants d'İstanbul İstanbul aussi sont contents de la direction de la cité et des diverses règles qu'elle pose. La plupart des habitants de la cité (61,9%) ont précisé qu'il n'existe pas de règles appliquées par la direction de la cité à l'exception des sujets comme l'ordre de l'environnement, le bruit. 87,5% d'un groupe de 38,1% qui avancent que la direction de la cité applique des règles à l'exception des sujets comme l'ordre de l'environnement et le bruit ont précisé que ces règles ne les limitent pas. Par contre, 91,2% des habitants de Başakşehir ont précisé que la direction de cité n'impose pas de règles particulières à l'exception des règles concernant l'organisation de

l'environnement et le bruit. Mais les habitants sont mécontents à cause de cette déréglementation.

Nous remarquons dernièrement que ces *gated communities* sont fondées par un idéal de privatisation des services publics du type "usager payeur".<sup>270</sup> C'est-à-dire la *gated community* peut être considérée comme un espace à un usage privé. Nous remarquons aussi quelques municipalités demandent l'augmentation du nombre de ce type de zones d'habitation pour que les charges qui leur incombent diminuent.

---

<sup>270</sup> Lamalice, O., *L'article de "Communauté privées, communautés cloturées: la dimension sécuritaire du phénomène des gated communities*, cité de l'internet, pp: 4.

## CONCLUSION

A partir de 1990 les *gated communities* se manifestent à Istanbul. Etant donné que les *gated communities* se trouvent derrière les murs et sont fermés à l'espace public, les gens commencent à vivre de façon isolée de la vie urbaine. Cette étude envisage de résoudre le problème de la nécessité d'habiter derrière les murs en analysant quelques aspects comme le processus de l'émergence et de la diffusion des *gated communities*, et les raisons pour les préférer. Ce processus était examiné avec les concepts d'urbanisation, de métropolisation et de capitalisme qui sont aussi utilisés en tant que des concepts relatifs. Du fait que le capitalisme transforme l'espace urbain d'après sa propre logique, les métropoles actuelles ne se transforment pas de manière à assouvir les besoins de la société mais de manière à reproduire le système capitaliste. Les *gated communities* émergent et diffusent donc dans plusieurs métropoles en tant qu'un nouveau mode de production de logement relatif à l'ordre capitaliste. Même si elles sont la nouvelle forme de la ville globalisée du capitalisme, elles sont préférées pour les raisons différentes relatives à la location géographique et à la culture socio-économique. Le nombre de *gated communities* augmente à Istanbul depuis 1990. En plus d'être une nouvelle forme d'une ville globale, les facteurs propres à Istanbul (les facteurs environnementaux et les besoins socio-culturels des Istanbuliens) deviennent déterminant pour préférer les *gated communities*. Tandis que les *gated communities* devenues le mode de logements dominant et répandu dans la périphérie de la ville étaient au début construites de manière convenable aux nouveaux élites urbains, elles ont commencé à être demandées aujourd'hui également par des classes moyennes et à être construites à des coûts plus bas.

Les *gated communities* qui émergent comme une différente forme urbaine aujourd'hui également à Istanbul se diffèrent des zones d'habitation d'avant 1980 avec leur emmurement, les mesures de sécurité dont ils disposent, leur fermeture à l'espace public, leur administration privée et en plus leur processus de production et leurs techniques de marketing.

Dans notre travail, nous utilisons le concept de *gated communities* en se référant à cette définition: "Malgré l'existence d'une variété des *gated communities*, ces

habitations peuvent être décrites comme des espaces abritant les logements, de même standard de confort, des individus appartenant en général au même groupe de revenu, entourés des murs ou de haies, protégés par les employés de sécurité et un système de caméra en circuit fermé, abritant en leur sein certains services non résidentiels et disposant de manière indépendante par rapport à la gestion urbaine, des unités d'administration autonomes.”<sup>271</sup> Cette définition exprime le type de *gated community* qui est projetée pour les classes moyennes et supérieures, qui est fermée physiquement et socialement à l'extérieur et faisant acquérir aux propriétaires une forte appartenance spatiale.

Dans le cadre de cette définition là, nous avons analysé le processus d'émergence et de généralisation des *gated communities* après 1990, constitué une typologie pour İstanbul en se basant la typologie de Kurtuluş, indiqué les motifs de préférence de ces habitations. Finalement nous avons évalué l'exactitude de ces motifs et des hypothèses avancées avec le travail d'enquête mené dans Başakşehir, Hilal Konakları et İstanbul İstanbul.

Selon les résultats des nos enquêtes tous les hypothèses sont confirmés.

1) Les *gated communities* sont lancées par le système capitaliste comme un besoin naturel et deviennent à la mode par divers discours et techniques de marketing qui les rendent attractives. Tous les *gated communities* exemplaires même compris Başakşehir apparaissent comme un « produit » grâce aux différentes stratégies du marketing. Ces produits immobiliers sont envisagés comme un “*package*” réunissant la vente d'un bien immobilier et d'un ensemble de services marchands comme les services de sécurité, les services domestiques et la direction professionnelle privée. Bien que ces services soient lancés comme des besoins naturels, aucun des produits ne sont vital.

2) La sécurité, contrairement à la conviction générale, ne constitue pas un motif essentiel pour la préférence des *gated communities*. Le problème de sécurité est l'un des plus accentués parmi les motifs d'attraction de population des *gated communities*. Par contre selon les résultats des enquêtes, à part les préférences du groupe de revenu supérieur de Başakşehir et les habitants de Hilal Konakları, la sécurité n'est pas la cause principale du choix des *gated communities*. Les résultats des enquêtes nous montrent que généralement à Başakşehir et à İstanbul İstanbul “un

---

<sup>271</sup> T. Şenyapılı, “Kaçış Adaları”, *Arredamento Mimarlık*7/8, 2003, s. 56-61



milieu silencieux et paisible” est le premier facteur qui fait choisir ces habitations aux habitants des cités. La sécurité qui est mise au premier plan dans la présentation et le marketing de plusieurs *gated communities*, elle n’est mentionnée qu’au troisième rang.

3) Tous les *gated communities* exemplaires augmentent une ségrégation spatiale, sociale et économique, et aussi une rupture sociale. Il s’agit d’une ségrégation spatiale, sociale et économique qui sont déjà existents dans le sein de la ville avant l’apparition des *gated communities* et ces *gated communities* agrandissent le processus de la ségrégation.

4) Tous les *gated communities* ne créent pas un idéal communautaire à l’intérieur des résidences emmurées. Premièrement, il n’existe pas les liens forts communautaires ou bien la volonté de garder les liens communautaires à Başakşehir. Les divers groupes de revenu ont différentes tendances à propos de construire ou bien garder un idéal communautaire. Par contre deuxièmement, il existe un idéal communautaire à Hilal Konakları. Parce que, les habitants de Hilal Konakları ont en général des valeurs morales et culturelles communes. Ils sont d’une structure socio-culturelle similaire avec leurs voisins et ont une communication forte au sein de la *gated community*. Troisièmement, il ne s’agit pas de bonnes et étroites relations de voisinage à İstanbul İstanbul qui sont avancées pour les *gated communities*. D’ailleurs, le premier motif pour lesquels İstanbul İstanbul est préférée, est le fait que la cité dispose d’un environnement calme et silencieux. Par contre, bien que les habitants d’İstanbul İstanbul ne construisent pas un lien communautaire ou bien veulent un idéal communautaire, ils attachent de l’importance à avoir des valeurs morales et culturelles similaires.

5) Dans les *gated communities* -excepté Başakşehir- une grande partie des services urbains est fournie par l’unité de direction privée et professionnelle de l’habitation. A İstanbul İstanbul et Hilal Konakları, l’ensemble des infrastructures comme le réseau d’adduction d’eau, les égouts, les routes, les trottoirs sont assurées par la direction de la *gated community*. Il s’agit d’un financement des infrastructures par des unités privées puis finalement d’une transmission de la gestion à “Site Yönetimi”. C’est-à-dire que nous pouvons avancer qu’il s’agit d’un transfert de la responsabilité d’urbaniser, comparable dans les faits à une concession ou une délégation. D’ailleurs, l’objectif est d’atteindre l’autosuffisance maximum, mais le dépendance

minimum des services publics. De cette manière, les *gated communities* qui sont, dans le sens général, accessibles au public de manière limitée ou totalement fermées au public, peuvent agir librement et indépendamment du gouvernement public.

En conclusion, aujourd'hui la ville se trouve morcelée et les endroits publics diminuent sans cesse et d'autre part, les *gated communities* exacerbent les inégalités de ressources et de conditions de vie. Les couches sociales les plus nanties d'une société peuvent avoir accès aux services et aux équipements de bonne qualité par le biais de leur appartenance à un *gated community*. La recherche de la sécurité, la recherche du prestige, la recherche d'une homogénéité sociale centrée sur la peur de l'autre et un certain désir communautaire sont les motifs de choisir de vivre dans les *gated communities*. Tous ces motifs sont à l'opposé des conceptions de densité, d'agglomération, de diversité, de tolérance, d'interactions sociales, qui font la ville. Selon Durkheim : "*Tant que l'organisation sociale est segmentaire, la ville n'existe pas.*"<sup>272</sup> Donc nous pouvons dire que les *gated communities* nuisent les caractéristiques essentielles de la ville et aussi causent une intensification de la ségrégation socio-économique et culturelle.

---

<sup>272</sup> Y.Fijalkow, Sociologie de la ville, Paris, Editions de Découverte, 2002, pp.7

## ANNEXES

### L'ENQUETE

**S.1. Par quel mot unique qualifieriez-vous la cité où vous habitez?**

**S.2. Depuis combien d'années vous habitez dans cette cité?**

0. Moins d'un an

**S.3. Comment ou par l'intermédiaire de qui vous avez trouvé cette cité?(VOUS POUVEZ RECEVOIR PLUS D'UNE REPONSE)**

1	Mon entourage
2	Les agents immobiliers
3	Les banques
4	La télévision
5	La radio
6	Les annonces des journaux
7	La revue
Autre	

**S.4. Pouvez-vous préciser pourquoi vous préférez vivre dans cette cité? (A L'ATTENTION DE L'ENQUETEUR/L'ENQUETERICE. VEUILLEZ NE POINT LIRE LES CHOIX. VOUS POUVEZ AVOIR PLUS D'UNE REPONSE)**

1. Pour l'investissement
  2. Pour vivre dans une maison plus large
  3. Pour être proche de mes parents
  4. Pour vivre dans une maison résistante contre le séisme
  5. Pour habiter près de mon lieu de travail
  6. Pour vivre dans un milieu de cité en sécurité
  7. Pour me libérer du loyer étant le propriétaire d'une maison
  8. Du fait que les facilités technologiques sont utilisées à un haut niveau
  9. Pour vivre avec des gens du même niveau socio-culturel
- Autre(Veuillez préciser)

**S.5. Pensez-vous que le système de sécurité de la cité est suffisant?**

1. Oui, je pense
2. Non, je ne pense pas

**S.6. Pensez-vous que vous vous sentez plus en sécurité à l'intérieur de la cité qu'à l'extérieur?**

1. Oui, je pense
2. Non, je ne pense pas

**S.7. Préférez-vous d'habiter dans cette cité si elle n'était pas entourée des murs et elle n'était pas protégée par des caméras de sécurité et des unités de sécurité privées?**

1. Oui, je préférerais
2. Non, je ne préférerais pas

**S.8. Pouvez-vous énumérer les facteurs les plus influents sur votre décision de vivre dans cette cité du plus important au moins important le premier étant le plus important?(ATTENTION VEUILLEZ MONTRER LA CARTE 1)**

		Rang
1	La Sécurité	
2	Le fait qu'elle est centrale	
3	La diversité des espaces d'équipements sociaux	
4	Sa résistance contre le séisme	
5	Le fait qu'elle fait acquérir un statut social	
6	Le fait qu'elle dispose d'un milieu paisible et sans bruit	
7	Le fait qu'elle donne la possibilité de vivre avec des gens qui vous sont similaires du point de vue culturel et social	
8	Le fait qu'elle donne une forte appartenance spatiale	
	Autre(Veuillez préciser).....	

**S.9. Quelle est la caractéristique la plus importante de cette cité pour vous actuellement?**



1	Les parcours de course et de marche		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Le salon de fitness		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	La cafétéria		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Les espaces de jeux pour les enfants		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	Le centre d'achat/le marché		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	La mosquée-le mesdjid		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	L'autoparc ouvert		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	L'autoparc fermé	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	La piscine fermée	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10	Le sauna	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	Le parcours de bicyclette	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12	La Bibliothèque	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**S.13. Pouvez-vous préciser que vous accomplissez des activités comme l'achat des produits alimentaires, l'achat de vêtements, le cinéma, le théâtre et vos besoins comme manger dehors à l'intérieur ou à l'extérieur de la cité et à quelle fréquence vous les accomplissez?(ATTENTION VEUILLEZ MONTRER LA CARTE 4 ET POSER LES QUESTIONS UNE A UNE)**

	13.1. Où		13.2. A quelle fréquence						
	1. Dans la cité	2. A l'extérieur de la cité	1. Plus d'une fois par semaine	2. Une fois par semaine	3. Une fois toutes les deux semaines	4. Quelques fois par mois	5. Une fois par mois	6. Une fois tous les 2-3 mois	7. Quelques fois par an
1. L'achat des produits alimentaires	1	2	1	2	3	4	5	6	7
2. L'achat de vêtements	1	2	1	2	3	4	5	6	7
3. Les activités telles le cinéma, les concerts, le théâtre	1	2	1	2	3	4	5	6	7
4. Manger	1	2	1	2	3	4	5	6	7

**S.14. Etes-vous content de la direction de la cité où vous habitez? La direction de la cité peut-elle répondre à tous vos besoins?**

1. Oui
2. En partie
3. Non
4. Pas de réponse

**S.15. Est-ce qu'il existe des autres règles que la direction de la cité applique à l'exception des sujets comme l'ordre environnemental, le bruit etc...?-S'il en existe, pensez-vous qu'elles limitent certaines de vos actions et certains de vos comportements?**

1. Non, il n'y en a pas
2. Oui, il y en a

**2.1.Pensez-vous que vous êtes limité?**

1. Oui
2. Non

**S.16. Est-ce qu'il existe un critère de choix pour habiter dans cette cité?(comme l'obligation de prendre référence d'une de vos connaissances ou de quelqu'un qui y habitait avant)- Pouvez-vous citer ces critères s'il y en a?**

1. Non, il n'y a aucun critère de choix
2. Oui il y a des critères de choix

**2.1. Pouvez-vous citer ces critères?**

**S.17. Selon vous le fait que les individus disposent des opinions, des pensées différentes constitue-t-elle un obstacle pour qu'ils établissent des relations entre eux?**

1. Oui
2. Non

**S.18. Pouvez-vous évaluer la communication réciproque des gens dans la cité en tant que 1. Pas forte du tout 5. Très forte?**

1. Pas forte du tout
2. Pas forte
3. Ni forte, ni faible
4. Forte
5. Très forte

**S.19. Pensez-vous que les habitants de cette cité disposent des valeurs morales et des caractéristiques culturelles auxquelles vous attachez de l'importance?-Si oui- Si les valeurs morales et les éléments culturels auxquels vous attachez de l'importance n'existaient pas dans cette habitation vous y habiteriez encore?**

1. Non, je ne pense pas
2. Oui, je pense

**2.1.Vous y habiteriez?**

1. Oui, j'y habiterais
2. Non, je n'y habiterais pas

**S.20. Qui fréquentez-vous plutôt pendant vos temps libres? Vous les fréquentez dans la cité ou à l'extérieur de la cité?**

**20.1. Qui?**

1. Les concitoyens
2. Les amis de campagne
3. Les proches
4. Les voisins
5. Les amis
6. Personne

**20.2. Où?**

1. Souvent dans la cité
2. Souvent à l'extérieur de la cité
3. Pas de différence

**S.21. Vos amis que vous fréquentez souvent sont-ils des gens de même structure socio-économique et culturel que vous, ont-ils le même style de vie que vous?**

1. Oui
2. Non

**S.22. Ont-elles lieu des activités qui sont seulement caractéristiques de cet espace d'habitation(de cette cité) (par exemple des concerts, des conférences, des activités sportives et de divertissement) Participez-vous à ce genre d'activités?-Si oui, pouvez-vous préciser à quelle fréquence vous y participez?**

1. Non, elles n'ont pas lieu
2. Oui elles ont lieu

**2.1. Participez-vous à ces activités?**

1. Non, je n'y participe pas
2. Oui, j'y participe

**2.1. A quelle fréquence vous y participez?**

1. Plus d'une fois par semaine
2. Une fois par semaine
3. Une fois toutes les deux semaines
4. Quelques fois par mois
5. Une fois par mois
6. Une fois toutes les 2-3 mois
7. Quelques fois par an
8. Moins d'une fois par an

**S.23. Les espaces entourés des murs ou des haies, protégés par des employés de sécurité et un système de caméra en circuit fermé, abritant en général les logements de même standard de confort des individus appartenant au même groupe de revenu et ayant en leur sein certains services non résidentiels sont définis comme les *gated communities*. Pensez-vous que les *gated communities* donnent lieu à la décomposition sociale et spatiale parmi les gens?**

1. Oui



2. En partie
3. Non

**S.24. Pensez-vous que la cité où vous habitez suscite-t-elle un sentiment d'appartenance en vous?**

1. Non
2. Oui

**S.25. Pensez-vous que le fait que votre enfant grandit dans cette cité a-t-il des effets positifs ou négatifs? Si oui, pouvez-vous dire quels sont ces effets positifs ou négatifs?**

1. Je pense que ce fait a des effets positifs

**1.1. Quels sont ces effets positifs?**

1. Le fait que la cité constitue un environnement sûr et protégé
  2. Le fait qu'il existe des parcs et des espaces de jeux
  3. Le fait que la cité constitue un environnement loin des étrangers
- Autre(Veuillez préciser)

2. Je pense que ce fait a des effets négatifs

**2.1.Quels ont ces effets négatifs?**

1. Le fait que l'enfant croit que le monde extérieur est protégé comme la cité
  2. Le fait qu'il n'est pas préparé aux négativités
  3. Le fait qu'il ne connaît pas la ville en général
- Autre(Veuillez préciser)
3. Je pense que ce fait n'a ni un effet positif ni un effet négatif

**S.26. Pensez-vous que cette cité augmente votre prestige?**

1. Oui
2. En partie
3. Non

**S.27. Si vous partiez de cette cité, préféreriez-vous encore habiter dans cette cité?**

1. Oui
2. Pas sûrement
3. Non
4. Pas de réponse

**S.28. Avec lesquels de ceux que je vais citer vous définiriez-vous?(ATTENTION VEUILLEZ PRENDRE AU MAXIMUM 3 REPONSES)**

1. Ataturkiste	7. Laïc/laïque
2. Démocrate	8. Libéral/e

e	
3. Religieux /euse	9. Nationaliste
4. Fasciste	10. Conservateur/trice
5. Islamiste	11. Socialiste
6. Kémaliste	12. Social-Démocrate
Autre	

**S.29. Si vous définissiez İstanbul par un mot unique quel serait ce mot?**

1. Chaotique
  2. Cosmopolite
  3. Grand
  4. Irrégulier
  5. Surpeuplé
  6. Sale
  7. Hétérogène
  8. Dégénéré
- Autre(Veuillez préciser)

**LA DEMOGRAPHIE**

**D.1. Age?**

**D.2. Sexe:**

1. Femelle      2.Mâle

**D.3. Votre niveau d'éducation?**

1. Illétre/e	4. Diplômé/e d'enseignement primaire/de l'école secondaire
2. Lettré/e	5. Diplômé/e du lycée
3. Diplômé/e de l'école primaire	6. Diplômé/e de l'Université+...

**D.4. De quelle université et de quel département êtes-vous diplômé/e?(ATTENTON CETTE QUESTION NE SERA POSEE QU'AUX DIPLOMES DE L'UNIVERSITE)**

**4.1. Université:**

**4.2. Département:**

**D.5. Quelle est votre position actuelle dans votre travail et dans votre lieu de travail?/ (Attention: Veuillez absolument préciser la position de l'individu dans l'entreprise. Ouvrier, dirigeant, propriétaire de lieu de travail etc...)**

**5.1 Le travail actuellement exercé:**

**5.2. La position au lieu de travail:**

1. Employé	4. Dirigeant
2. Propriétaire de lieu de travail	5. Libre-Travaillant à son compte
3. Associé	

**D.6. Par quels moyens accédez-vous à votre lieu de travail?(ATTENTION POSEZ CETTE QUESTION A CEUX QUI ONT PRECISE QU'ILS TRAVAILLENT)**

1. Véhicule Privée
2. Transport Public(Autobus municipal, autobus public, train etc...)
3. A pied
4. Véhicule de service
- Autre(Veuillez préciser)

**D.7. Quel est votre état civil? –Si vous êtes marié(e)pouvez-vous préciser si votre époux/épouse travaille ou non? Si oui, quel travail exerce votre époux/épouse ? Quel est son niveau d'éducation?**

1. Célibataire (**VEUILLEZ PASSER à D.9**)
2. Veuf/Veuve-Divorcé(e)(**VEUILLEZ PASSER A D.9**)
3. Marié(e)

**3.1. Est-ce que votre époux/épouse travaille? Si oui quel travail exerce-t-il/elle?**

- 1.Non, il/elle ne travaille pas
- 2.Oui il/elle travaille **2.1. Quel travail exerce votre époux/épouse? (ATTENTION PRENEZ EN DETAIL)**

**D.8. Avez-vous d'enfant? Si oui, pouvez-vous dire combien d'enfats vous avez?**

1. Non je n'ai pas d'enfant
2. Oui j'en ai **2.1. Combien d'enfants avez-vous?**

**D.9. Votre famille, inclus vous-même, est-elle composée de combien de personnes(qui vivent dans votre domicile)?**

**D.10.Quelle est la situation de propriété du logement où vous habitez?**

1. Notre propriété
2. Loyer
3. Logement
4. Résidence universitaire
5. Gratuit

**D.11.Avez-vous une autre domicile qui vous appartient outre celui-ci?-Si oui, pouvez-vous préciser le nombre?**

1. Non
2. Oui **2.1. Combien?**

**D.12.Quel est le revenu mensuel TOTAL de votre FAMILLE(AÏLENİZİN (Les gains de tous les membres du domicile, les revenus immobiliers inclus)?**

1. 150 YTL et moins	<b>10.</b> 1401 YTL -1600 YTL
2. 151 YTL – 300 YTL	<b>11.</b> 1601 YTL -1800 YTL

3. 301 YTL – 450 YTL	12. 1801 YTL -2000 YTL
4. 451 YTL –600 YTL	13. 2001 YTL -2500 YTL
5. 601 YTL – 750 YTL	14. 2501 YTL -3000 YTL
6. 751 YTL – 900 YTL	15. 3001 YTL -4000 YTL
7. 901 YTL – 1050 YTL	16. 4001 YTL -5000 YTL
8. 1051 YTL -1200 YTL	17. 5001 YTL et plus
9. 1201 YTL -1400 YTL	

**D.13. Votre ville d'origine?**

**D.14. Avez-vous de la voiture? -Si oui- Savez-vous la marque, le modèle et l'année de production du véhicule? -Si vous savez- pouvez-vous dire la marque, le modèle et l'année de production?**

1. Non
2. Oui

**2.1. Savez-vous la marque, le modèle et l'année de production du véhicule?**

1. Non , ne sais pas
2. Oui, je sais

**2.2.1 La marque du véhicule :**

1.RENAULT	6.VOLKSWAGEN
2.TOFAS-FIAT	7.TOYOTA
3.FIAT	8.PEUGEOT
4.OPEL	9.HYUNDAI
5.FORD	10.MERCEDES
Autre.....	

**2.2.2 Le modèle du véhicule:****2.2.3 Année de production:**

**D.15. Vous êtes lié/e à quelle institution de sécurité sociale?**

1. SSK
2. Emekli Sandığı
3. Bağ-Kur
4. L'assurance privée
5. La carte verte
6. Aucune

**D.16. Le lieu d'enquête**

1. Domicile
2. Lieu de Travail
3. Rue

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **A. OUVRAGES GENERAUX**

- KELEŞ Ruşen, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara, TDK yayınları, 1980.
- KONGAR Emre, 21. Yüzyılda Türkiye, İstanbul, Remzi Kitabevi, 25. Basım, 2000.
- BLUMENFELD Hans, The Modern Metropolis, P.D.Spreiregen (éd.), London, The MIT Press, 1967.
- GUGLIELMO Raymond, Les Grandes Métropoles du Monde, Paris, Armand Colin, 1996.
- GOTTMAN Jean., Megapolis, Cambridge, The MIT Press, Fourth Printing, 1967.
- HOBBSAWM Eric J., “L’Age des extremes”, Histoire du Court XX. Siecle Editions Complexe, 1994.
- WACKERMANN Gabriel., Tres Grandes Villes Et Métropolisation, Paris, Ellipses Edition Marketing, 2000.

### **B) OUVRAGES SPECIFIQUES**

- AKSOY Asu, Küreselleşme ve İstanbul’da İstihdam, İstanbul, Friedrich Ebert Foundation, 1996.
- AYTAR Volkan, Metropol, İstanbul, LM Yayınları, 2005.
- BARKA Aykut., Depremi Bekleyen Şehir, İstanbul, Om Yayınevi, 2002.
- BILLARD Gérald.; CHEVALIER Jacques.; MADORE François., “Ville Fermée, Ville Surveillée La Sécurisation des Espaces Résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2005.
- BLAKELY Edward J.; SNYDER Mary G., Fortress America: Gated Communities in the United States, Washington DC, Brookings Institution, 1997.
- EKİNCİ Oktay, İstanbul’u Sarsan On Yıl, İstanbul, Anahtat Kitaplar, 1994.
- ERDER Sema, İstanbul’da Bir Kent Kondu: Ümraniye, İstanbul, İletişim Yayınları, 1996.
- ERDER Sema, Refah Toplumunda Getto, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006.
- FEATHERSTONE Mike, Undoing Culture: Globalization, Postmodernisme and Identity, London, Sage, 1995.
- FIJALKOW Yankel, Sociologie de la Ville, Paris, Editions de la Découverte, 2002.

- GASCHET Frédéric; LACOUR Claude, “Métropolisation, centre et centralité”, Revue d’Economie Régionale et Urbaine, 2002.
- HARVEY David, “The Urbanization of Capital”, Baltimore, John Hopkins University Press, 1985.
- IŞIK Oğuz ve PINARCIOĞLU Melih M., Nöbetleşe Yoksulluk-Sultanbeyli Örneği, İstanbul, İletişim Yayınları, 2001.
- KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikaları, Ankara, İmge Kitabevi Yayınları, 2002.
- KEYDER Çağlar; ÖNCÜ Ayşe, İstanbul and the Concept of World Cities, İstanbul, Friedrich Ebert Foundation, 1993.
- KILINÇASLAN İsmail, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İstanbul, İTÜ Matbaası, 2002.
- KOOLHAAS Ram, Conversations With Students, Newyork, Princeton Architectural Pres, 1996.
- LOW SETHA, Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America, New York, Routledge, 2003.
- MERLIN Pierre, L’Urbanisme, Que Sais-Je?, Presse Universitaire de France, Paris, 1991.
- ŞENGÜL Tarık H., Kentsel Çelişki ve Siyaset, İstanbul, Demokrasi Kitaplığı, 2001
- TANYELİ Uğur, Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak, İstanbul, Akın Nalça Kitapları, 2004.
- TOBB, Konut Sorunu: Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB yayınları, Ankara, 1988.
- YIRTICI Hakkı, Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2005.
- WALLERSTEIN Immanuel, The Modern World System, New York, Academic Pres, 1974.
- WIRTH Luis, “Bir Yaşam biçimi Olarak Kentlileşme”, in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002.
- ZUKİN S., “Landscapes of Power”, Berkeley, University of California Press, 1991.
- TEKELİ İlhan, Modernite Aşılırken Kent Planlaması, Ankara, İmge Kitabevi, 2001.

### **C) THESES ET MEMOIRES**

- BİLGİN İhsan, Konut Üretimini Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, İTÜ, 1990.
- DİNÇER Yüksel, Kentleşmenin Makro Ölçütleri ve Kentleşme-Metropolleşme Dönüşümü, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 1989.
- İNAL Ç. Tuğba, 1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., 2002.
- KURTULUŞ Hatice, The Roles of Çiftlik on The Formation of the Metropolitan Fringe in the Expansion of İstanbul Metropolitan Area, Yayınlanmamış Doktora Tezi, ODTÜ, Ankara, 1999.

KUŞHAN Ömer, 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. 2001.

MARULYALI Yeşim, İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Eté1991.

ÖZÇEVİK Özlem G., Metropolitan Kent Çeperindeki Yerleşimlerde Yapısal Dinamikler – İstanbul Metropolitan Kent Çeperi Örneği, Doktora Tezi, İ.T.Ü., 1999.

ŞENTÜRK Banu, Metropolitan Kentlerde Hizmet Sektörünün Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1996.

YILMAZ Özgül, 1980 Sonrasında İstanbul'da Kent Merkezi Dışında Oluşan Konut Alanlarının Gelişim Sürecinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, 2005.

## D) OUVRAGES PERIODIQUES

### a) Articles

AKSOY Asu; ROBINS Kevin, “Istanbul Between Civilization and Siscontent”, New Perspectives on Turkey, N.10, 1994.

ALTINIŞIK Burak, “-Mış Gibi”, Egemimarlık, N.48, 2003.

AYATA Sencer; AYATA Ayşe, “Toplumsal Tabakalaşma, Mekansal Ayrışma ve Kent Kültürü”, in F.Atacan, F.Ercan, H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübeccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000.

APAK Suat, ÜLKEN Gökhan, ÜNLÜ Alper, “Yeni Bir Toplu Konut Yerleşmesinde ‘Güvenlik Duygusunun’ Değerlendirilmesi”, İtüdergisi/a, N.1, 2002.

BİLSEL Cana, “Kentsel Dönüşüm, Çözülen Kentler ve Parçalanmış Kamusal Alan”, Mimarlık, N.327, 2006.

CASTEL Robert, L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé?, Paris, Seuil, 2003.

CALDEIRA Teresa, “Building up Walls: The New Pattern of Spatial Segregation in Sao Paulo”, International Social Science Journal, V.48, N.147.

DİNÇER Yüksel, “İkili Yapıların Gerçek Yüzü”, Mimarist, N.8, 2003.

DANIŞ Didem et PÉROUSE Jean François, “Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler”, Toplum ve Bilim, N.104, 2005.

DİNÇER İclal; ENLİL Zeynep M., “Eski Kentin Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlabası, İstanbul”, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama: 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu, Ankara, 6-8 Novembre 2002.

DANIŞ Didem, “İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği”, in F.Gümüsoğlu (éd) 21. Yüzyılda Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001.

ELLİN Nan, “Shelter from the Storm or Form Foolows Fear and Vice Versa”, in N.Ellin (éd) Architecture of Fear, 1997.

ENLİL Zeynep M., “1980 sonrasında İstanbul'da Toplumsal Ayrışmanın Mekansal İzdüşümleri”, Mimarist, N.8, 2003.

ERCAN Fuat, “Dünya Kentleri ve İstanbul”, Toplum ve Bilim, N. 71, 1996.

ERDOĞAN Seçil, “İngiltere’de Yaşayan Türk Sığınmacılar, Sığınma Arayanlar İltica Etme Nedenleri ve Karşılaştıkları Güçlükler”, 2007  
URL: <http://www.sdergi.hacettepe.edu.tr/serdogan.htm>.

ERDER Sema, “Yoksulluğun Düzenlenmesinden, Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kurumlar”, F.Gümüšoğlu (éd) 21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2001.

FREIDMANN John; WOLFF Goetz, The Urban Transition: Comparative Studies of Newly Industrializing Societies, London, 1976.

GENİŞ Şerife, “Producing Elite Localities: The Rise Of Gated Communities in İstanbul”, Urban Studies, Vol.44, No.4, 2006.

GLAZSE Georg; ALKHAYYAL Abdallah., Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia, Environment and Planning B, V.29, N.3, 2000.

GOLDSMITH W.W., “The Metropolis and Globalization: The Dialects of Racial Discrimination, Deregulation and Urban Form”, American Behaviorel Scientist, V.41 N.3, 1997.

GÖKGÜR Pelin, “Rezidanslar ve Gentrified Konutlar”, in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul’da Soylulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006.

GÖRGÜLÜ Tülin, “İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları”, Mimarist, N.7, 2003.

GÖRGÜLÜ Tülin, “İstanbul’da 1980’den Bugüne Alternatif Yaşam Çevrelerinde Değişen Eğilimler”, Konut Kurultayı, İstanbul, 2002.

HAUSER Philip M., “Urbanisation an Overview”, in M.P.Hauser et F.L.Schnore (éd) The Study of Urbanisation, New York, John Wiley Sons Inc., 1965.

HARVEY David, “Sınıfsal Yapı ve Mekansal Farklılaşma Kuramı”, in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002.

HARLOE Michael; FAINSTEIN Susan S., “conclusion: the divided cities”, in S.S.Fainstein, I.Gordon, M.Harloe (éd) Divided cities: Newyork and London in the contemporary world, Blackwell, Oxford, 1992.

IŞIK Oğuz ve GÜVENÇ Murat, “İstanbul’u Okumak: Statü-Konut Mülkiyeti Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi”, Toplum ve Bilim, N. 71, 1996.

İBİKOĞLU Arda, Kapalı Banliyöler ve Suça Bakış, Arredamento Mimarlık, N. 7/8, 2003.

KEYDER Çağlar, “Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına”, in Ç.Keyder (éd) İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, İstanbul, Metis Yayınları, 2000.

KIRAY Mübeccel, “Metropolitan Kent Olgusu” in M.Kıray (éd) Kentleşme Yazıları, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2003.

KURTULUŞ Hatice; TÜRKÜN Asuman, “Giriş”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005.

KURTULUŞ Hatice, “Bir ‘Ütopya’ Olarak Bahçeşehir”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kentsel Ayırışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005.

KURTULUŞ Hatice, “Ferhatpaşa Çiftliği: İstanbul Metropolitan Alanının Oluşumunda Büyük Özel Mülk Çiftliklerinin Rolü Üzerine”, in F.Atacan, F.Ercan,



H.Kurtuluş, M.Türkay (éd) Mübeccel Kıray İçin Yazılar, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2000.

KURTULUŞ Hatice, “İstanbul’da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005.

LAMALICE Olivier, “Communauté privées, communautés cloturées: la dimension sécuritaire du phénomène des gated communities”, 2007.

LE GOIX Renaud, “Les Mots De L’urbaphobie Dans Les Metropoles Des Etats-Unis :L’exemple Des Gated Communities”, Colloque « La ville mal aimée » de Cerisy-la-Salle, 5-12 juin 2007.

LE GOIX Renaud, “La Dimension territoriale de Gated Communities aux Etats Unis: La Cloture Par Contrat”, Cercles 13, 2005.

LEISCH Harald, “Gated Communities in Indonesia”, Cities, V.19, N.5, 2002.

LEVENT B. Tüzin; GÜLÜMSER Aliye A., “Production and Marketing of Gated Communities in Istanbul”, 44th European Congress of the European Regional Science Association, Porto, Portugal, 25-29 August 2004.

MAXWELL D. KIRSTIN, “Gating Communities: Selling the good life, Moving Minds: our urban challenge”, Conférence présentée a l’Institut canadien urbanistes, Toronto, 13 juin 2004.

OLDS Kris, “Globalizing Shanghai: The ‘Global Intelligence Corps’ and The Building of Pudong”, Cities, V.14, N.2, 1997.

ÖNCÜ Ayşe, “İdeal Ev” Mitolojisi Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı, Birikim, N.123, 1999.

ÖZDAĞ Ü., “Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ve Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan Batı'ya Göç Edenlerde Kültürel Yapı ve Kültürel Kimlik Sorunu”, 1995.

NARLI Nilüfer, “Tecride Uğrayan Bir Bölgede Yaşayan Ailelerin Soylulaştırma Projesine Yaklaşımı: Balat-Fener Vaka Çalışması”, in D.Behar et T.İslam (éd) İstanbul’da Soylulaştırma, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006.

SEGUIN Anne-Marie, “Les enclaves résidentielles: des gouvernements privés qui menacent la cohésion sociale au niveau local”, Communication présentée au Congrès de l’ASRDLE, Quebec, 21-23 aout 2002.

SEY Yıldız, Cumhuriyet Döneminde Konut, in Y.Sey (éd) 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998

SOJA Edward W., “Postmetropolis Üzerine Altı Söylem”, in B.Duru et A. Alkan (éd) 20. Yüzyıl Kenti, Ankara, İmge Kitabevi, 2002.

SÖNMEZ M., “2000’de Gelir Dağılımı Araştırması, Ekonomik Forum”, V.7 N.10, 2000

TEKELİ İlhan; GÜRSEL Yücel, “Saçaklanma, Kentsel Etek, Kırsal Etek”, Mimarist, N. 8, 2003.

ŞEN Besime, “Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Biçimi”, in H.Kurtuluş (éd) İstanbul’da Kentsel Ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayıncılık, 2005.

ŞENYAPILI Tansı, “Kaçış Adaları”, Arredamento Mimarlık, Vol.7/8, 2003.

ŞENER H.; YILDIZ D., “Dünden Bugüne Koşuyolu”, Mimarlık Dergisi, N. 291, 2000.

ŞENGÜL Tarık H., “Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri”, Evrensel Kültür Dergisi, N.128, 2002.

TEKELİ İlhan, “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent. Planlaması”, YILDIZ Sey (éd) 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998

TUĞAL Cihan, “Enformalitenin ve İslamcılığın Kenti Yeniden Kuruşu: Hakim Kentin Ötekileri”, Birikim Dergisi, N.154, 2002.

WALLERSTEIN Immanuel., “Walls and the World”, Agence Global, 14 mai 2006.

WEBSTER Chris, “Gated Cities of Tomorrow”, Town Planning review, V.72, N.2, 2001.

WEBSTER Chris; GLAZSE Georg; FRANTZ Klaus, “The Global Spread Of Gated Communities”, Environment and Planning B, N.29, 2002.

WU Fulong; WEBBER Klaire, “The Rise of Foreign Gated Communities in Beijing: Between Economic Globalization and Local Institutions”, Cities, V.21, N.3, 2004.

#### **b) Journaux et bulletins**

[http://www.hurriyetemlak.com/real\\_estate/residence/advertise\\_detail.php?ad\\_id=141069](http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/residence/advertise_detail.php?ad_id=141069)

[http://www.gazetevatan.com/root.vatan?exec=pazarvatan\\_detay&hkat=51&hid=10099](http://www.gazetevatan.com/root.vatan?exec=pazarvatan_detay&hkat=51&hid=10099)

<http://www9.gazetevatan.com/haberdetay.asp?tarikh=29.05.2007&Newsid=119987&Categoryid=42#javascript:;>

<http://www.alkent.com.tr>

<http://www.kemercountry.com>

<http://www.istanbul.com/kesfetdetail.aspx?cat=210>

<http://www.sdergi.hacettepe.edu.tr/serdogan.htm>