



**HAL**  
open science

# Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites

Elisabeth Dorier, Julien Dario

► **To cite this version:**

Elisabeth Dorier, Julien Dario. Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites : Etude de cas : Marseille, un laboratoire de la fermeture résidentielle. Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. La France des marges, Armand Colin, pp.2016 - 2016, 2016. hal-01417666v1

**HAL Id: hal-01417666**

**<https://hal.science/hal-01417666v1>**

Submitted on 20 Dec 2016 (v1), last revised 22 Dec 2016 (v2)

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant : Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

## **Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites**

### **Etude de cas : Marseille, un laboratoire de la fermeture résidentielle**

**Elisabeth Dorier**, Géographe, Professeure des universités, Aix Marseille Univ, IRD, LPED, Marseille, France.

**Julien Dario** Géographe, Doctorant, Aix Marseille Univ, IRD, LPED, Marseille, France.

#### **Introduction**

La multiplication récente d'espaces résidentiels fermés sur le territoire français peut être considérée comme une tendance à la mise en marge délibérée de portions de territoires par rapport aux centralités urbaines et à leur brassage social. Elle interroge de façon complexe la question des marges et les notions géographiques et sociales qui peuvent y être rattachées : enclaves, frontières, seuils urbains, lien social, cohésion urbaine ...

#### ***La mondialisation des gated communities, du « ghetto de riche » à une forme banale de l'habiter***

Le phénomène est ancien en France, avec les enclaves clôturées au sein des « beaux quartiers » de l'ouest parisien, parc de Montretout loti en 1832 près du parc de st. Cloud, aux abords du bois de Boulogne sur la Côte d'Azur (Pinçon-Charlot et Pinçon, 1997<sup>1</sup>). Mais l'essor mondial s'affirme dans les grandes métropoles des Amériques, aux contextes de fortes inégalités sociales et/ou de communautarismes. Les études, menées dès les années 90 dans la *sun belt* américaine soulignent d'abord qu'il s'agit d'un « urbanisme affinitaire » (Donzelot, 1999) pour catégories sociales favorisées à la recherche d'entre-soi social ou générationnel et de l'usage exclusif d'aménités et services, d'où le terme de *gated communities* (Blakely & Snyder, 1997). La motivation sécuritaire est un élément déterminant aux Amériques où l'on a pu parler de « forteresses ». Elle traduit une « écologie de la peur » motivée par de forts niveaux de criminalité (Davis, 1998<sup>2</sup>).

C'est sous des formes bien plus banalisées que le phénomène se diffuse, partout dans le monde, concernant tous les niveaux sociaux (Glasze, 2003 ; Billard et al. 2005). Il se rapproche de la tendance au « retrait résidentiel » (Loudier-Malgouyres, 2013), caractéristique de nos sociétés contemporaines à la recherche d'espaces de vie « apaisés » et exclusifs mais qui par son ampleur traduit une profonde « crise de la rue » comme élément structurant de la ville. Les facteurs de cette évolution sont complexes sont largement liés aux logiques de l'urbanisation néolibérale: étalement urbain privé sous forme de lotissements, globalisation des marchés entraînant celle des modèles architecturaux et des modes d'habiter, stratégies résidentielles basées sur l'automobilisation, privatisation de la sécurisation des espaces urbains à travers les concessions à des compagnies spécialisées. (Mangin, 2004).

#### ***Fragmentation socio-spatiale des territoires et urbanités en archipel***

Plus généralement cette diffusion renvoie aux dynamiques mondiales de la fragmentation urbaine. On dépasse ici les modèles simples hérités de l'école de Chicago avec leurs vastes portions de villes socialement homogènes, des formes tranchées de ségrégation et des marges sociales et foncières périphériques ou intercalaires bien délimitées. Les dynamiques actuelles d'étalement urbain et

---

<sup>1</sup> PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 1997. *Dans les beaux quartiers*, Paris, Le seuil.

<sup>2</sup> DAVIS M., 1998. *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, New York, Metropolitan Books.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

d'imbrication urbain/rural produisent des territoires polynucléaires et de plus en plus hétérogènes (Ascher, 1995). Des processus publics ou privés de renouvellement urbain rapide sont mis en œuvre dans les marges en crise des agglomérations (friches industrielles, anciens quartiers ouvriers) et des espaces en plein essor immobilier ponctués de centralités spécialisées (centres commerciaux, de loisirs, d'affaires) peuvent côtoyer des zones en déclin. Les fermetures et la sécurisation y sont pensées comme outils de rentabilité visant à mieux valoriser rapidement le foncier en drainant une clientèle de classes moyennes ou supérieures. La distribution et les interrelations des groupes sociaux et communautaires dans les villes s'en trouvent modifiées, avec des contrastes croissants à des échelles fines. La proximité dictée par les logiques de marché immobilier ne crée pas pour autant du lien mais, au contraire, accroît la tendance au cloisonnement, à la spécialisation fonctionnelle et sociale de micro-espaces.

Ces évolutions génèrent des pratiques d'« urbanités en archipel » fondées sur le couple environnements sécurisés/hypermobilité. Les individus suivent ainsi une « stratégie de carapace » (Mangin 2004<sup>3</sup>) passant d'un espace sécurisé (la résidence) à un autre (centre commercial, centre de loisir...) *via* la bulle sécurisante de la voiture, minimisant les interactions avec l'environnement intermédiaire. Ces processus contribuent à produire toutes sortes de nouvelles frontières matérielles ou virtuelles à l'échelle de chaque fragment de ville, que certains auteurs comparent à un échiquier (Dear & Flusty, 1998<sup>4</sup>). Si de telles logiques traduisent les évolutions urbaines des Amériques, on peut repérer des analogies, sous des formes atténuées et diverses avec certains contextes métropolitains français (Mangin, 2004 ; Charmes, 2011).

### ***Dynamiques d'enclosures en France : plusieurs approches géographiques***

Malgré le décalage avec le modèle américain, le terme de *gated communities* s'est d'abord imposé dans le commentaire du phénomène en France, l'accent est alors mis sur sa sélectivité sociale, évoquant même des « forteresses de riches » (Belmessous, 2002<sup>5</sup>). Mais depuis 15 ans, la tendance se banalise dans l'offre immobilière neuve de tous niveaux. Elle devient incontournable dans certains espaces, notamment périurbains, pour les accédants à la propriété. Parallèlement, se développe un phénomène de fermeture *a posteriori* des rues et résidences situées au cœur des villes, provoquant des ruptures qui questionnent le vivre-ensemble et « l'isotropie » des tissus urbains.

Les travaux récents de géographes explorent donc aujourd'hui l'ubiquité de ce phénomène et la pluralisation de ses formes sur les territoires français. (Charmes 2011, Billard et al. 2011, Dorier et al. 2010 et 2012, Loudier- Malgouyres, 2013). La hiérarchie des influences globales, des facteurs nationaux, régionaux et des effets de contexte, tout comme celle des facteurs (économiques, politiques, sociaux), doit prendre en compte les spécificités territoriales, car la fermeture résidentielle, si elle se répand, répond à des logiques différenciées.

A des échelles locales, les effets du phénomène sont multiples sur la cohérence des espaces, les usages urbains les territorialités. Les usages piétons, essentiels à la « ville passante » (Mangin, 2008) semblent particulièrement affectés. Généralisée, la fermeture constitue un frein au lien social de proximité, à l'accessibilité de tous aux équipements publics et aux aménités, notamment les biens communs de nature.

---

<sup>3</sup> D. Mangin est aussi l'architecte concepteur de la "carapace" qui coiffe le forum des halles rénové à Paris.

<sup>4</sup> DEAR M., FLUSTY S., 1998. « Postmodern Urbanism » in *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 88, n°1, p. 50-72.

<sup>5</sup> BELMESSOUS, H., « Voyage à travers la forteresse des riches », *Le Monde diplomatique*, novembre 2002, p. 5

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Le rôle de planification et de régulation des politiques publiques est observé dans une perspective critique: comment dans les faits concilient-elles les objectifs d'égalité des territoires et de réduction des marges sociales et physiques avec ces dynamiques centrifuges ?

## **1. Facteurs et processus de la fermeture résidentielle en France**

### **1.1. Sources et état de l'art sur les enclosures en France**

En France il n'existe pas de définition standardisée ni de source statistique sur la fermeture résidentielle. Les estimations au niveau national ne peuvent donc se baser que sur l'analyse de la promotion immobilière (Billard & Madoré, 2010). Des espaces métropolitains aux zones littorales, on voit l'offre immobilière se diffuser dans presque tous les types de territoires, y compris les petites villes, suivant les dynamiques de la construction neuve (Madoré, 2012).

Néanmoins, cette cartographie de l'offre neuve conçue sécurisée ne donne qu'un aperçu très partiel des dynamiques et sous-estime la forte diffusion des enclosures *a posteriori* à l'initiative des copropriétés, au sein parfois de grandes villes (Marseille - Dorier et *al.* 2008 et 2010). Dans les zones périurbaines de Toulouse, d'Île-de-France, de Lyon, et dans la commune de Marseille très touchées par ces dynamiques centrifuges, des études de cas ont permis d'explorer les rôles respectifs des promoteurs, des communes, et les motivations spécifiques des résidents (Callen & Le Goix, 2007 ; Charmes 2005 ; Sabatier 2006).

### **1.2. Un marché de la sécurisation et de l'exclusivité**

L'influence d'une offre commerciale globalisée qui transfère des modèles, ainsi que le *marketing* économique de la « sécurité » apparaissent dans les analyses d'annonces de promoteurs (Madoré 2005). Certains ont joué un rôle moteur. Au début des années 2000, le groupe Monné-Decroix s'est spécialisé dans le concept du produit sécurisé associé à des services dans le périurbain toulousain, avant de le diffuser dans d'autres agglomérations. On voit apparaître une offre spécialisée de résidences-services avec prestations additionnelles à la sécurisation (parcs, équipements ludiques ...) gérées à la manière de clubs, destinées aux « seniors », aux étudiants... Elles apparaissent alors comme un créneau porteur de l'immobilier résidentiel neuf, à destination de catégories aisées (Sabatier 2006). Ces formes rappellent, en format réduit, les « *gated communities* » américaines, mais en France elles ne représentent qu'un segment très marginal de l'offre immobilière sécurisée.

Depuis 15 ans, tous les grands groupes appliquent presque systématiquement l'enclosure dans l'offre neuve de logements destinés aux classes moyennes. La fermeture devient un élément essentiel de la production urbaine. Certaines résidences comprennent des aménités internes de qualité telles que des parcs, des jeux pour enfant... qui dans certaines zones pallient le manque d'espaces publics de proximité.

Mais dans la plupart des cas, on a affaire à des produits immobiliers plus simples, uniquement centrés sur la garantie d'un entretien des parties communes et de la sécurisation des places de stationnement automobile. La tendance se fonde sur la montée en puissance d'un marché de la sécurité résidentielle doublé d'une instrumentalisation médiatique et politique. Cette rhétorique sécuritaire est relayée par des acteurs urbains (promoteurs mais aussi syndics, assureurs), y compris dans des contextes de petites villes ou de zones semi-rurales sans problème d'insécurité spécifique. Cette bascule instrumentalisée de l'espace public vers l'espace « collectif » est une thématique centrale : « *La privatisation, dans le sens d'une restriction d'accès à certains espaces ou d'une production d'espaces privés ouverts au public, pose problème dès lors qu'elle constitue un ersatz de lieux publics traditionnels et surtout si elle devient le seul référent de l'espace public* ». (Dessouroux, 2003)

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Parallèlement à la généralisation des produits neufs fermés, les fermetures d'ensembles anciens se multiplient. Une perception diffuse de l'insécurité, en général fondée sur aucune réalité chiffrable de la délinquance micro-locale y est pour beaucoup (Mucchielli, 2008<sup>6</sup>). Au motif sécuritaire s'ajoutent des logiques de valorisation immobilière supposée. Mais la décision est rarement consensuelle. C'est le plus souvent une minorité motivée de résidents appuyés par des syndicats de copropriétés proactifs qui emporte la décision (Dorier et al., 2010). Le coût de gestion, souvent élevé de ces dispositifs et le maintien de commerces intérieurs est une pierre d'achoppement récurrente. L'application de la fermeture est ensuite, très souvent, la cause de désaccords d'usages quotidiens, qui dégénèrent parfois en conflit ouvert entre copropriétaires et/ou avec les riverains des ensembles voisins, gênés dans leurs mobilités par les clôtures.

### **1.3. Facteurs/ motivations sociétales**

Au-delà de ses raisons économiques, la généralisation des fermetures *a posteriori* pose la question des motivations sociétales. La multiplication des résidences fermées a été interprétée comme une montée généralisée de « l'entre-soi » volontaire ou « auto-ségrégation », symétrique des phénomènes d'exclusion ou de relégation, et présentant des risques pour la cohésion sociale (Donzelot, 1999, Jaillot, 1999, Maurin, 2004). Le terme de *séparatisme* résume diverses stratégies de mise à distance spatiale (par le choix résidentiel), ou fonctionnelle (notamment par les choix de scolarisation des enfants). En France, les enclaves aisées de l'ouest parisien, ou du littoral méditerranéen semblent confirmer cette image d'Epinal de « ghettos dorés » (Billard et Madoré, 2009<sup>7</sup> - Paquot, 2009<sup>8</sup>). Mais le phénomène semble s'étendre à toutes les couches sociales. Des enquêtes dans des lotissements fermés « ordinaires » (Paris, Lyon, Toulouse, Marseille) illustrent des stratégies d'évitement de quartiers « difficiles » par des ménages de classes moyennes accédant à la propriété et choisissant délibérément la fermeture. Lors d'entretiens avec des résidents, les discours marqués par la peur et le rejet de l'autre demeurent cependant résiduels. L'argumentaire des habitants s'appuie davantage sur la « tranquillité », aspiration commune plus politiquement correcte et facile à verbaliser (Charmes, 2005 ; Dorier et al., 2010 ; Capron, 2012).

De plus, ces formes de retrait ne sont pas toujours le support d'un ancrage affectif ou identitaire fondant un sentiment de « communauté » de voisins qui s'inscrirait dans la connivence sociale. Les résidents peuvent être juste de passage, pour quelques années, et c'est justement parce que le lien et le contrôle social internes à ces lotissements sont faibles que clôtures et règlements parfois très contraignants sont formalisés par des syndicats rémunérés. La fermeture et le portail tendent ainsi à se substituer au contrôle social (Charmes, 2005). Il en va de même de la vogue nouvelle des systèmes de « vigilance » de voisinage basés sur l'alerte mutuelle *via* les réseaux sociaux au sein de certains ensembles.

Plusieurs auteurs ont qualifié ce retrait résidentiel de désir de « s'isoler sans être seul » (Loudier-Malgouyres, 2013) révélateur des paradoxes de l'urbanité post-moderne. La fermeture permet ainsi de créer un cocon, un espace tampon, intermédiaire entre le domicile et l'espace public permettant de neutraliser toutes les situations « d'imprévu », de côtoiement non désiré propres à la rue (Capron, 2012). Cette marge d'accès exclusif, aux usages « pacifiés » (réduction des passages piétons et voitures, du bruit, sécurité des enfants etc.) s'avère d'autant plus précieuse qu'elle s'insère dans un cadre urbain intense.

---

<sup>6</sup> MUCCHIELLI, L., 2008. *La frénésie sécuritaire. Retour à l'ordre et nouveau contrôle social*, Paris, La Découverte, coll. Sur le vif.

<sup>7</sup> BILLARD, G., MADORE, F., 2009. « Les Hauts de Vaugrenier : un exemple atypique de la fermeture résidentielle en France », *Mappemonde*, n° 93 [En ligne] : <[mappemonde.mgm.fr/num21/lieux/lieux09101.html](http://mappemonde.mgm.fr/num21/lieux/lieux09101.html)>

<sup>8</sup> PAQUOT, T. (dir.), 2009. *Ghettos de riches - Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Paris, Perrin.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

## **2. Fermeture et productions territoriales – quels effets sur la ville ?**

Cette tendance exerce des impacts centrifuges sur la forme et les pratiques urbaines (en particulier de déplacement) mettant en jeu la forme et la cohérence de l'espace urbain.

Comme le montrent des études en Île-de-France (Loudier-Malgouyres, 2010), la problématique majeure de certains espaces n'est pas tant la fermeture que la production de formes urbaines enclavées (impasses, boucles, raquettes, voirie « tournant le dos » à la trame principale). La fermeture s'y surimpose parfois, accentuant la mise en marge d'ensembles qui ne permettent de toute manière aucune traversée. Les programmes récents en zone d'habitat collectif privilégient des « façades aveugles » sur la rue. Les aménités résidentielles situées en « cœur d'îlot » (espaces verts, parkings, voies piétonnes...) sont coupées de l'accès et même de la vue extérieure. Généralement conçu comme négatif, l'enclavement est ici voulu et dessiné pour assurer la sécurité routière, celle des biens, la tranquillité ou valorisé comme une aménité commercialisable...On aurait cependant tort d'évacuer le potentiel de « coupure » des fermetures en zone urbaine. Lorsqu'elles se surimposent sur des ensembles anciens conçus originellement ouverts et intégrés à la trame de voirie (grands ensembles années 50-60, lotissements années 30...), les fermetures rompent les continuités du plan urbain. Elles sclérosent la trame existante et créent des angles morts et la marge là où elle n'existait pas comme on le voit à Marseille (Dorier et al., 2010 ; Dario, 2011).

Voulue par les uns, elle est synonyme de réduction d'accessibilité et donc de marginalisation physique pour les autres. L'imposition du jour au lendemain de hautes grilles autour d'une copropriété peut impacter les espaces de proximité provoquant des détours quotidiens, ou bloquer l'accès à des commerces, équipements, espaces d'aménités (accès ou vue sur le littoral par exemple) qui peuvent être vécus comme autant d'injustices spatiales.

## **3. Le rôle paradoxal des politiques publiques face aux dynamiques de fermeture**

Les pouvoirs publics ont un rôle de réduction des déséquilibres territoriaux, mais leur position est ambivalente, car si la politique de la ville insiste sur la cohésion et conduit à réguler la tendance, la législation récente tend à favoriser les logiques centrifuges des enclosures.

### **3.1. Positionnement ambigu des pouvoirs publics et logiques centrifuges**

L'action publique en matière d'aménagement s'est dotée d'outils d'aménagement rénovés. Au tournant des années 2000, les documents d'urbanisme (SCOT, PADD, PLU, PDU...) ont ainsi été repensés et articulés entre eux dans la perspective du développement durable. Les collectivités doivent être garantes de l'environnement, de la mixité sociale, de la promotion des mobilités durables au sein d'espaces perméables. L'esprit défendu est celui de la ville dense, et solidaire (loi SRU), maillée et « passante » (Mangin et al., 2008), ponctuée d'espaces de nature accessibles. La fermeture spontanée des voies et périmètres résidentiels constitue un nouvel élément de contexte avec lequel ces politiques doivent constamment composer, notamment en matière de déplacements urbains, la multiplication des barrières étant un frein évident à la mise en œuvre des mobilités douces.

Pourtant, face aux enclosures, la marge de manœuvre des pouvoirs publics est assez limitée, car ce sont généralement des espaces déjà privés qui se ferment, et non des espaces publics qui se privatisent. Or les droits issus de la révolution française ont pérennisé l'inviolabilité de la propriété privée<sup>9</sup>,

---

<sup>9</sup> « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. » Art 17 de la déclaration des droits de

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

circonscrivant l'intervention publique dans un cadre bien précis. Limiter la pose de clôture sur des propriétés privées s'avère donc complexe, même lorsqu'elles sont contraires à l'intérêt général. La problématique est d'autant plus forte si l'on considère la tendance actuelle à l'affirmation d'une multiplicité d'acteurs privés dans la gestion urbaine locale: promoteurs, associations de copropriétaires, de riverains, de commerçants... (Charmes, 2011 ; Le Goix et *al.*, 2010 ; Dorier et *al.*, 2010, 2012)

#### **Projet d'intérêt public et contres-logiques selon David Mangin**

*« Aujourd'hui, on commence à s'apercevoir qu'il serait intéressant de recréer une ou deux voies publiques qui permettraient aux habitants de rejoindre directement les supérettes du quartier, voire le centre de la ville, voire une école qui ne soit pas l'école de la cité. Sur le papier, tout le monde dit « Bravo, quel beau tracé, quel beau dessin ! », mais dès la deuxième réunion publique, les habitants du lotissement voisin annoncent qu'il n'est pas question que la voie passe entre leurs pavillons... Les maires battent alors assez vite en retraite, d'où des replis réciproques. »*

*in MANGIN D., 2005, «Pour une ville passante et métisse », école de Paris du management, 19 Mai 2005, Paris.*

Cette évolution traduit une position ambivalente des pouvoirs publics français, l'égalitarisme territorial républicain s'effaçant devant les évolutions néolibérales dominantes qui postulent l'inefficacité des « communs », de la gestion collective et la supériorité des logiques privées. Selon cette approche, théorisée par le célèbre article de Hardin<sup>10</sup> la délimitation accompagnant la propriété et l'usage exclusif de celle-ci, donc sans droits d'usages ou de passages, fournit les conditions d'une gestion privative supposée plus efficace et plus rentable.

On peut ainsi comprendre les récentes évolutions juridiques favorisant la clôture des résidences en France. Selon la loi de 1965<sup>11</sup>, la fermeture était rangée parmi les mesures exceptionnelles nécessitant l'unanimité des voix au sein d'une assemblée de copropriété. Elle passe à la double majorité qualifiée en 1985<sup>12</sup> puis à la majorité simple en 2006<sup>13</sup>. Dans le même temps l'ouverture est soumise à des conditions plus restrictives car la loi de mars 2007 dite de « prévention de la délinquance » impose la double majorité qualifiée pour la décision d'ouverture en cas d'activités commerciales dans la résidence. Des recommandations incitent les syndics, relayés par les assureurs, à faire de la fermeture des ensembles résidentiels une norme et l'ouverture, une exception<sup>14</sup>.

Parallèlement à cette latitude plus grande donnée aux copropriétaires, celle des pouvoirs publics s'est considérablement réduite. Les maires pouvaient ainsi s'opposer à un projet privé de fermeture si celui-ci contrariait des circulations piétonnes « admises par les usages locaux »<sup>15</sup>. La disparition de cet article en 2005<sup>16</sup> au motif qu'il contredisait le droit fondamental de clore son bien<sup>17</sup> a privé les collectivités d'un

---

l'homme et du citoyen - 1789 et Art. 544 du code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »

<sup>10</sup> HARDIN, G., 1968. « The Tragedy of the Commons » in *Science*, Vol. 162, n°3859, p. 1243-1248.

<sup>11</sup> Loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>12</sup> Loi du 31 Juillet 1985

<sup>13</sup> Loi du 16 Juillet 2006 – article 91

<sup>14</sup> Recommandation n°25 – 1<sup>er</sup> Juillet 2008 émise par la commission relative à la copropriété

<sup>15</sup> Ancien article L. 441-3 du code de l'urbanisme

<sup>16</sup> Abrogé par Ord. n° 2005-1527 du 8 déc. 2005, art. 15-II

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

moyen d'action important pour la défense des cheminements, pourtant valorisés dans les documents d'urbanisme. De la même manière, les délais d'observation des demandes de clôture ont été réduits<sup>18</sup>, empêchant une étude approfondie des cas les plus problématiques. C'est ainsi surtout sur la négociation que peuvent s'appuyer des collectivités qui seraient désireuses de préserver la perméabilité du tissu urbain.

### **3.2. Politique de la Ville et « instrumentalisation » de la fermeture**

Le positionnement des pouvoirs publics vis-à-vis de la fermeture peut apparaître plus ambivalent. Ils sont ici le relais de demandes locales pour un espace public « de qualité » se traduisant le plus souvent par un réaménagement fortement axé sur la sécurisation de l'espace (Landauer, 2009). L'objectif est de rendre l'espace dissuasif à certaines pratiques non désirées telles que la mendicité, les regroupements... et pour ce faire, les espaces « intermédiaires », ces « pliures » (Deckmyn, 2016) ou recoins que sont les bancs publics, les pieds d'immeuble... sont supprimés ou neutralisés. L'espace public et particulièrement la rue, devient un espace voué uniquement à la mobilité, bannissant ainsi tout « droit à l'immobilité » (Landauer, 2009).

Ce principe est particulièrement mobilisé dans certains contextes à enjeu comme les périmètres de renouvellement urbain, investis au travers de partenariat public/privé dans le cadre de la rénovation des ensembles HLM dégradés portée par l'ANRU<sup>19</sup>. La fermeture s'y affirme à la fois comme un outil de rentabilité financière rapide pour les aménageurs privés et de revalorisation territoriale pour les pouvoirs publics, la clôture des espaces étant supposée augmenter leur attractivité et faciliter leur gestion. Un terme s'est progressivement imposé, celui de « résidentialisation » s'inscrivant dans la ligne de la « prévention situationnelle » (Newman, 1973) et des travaux entrepris aux Etats-Unis sur le « *defensible space* » (Coleman, 1985). Le réaménagement de l'espace s'accompagne presque systématiquement d'un traitement par la limite physique et la grille. La finalité ultime de ce traitement de l'espace est d'empêcher tout usage « déviant » tout en améliorant le sentiment d'appropriation collectif de leurs espaces de vie par les locataires et à clarifier les périmètres gérés par les différents acteurs (bailleurs sociaux, habitants, collectivités...). Mais ce faisant il neutralise toutes les autres pratiques (Soulie, 2012), transformant l'espace public en un espace lisse, sans « prise » et sans « qualité » (Joseph, 1998). A l'échelle de la résidence, certains espaces se retrouvent ainsi fragmentés et constituent alors des micro-marges ou zones « tampon » internes sans aucune utilité.

Un autre volet à enjeu des politiques de rénovation est la « mixité résidentielle », norme d'action massivement investie par l'Etat et les collectivités depuis plusieurs décennies. L'objectif est ici de réduire les marges sociales urbaines : aux grandes barres d'immeubles dégradées, se substituent des ensembles de plus petite taille devant accueillir des ménages relogés mais aussi d'autres populations, notamment par création de logements en accession à la propriété. Dans un rayon de 500 m autour des limites des périmètres d'intervention de l'ANRU, des mesures de défiscalisation (TVA réduite, moratoire de taxe foncière notamment) encouragent la promotion privée.

La construction de résidences fermées/sécurisées est donc paradoxalement, devenue un outil répondant au désir convergent des pouvoirs publics et des groupes de promotion d'attirer des classes moyennes

---

<sup>17</sup> Article 647 du code civil : « *Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682* » (situation d'enclavement physique)

<sup>18</sup> Réforme des autorisations d'urbanisme : Ord. n° 2005-1527 du 8 déc. 2005 portant réforme du régime des autorisations d'urbanisme portant les délais d'instruction des déclarations préalables de 3 à 1 mois

<sup>19</sup> Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

dans les périmètres en difficulté. La fermeture vise à rassurer les nouveaux arrivants, souvent des primo-accédants à la propriété qui choisissent ces zones urbaines par défaut, pour leurs prix (Dorier et *al.*, 2010 et 2012). Mais si la composition sociale des quartiers concernés évolue statistiquement, il est à craindre que ces enclaves fermées de classes moyennes au sein de zones pauvres instituent dans les faits de nouvelles ruptures socio-spatiales. Le principe de « mixité sociale » pourrait ainsi produire dans son application son total opposé (Genestier, 2010<sup>20</sup>).

Cette diversité des logiques conduisant à la banalisation de la fermeture et à la création délibérée de marges peut être illustrée par le cas marseillais.

#### **4. Etude de cas : Marseille, un laboratoire de la fermeture résidentielle**

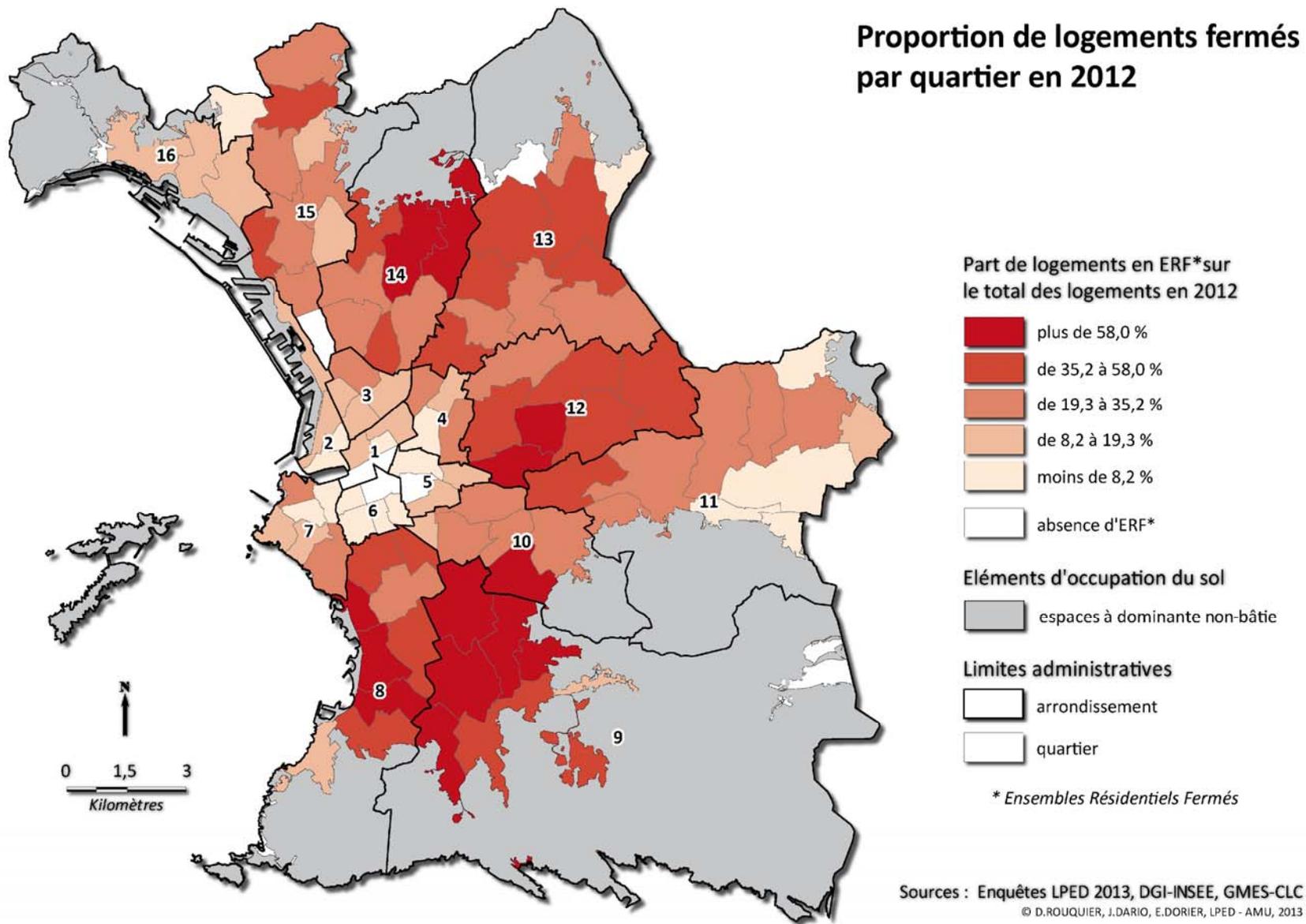
Deux recensements géolocalisés avec une approche diachronique, ont été menés par enquête directe sur toute la commune en 2008-2009 puis en 2013 (Dorier et *al.*). Ils prennent en compte non seulement l'offre immobilière neuve, mais aussi, la diversité des fermetures réalisées *a posteriori* de résidences ou de rues antérieurement ouvertes (près de 60% des ensembles relevés en 2009). Ils montrent l'hétérogénéité des dispositifs (murs, grilles, portails ...), de leurs cibles (voitures/deux-roues/piétons) et de leurs niveaux d'étanchéité<sup>21</sup>. De par l'émergence massive de la fermeture résidentielle, sa genèse historique, l'imbrication de ses facteurs, Marseille peut être considéré comme un « laboratoire » d'une dynamique de fragmentation dont les impacts sur l'urbanité ne font que commencer en l'absence d'interventionnisme public.

---

<sup>20</sup> GENESTIER, P., 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? » *Espaces et sociétés*, Vol. 1/2010, n°140-141, p. 21-35.

<sup>21</sup> Est considérée comme résidence fermée dans ces inventaires tout ensemble de plus de 10 logements dont les parties communes extérieures sont cernées par des dispositifs de fermeture gênant ou empêchant l'accès des non-résidents.

Carte 1. Proportion de logements fermés par quartier en 2012



**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Au total, 29% des logements à Marseille font actuellement partie d'une des 1550 résidences fermées<sup>22</sup> relevées. Elles occupent près de 13% de l'espace communal urbanisé, avec des pics pouvant dépasser 30% de la surface et 80% des logements de certains quartiers aisés du Sud ou de l'Est. 11% de la longueur totale de voirie est touchée selon des niveaux de perméabilité différents: environ 30% des voies fermées restent accessibles aux seuls piétons (Dorier, Dario et *al.*, 2014).

#### **4.1 Processus de fermeture**

Jusqu'à la fin des années 1990, seuls des périmètres aisés et d'exclusivité sociale étaient concernés (lotissements d'anciens domaines bourgeois des collines Périer et du Roucas, corniche du littoral sud). En 15 ans, tout le sud de Marseille (8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>) s'est transformé en mosaïque de résidences jointives mais étanches les unes par rapport aux autres et la diffusion ne semble se ralentir que dans les périmètres déjà entièrement cloisonnés... Les formes concernées sont très diverses: anciennes « bastides » ou domaines agraires bourgeois, anciens lotissements populaires ayant conservé leur voirie privée (19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup> siècle) ; grandes copropriétés des années 60 ou petites résidences récentes dont les espaces verts et les parkings sont désormais systématiquement clôturés. Parallèlement, Cette diversité se retrouve ans le différentiel en matière d'aménités internes. Si certaines disposent d'équipements de très haut *standing*, le parking, les voies internes avec portail sont les seuls équipements communs pour 40% d'entre elles, ce qui tend à donner une définition plus « banale » du phénomène.

La fermeture résidentielle est récente puisque 69% des fermetures sont postérieures à 2000. Dans 45% des cas, il s'agit d'ensembles construits fermés, une majorité est issue de la bulle immobilière des années 2000. La tendance se généralise puisque 62% des programmes immobiliers marseillais construits entre 1993 et 2013 sont aujourd'hui des résidences fermées avec des proportions allant de 80 à 100% dans certains quartiers.

Cependant, plus de la moitié des résidences fermées marseillaises (55%) sont des fermetures après coup d'ensembles anciens (lotissements, copropriétés). Elles sont intervenues majoritairement ces 15-20 dernières années et elles tendent à se « durcir » par exemple par pose de barrières automatiques ou verrouillage des accès piétons. Ces fermetures de rues et lotissements s'inscrivent dans l'héritage historique d'une position ancienne de laisser-faire des pouvoirs publics. Depuis la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation marseillaise est majoritairement d'origine privée selon une logique « libérale » (Roncayolo, 1996), basée entre autres sur le morcellement spontané de vastes propriétés périphériques de la bourgeoisie, qui étaient souvent encloses de murs... La production résidentielle a connu de fortes poussées lors de la reconstruction puis de l'arrivée en masse des rapatriés d'Algérie au début des années 60. La juxtaposition des lotissements pavillonnaires ou grands ensembles se poursuit sans véritable plan d'ensemble. Une grande partie de la trame de voirie est issue de ces opérations privées au coup par coup. Preuve de l'ampleur du phénomène, un rapport de conseil municipal de 1956 atteste que 65% de la voirie totale de la ville était alors privée. Si une partie a ensuite été classée dans le domaine public, une large proportion a conservé à son statut privé. Pendant des décennies cependant, ces voies de droit privé sont demeurées ouvertes et occasionnellement entretenues par la municipalité. Une rupture intervient en 2000 avec la création de la Communauté Urbaine MPM qui dans un but de clarification administrative et d'économie refuse tout entretien public de voies privées.

Cette donnée de contexte, ajoutée aux nombreux autres facteurs économiques, sociaux et juridiques, contribue à expliquer l'explosion du nombre de fermetures dans le courant des années 2000 à Marseille.

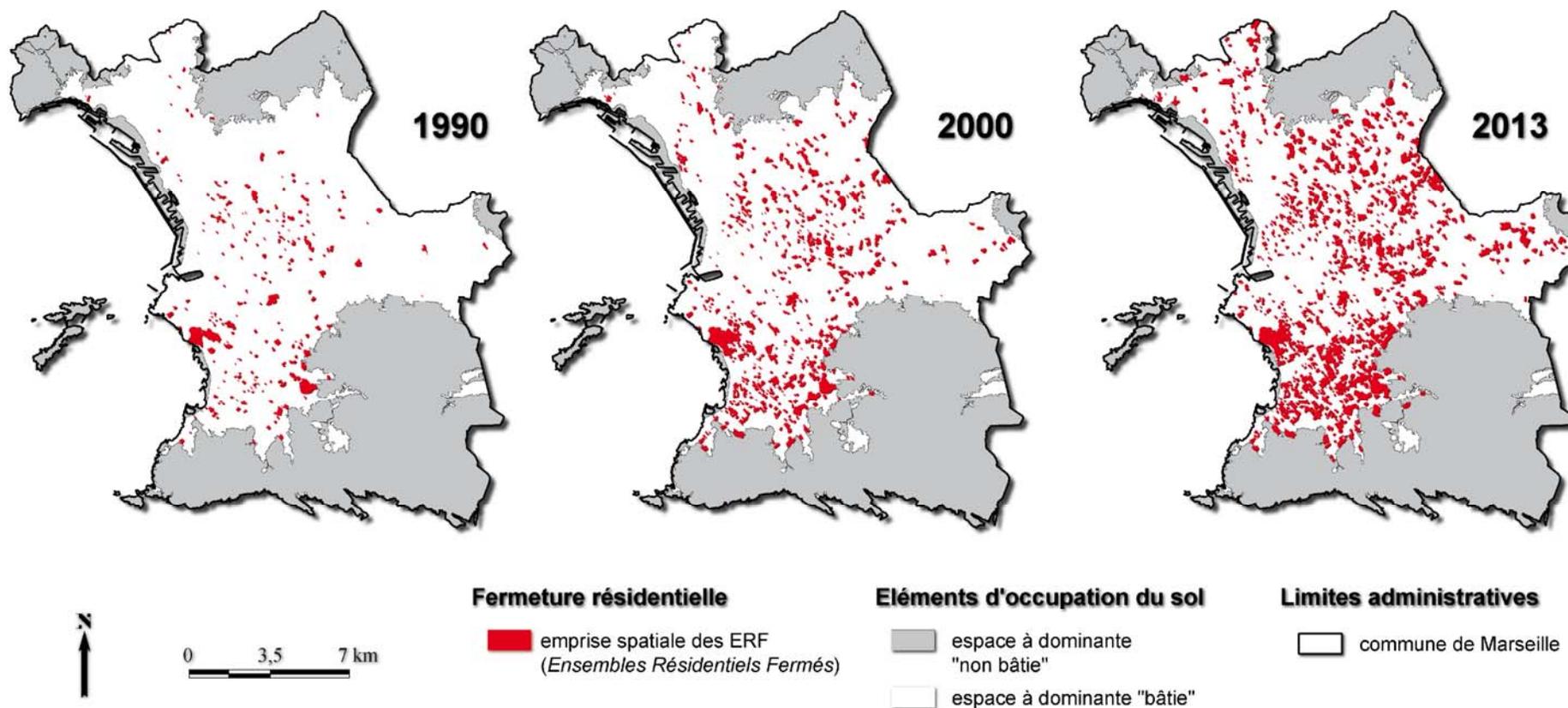
---

<sup>22</sup> 129 008 / 445 041 logement (chiffre ERF 2013 / chiffre logement 2012 cadastre)

Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant : Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Carte 2. La diffusion rapide de la fermeture résidentielle à Marseille

## La diffusion rapide de la fermeture résidentielle à Marseille



Sources : enquêtes ESVP - LPED 2008-2013, CLC, INSEE (limites communales)

© D.ROUQUIER, J.DARIO, E.DORIER, LPED - 2013

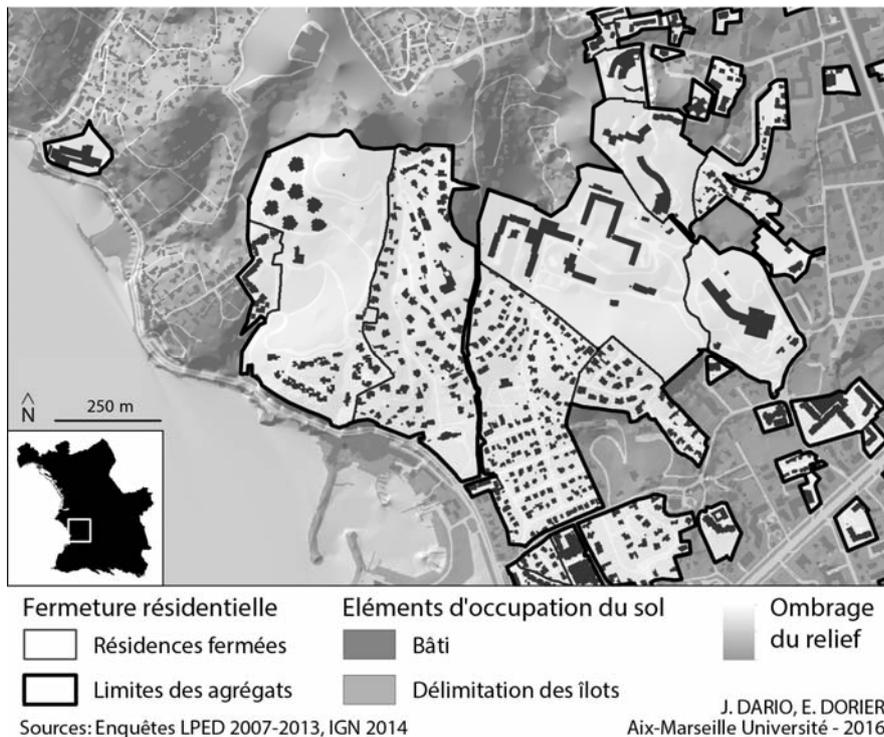
Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant : Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

## 1. Impacts spatiaux

### *Des enclaves urbaines de grande dimension*

Si la surface unitaire des résidences est faible (1,1 ha) comme cela été observé ailleurs en France, plus de la moitié font ici partie « d'agrégats » de plusieurs résidences aux clôtures jointives (certains en concentrent jusqu'à 12), avec des surfaces cumulées pouvant atteindre les 50 ha. Ces fermetures « de proche en proche » s'expliquent par un phénomène de mimétisme et de « dominos » lorsqu'il s'agit de fermetures *a posteriori*: les résidences qui se ferment rejetant les nuisances (passages, stationnement sauvage...) sur leurs voisines qui envisagent alors la même option. Ces « clusters » spontanés représentent des marges intérieures évolutives qui se protègent des flux générés par la proximité de polarités urbaines, aménités ou équipements qui drainent des usagers de toute la ville (plages, stade Vélodrome, terminus de métro, abords du parc des calanques)... Ils réduisent parfois sensiblement l'accessibilité de vastes espaces et même leur visibilité.

Carte 3 – Les agrégats résidentiels de la colline Périer

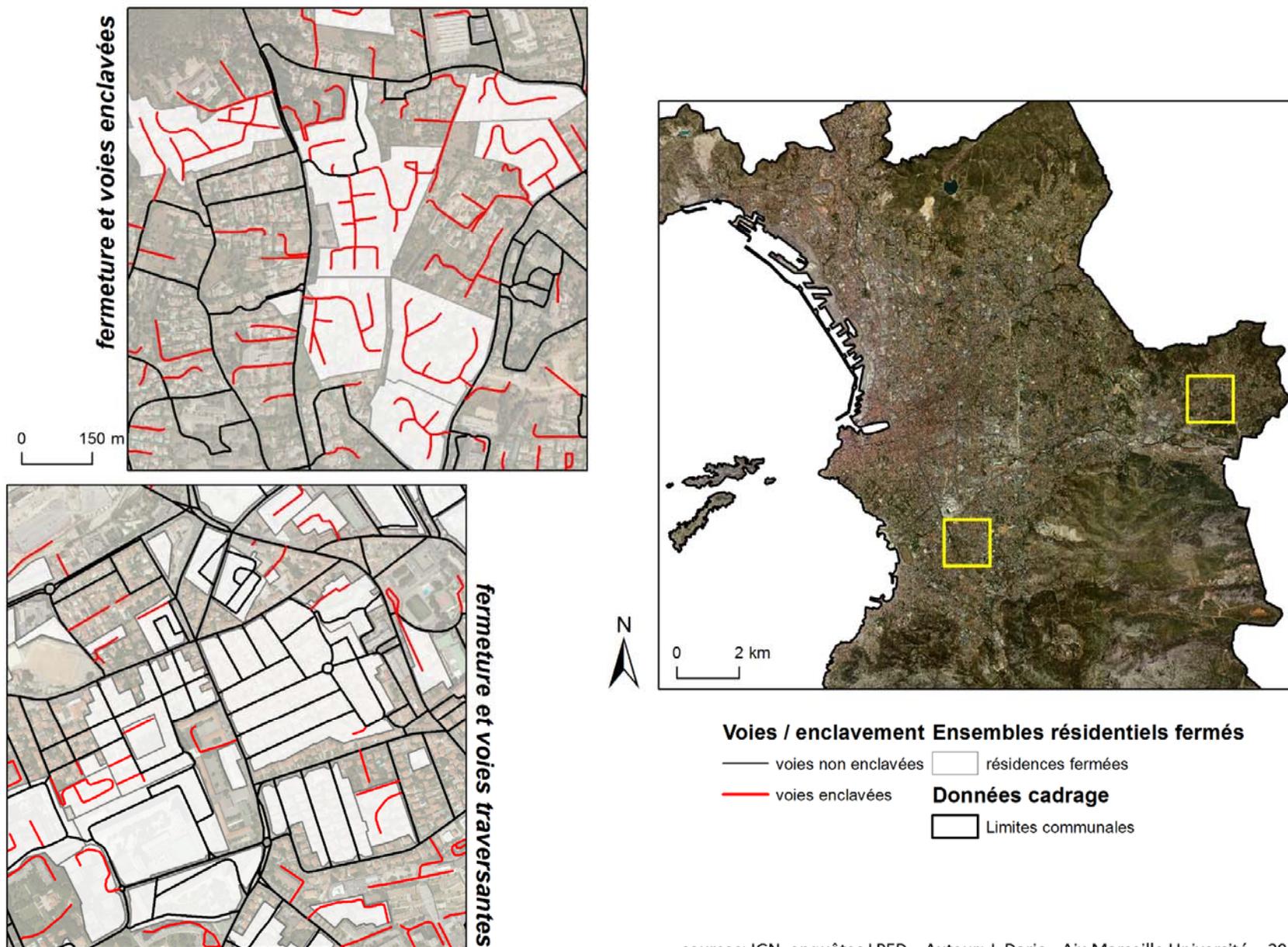


### *Une perte de perméabilité*

Une partie des voies fermées sont enclavées (49%), mais les autres représenteraient un intérêt potentiel dans les déplacements intra-urbains. Par voie enclavée nous entendons ici des voies dont la capacité relationnelle est très limitée témoignant d'un état d'isolement ou de fermeture plus ou moins totale dans un système relationnel (Debrie, 2005). Ce sont particulièrement, comme l'on montré des études réalisées en Île-de-France, certaines formes caractéristiques du périurbain telles que les impasses, raquettes, boucles et toute autre forme « tournant le dos » au réseau principal (Loudier-Malgouyres et al., 2010).

Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant : Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Carte 4 – Enclavement et fermeture à Marseille

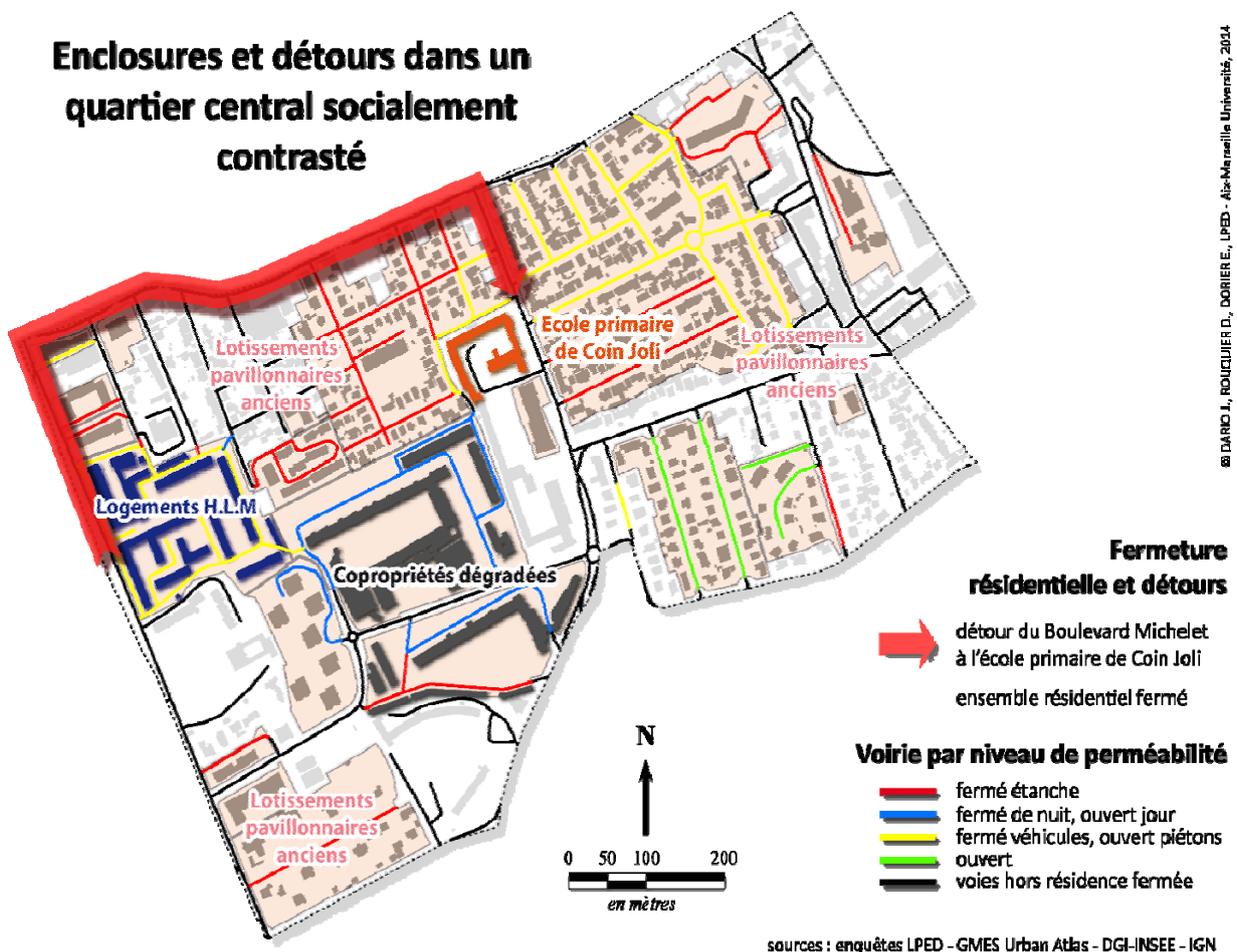


sources: IGN, enquêtes LPED Auteur: J. Dario - Aix-Marseille Université - 2016

Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant : Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Les détours atteignent plusieurs centaines de mètres pour les piétons, imposant de marcher le long d'avenues à fort trafic ce qui peut amener à utiliser la voiture pour des usages de proximité (Dario, 2011). L'accessibilité de certains arrêts de transport en commun est impactée du fait de l'allongement du temps de marche. En parallèle, les voies restées ouvertes subissent mécaniquement des reports de trafic générant de forts embouteillages et une dégradation de la qualité de l'espace public. Les aménités de nature subissent les mêmes conséquences. Certaines deviennent inaccessibles, telles que des tronçons du canal de Marseille, au tracé fragmenté par les clôtures de plusieurs résidences ou encore l'accès des piétons aux collines ou au parc des calanques. Le PLU a tenté de remédier à certains de ces impacts par le maintien de servitudes de passages, mais sans grand moyen de contrainte.

Carte 5 – Enclosures et détours dans un quartier central socialement contrasté



### Un laisser-faire des pouvoirs publics

La municipalité laisse faire, voire accompagne la tendance par la mise à disposition de terrains. En effet après des années de crise économique urbaine et de perte d'habitants, la Ville désargentée a opté depuis 20 ans pour une stratégie d'attractivité résolument libérale. C'est sur la promotion immobilière

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

privée plus que sur des aménagements publics qu'elle s'appuie pour tenter de drainer des classes moyennes et aisées en misant sur les attraits de la qualité résidentielle<sup>23</sup>.

La nouvelle offre immobilière, majoritairement fermée s'intègre dans une double stratégie publique: celle du renforcement des secteurs déjà les mieux dotés de la ville par encouragement de la promotion immobilière ciblant une clientèle aisée (programmes de logements « de qualité ») et celle de la valorisation foncière et immobilière dans les quartiers populaires, la fermeture étant conçue comme outil de renouvellement. Ainsi, dans plusieurs cas, la mise en place de ZAC<sup>24</sup> a été facteur de création de nouvelles enclaves résidentielles pour résidents aisés, disposant d'espaces verts communs privatifs cloisonnés dans des contextes où les espaces verts publics se raréfient. A la Pointe Rouge, au Sud de la ville, un ancien jardin public, privatisé de fait a été incorporé dans un nouvel agrégat de plusieurs résidences conçu à travers une ZAC (Dorier et al., 2008).

Face à la fermeture *a posteriori* et souvent informelle, l'attitude de la collectivité est très peu interventionniste. La non-intégration des voies dans le domaine public malgré les dispositions du code de l'urbanisme et les demandes répétées des propriétaires constitue un legs historique qui limite la capacité d'intervention de la municipalité. La non-intégration de voies privées dans le domaine public, s'explique par des réticences des municipalités successives depuis des décennies, se limitant à des arrangements informels (entretien ponctuel des voies privées contre ouverture aux passants). Depuis sa création en 2000, la Communauté Urbaine (MPM) a limité au maximum l'intégration de voies issues de lotissements dans le domaine public. Symétriquement, ces collectivités ont adopté une attitude de laisser-faire depuis 20 ans face aux fermetures sans permis de construire de ces voies privées.

Les évolutions juridiques privent actuellement la collectivité de moyens d'actions autre que la médiation, lorsque le phénomène crée localement de fortes tensions comme c'est le cas dans le quartier de Sainte-Marguerite, au Sud de la ville.

## **Typologie de territoires à Marseille**

L'approche territoriale permet d'illustrer une typologie de marges liées à ce processus et d'observer la diversité des logiques à l'œuvre.

### ***Marges internes choisies et territoires de l'exclusivité***

La fermeture résidentielle s'affirme en tant que marge d'exclusivité défendue sur certains territoires dotés de très fortes aménités de site et socialement très favorisés. La partie Sud-Ouest de la colline Périer constitue un écrin de verdure exceptionnel surplombant la corniche littorale, au cœur géographique de la ville. Toute la colline est occupée par deux vastes agrégats de résidences de très haut *standing* (piscines, cours de tennis ...) (voir carte 3) qui descendent jusqu'à la corniche. On est à l'épicentre d'un espace où de l'enfance à l'âge mûr, les habitants se côtoient au sein d'un monde social homogène: quatre des établissements scolaires les plus réputés de la ville, divers clubs sportifs et de loisirs sélectifs. La marginalisation sociale assumée de ces espaces est renforcée par l'absence de voie traversante, de transports en commun et l'imperméabilité sans cesse accrue de ces lieux (contrôles d'entrée, patrouilles de gardiennage, vidéosurveillance à Super Cadenelle).

Cette volonté de retrait résidentiel est observable dans des contextes plus « ordinaires » tels que les abords du boulevard Michelet dans les quartiers Sud, où les voies de lotissement des années 30 se

---

<sup>23</sup> Les grands aménagements urbains publics récents réalisés à Marseille (gare, Euromed, MUCEM..) sont pour la plupart des initiatives et des co-financements d'Etat.

<sup>24</sup> Zone d'Aménagement Concertée

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

ferment les unes après les autres. Ici la proximité du Vélodrome et l'afflux de voitures les jours de match a entre autres nuisances, joué un rôle déclencheur. La volonté de retrait résidentiel, destinée à préserver la « tranquillité » est massivement invoquée sans pour autant renvoyer à des pratiques très nettes d'entre-soi. Les fermetures ont cependant été plus précoces au contact des rares ensembles de logements défavorisés du secteur. La multiplication de ces micro-marges produit un cloisonnement très fort, source de nombreux blocages de circulation et problématiques locales d'accès aux équipements publics. Un conflit (porté devant les tribunaux) oppose ainsi les résidents d'un lotissement pavillonnaire (Coin joli), à l'initiative d'une enclosure intégrale lancée au départ sans autorisation et les riverains (HLM et copropriété dégradée) qui subissent des détours pour l'accès de leurs enfants à l'école publique, située dans le lotissement.

### ***Marges périphériques et interface ville/nature***

La fermeture est très présente dans les franges Sud (9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup>) et particulièrement les espaces de contact entre ville et massifs naturels. Ces espaces ont souvent été urbanisés sous forme de grandes copropriétés collectives qui se sont substituées aux domaines bastidaires comme c'est le cas de la Rouvière dont les immenses barres des années 60 s'adosent aux collines et dominant la ville avec des vues imprenables sur la mer<sup>25</sup>. Ici, la limite imposée par la présence d'espaces de nature protégés et du relief très marqué provoque un enclavement de fait, accentué par la fermeture nocturne des 2 accès. De nombreux résidents invoquent une urbanité villageoise, fondée sur une genèse historique particulière (achats sur plan lors du rapatriement des Français d'Algérie), des équipements et commerces internes, rejoignant ici une conception classique de la « marge valorisée », proche de la ville et pourtant en retrait. La fermeture s'est diffusée de proche en proche dans les copropriétés voisines (plus de 80% de logements en résidences fermées collectives dans ce quartier), générant un impact non négligeable sur les pratiques.

Ces dynamiques d'enclosures privées dans des contextes d'interface ville-nature constituent un frein en situation de risque naturel, comme ce fut le cas lors de l'incendie du massif de Carpiagne en 2009: les pompiers avaient dû faire face lors de leur intervention à l'imprévu de nombreuses clôtures non planifiées (et non déclarées) qui les empêchaient d'approcher. L'ampleur du phénomène est localement importante comme par exemple dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement où une « grappe » de 6 résidences bloque sur plus d'1km, l'accès au massif des Calanques labélisé « Parc national » en 2012. L'accessibilité est pourtant un des enjeux de cet espace aux marges de la ville, constituant une forte aménité sociale et environnementale.

### ***Résidences fermées en zones de rénovation urbaine***

Une part non négligeable d'ensembles se situe dans des contextes modestes et socialement contrastés. Ainsi 16% du corpus total (250 ensembles dont 200 construits après 2000), se trouvent à l'intérieur des Zones Urbaines Sensibles ou dans le périmètre de 500m qui les entoure<sup>26</sup>. Ces espaces de forte marginalisation sociale sont le théâtre de trois logiques différentes: les réaménagements liés à la « résidentialisation » des HLM, le déploiement de politiques de mixité sociale selon des intérêts croisés public privés et la multiplication de fermetures défensives dans un contexte de malaise de voisinage.

De nombreux produits immobiliers fermés neufs sont implantés dans les périmètres de politique de la ville. Le quartier de Plan d'Aou dans la partie Nord (15<sup>ème</sup> arr.) profondément remanié par l'ANRU a connu de telles implantations. Aux barres HLM foudroyées, ont succédé une série de petits HLM

---

<sup>25</sup> Grande copropriété de la fin des années 1960, la plus importante d'Europe avec ses 2200 logements

<sup>26</sup> Les 500m autour d'une ZUS donnent lieu à des abattements fiscaux pour les acquéreurs et des incitations pour les constructeurs

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

« résidentialisés », ainsi que des programmes fermés tels que les « Terrasses de la Méditerranée », ensemble de 245 logements dominant la baie de l'Estaque. La fermeture agit ici comme un élément sécurisant destiné à une clientèle « moyenne » primo-accédante, à laquelle s'est ajouté un quota de logements sociaux intermédiaires. On trouve ici des logiques de « colonat », faisant de zones socialement marginalisées, mais dotées d'attraits environnementaux, des enjeux de « reconquête ». Cependant, les observations menées sur ce terrain remettent en cause l'effectivité sociale de ces opérations qui bénéficient pourtant d'un fort investissement public. Il y a peu de nouveaux liens sociaux. Un des bons indicateurs est la scolarisation des enfants qui ne se réalise pas dans les mêmes établissements. (Audren, Baby-Collin, Dorier, 2016). Cette dynamique rappelle, s'il était nécessaire que proximité spatiale n'est pas proximité sociale (Chamboredon & Lemaire, 1970).

### ***Marges défensives et malaise résidentiel***

Dans les quartiers défavorisés, où des lotissements de classes moyennes côtoient des cités HLM paupérisées, on retrouve des clôtures traduisant cette fois un sentiment de malaise, voire d'abandon par la force publique. C'est par exemple, le cas parmi bien d'autres de la résidence des « castors du Merlan » dans les quartiers Nord (13<sup>ème</sup> arr.) Cet ensemble auto-construit des années 1950 a progressivement été entouré de HLM qui se sont fortement paupérisés. La fermeture a d'abord été spontanée, émanant de quelques résidents, sans demande d'autorisation (barbelés puis mur). Tolérée, elle s'est progressivement formalisée et durcie (vidéosurveillance), soutenue par un syndic pro-actif, alors que se généralisait un discours d'insécurité, sans qu'il soit pourtant possible d'invoquer ici une atteinte particulière aux biens ou personnes. La proximité de certaines cités très « dures », dont les fréquentes affaires liées au trafic de stupéfiants défraient régulièrement la chronique a joué un rôle non négligeable. Ce type de fermeture témoigne de territorialités conflictuelles inquiétantes, de dynamiques de « mise à distance » et d'une perte de confiance dans les régulations publiques.

### ***Mosaïques de résidences fermées sur les fronts d'urbanisation: enjeu de développement urbain durable***

Les fronts urbains, aux marges de la ville représentent dans le contexte de métropolisation un enjeu de développement durable. Des quartiers de front d'urbanisation du Nord ou de l'Est ont en quelques années vu leurs paysages à dominante rurale se transformer profondément. Ces espaces en voie d'« intensification », pour la plupart ouverts à l'urbanisation après 2000, ont souvent fait l'objet de ZAC afin de générer une cohérence d'ensemble et de cadrer les rapports en groupes privés et aménageur public. Les programmes fermés, enclavés, destinés à des classes moyennes attirées par un cadre périphérique de qualité se sont pourtant multipliés, formant des mosaïques dont les éléments sont mal reliés entre eux. La volonté publique, tardive, de préserver des trames traversantes pour les mobilités douces a été plusieurs fois battue en brèche. Une fois les ZAC clôturées et les copropriétés maîtresses du jeu, des révisions du PLU ont même été adoptées pour entériner certains états de fait. Ces fronts urbains, dont la situation de « marge » n'est que transitoire laissent donc une place conséquente à l'intervention privée, la généralisation des formes de retrait résidentiel pose question quant à leur cohérence future.

### **Conclusion**

A voir certaines évolutions tant économiques que sociales et juridiques, on peut se demander aujourd'hui si la fermeture résidentielle, d'une exception dans le contexte français n'est pas en train de devenir une norme dans certains territoires.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

Le rapport entre espace public et espace privé s'est profondément modifié ces dernières décennies en France, semblant suivre une tendance mondiale au désengagement public des zones résidentielles. La clôture cristallise les frontières juridiques entre public et privé. Les seuils qui étaient invisibles deviennent des limites physiques préservant un dedans (la résidence) et un dehors. La fermeture définit du même coup des espaces tampons internes, véritables « sas » entre domicile et espace public, mais aussi externes à travers la marginalisation physique de certains lieux.

Certains espaces métropolitains, évoluent en vastes mosaïques de copropriétés où co-gestion privée et restriction de l'accès aux seuls propriétaires et usagers autorisés semblent les outils qui garantissent une qualité d'usage et de gestion. Cet effacement des « urbanités communes » au profit de la juxtaposition des enclaves de la « privatopia » décrite par McKenkie en 1994 est-elle une évolution souhaitable pour le territoire français ?

La présence très variable d'aménités exclusives internes à ces enclaves, si elles se substituent aux espaces publics déficients, contribue à faire de ces marges, des archipels de « qualité » au sein d'agglomérations inégalitaires et fragmentées. Leur diffusion sans contrôle affecte la cohérence du maillage viaire en créant des effets de coupure qui allongent les parcours pour aller d'un point à un autre. Les fermetures *a posteriori* accentuent le recours à l'automobile, alors que les référentiels d'urbanisme défendent des politiques destinées à mettre en œuvre la « ville passante » (Mangin, 2008) et les mobilités douces. Elles provoquent des inégalités d'accès aux aménités urbaines et naturelles et accentuent les disparités de cadre de vie conditionnées au niveau de revenu des ménages. Celles-ci peuvent donc être vécues comme une injustice spatiale patente et déboucher sur des conflits.

La place de plus en plus centrale des acteurs privés est identifiée comme un facteur encourageant ces logiques de production libérale et centrifuge des territoires, au nom de l'attractivité ou de la sécurité. L'offre banalisée d'espaces en retrait pose la question de l'amplification marchande d'une tendance sociétale à la sécurisation privée des modes de vie ainsi que la valorisation de la propriété d'usage exclusif.

Le rôle de régulateur des pouvoirs publics est donc questionné. Quelles alternatives se dressent face à la montée des sociétés partielles et au recul des usages partagés des territoires ? Comment recréer du commun dans une société aux logiques fragmentées ?

La réduction des marges sociales et physiques en ville semble consubstantielle au rôle des pouvoirs publics. Or leur positionnement entre laisser-faire, impuissance et instrumentalisation du phénomène est des plus ambivalents. Ils encouragent la banalisation du phénomène dans le cadre des politiques de renouvellement urbain à travers la résidentialisation, et l'incitation à la création d'ensembles immobiliers neufs et fermés.

Face à la fermeture spontanée, prenant majoritairement corps dans des espaces de droit privé, les recours des collectivités supposent un pouvoir et une volonté de régulation et de négociation synonymes de (re)prise en main de la maîtrise en matière d'aménagement urbain dans le sens de plus de cohésion territoriale. Un des facteurs motivant cette possible bascule serait la prise en compte des effets que nous avons observé à Marseille : cloisonnement en termes de pratiques sociales, neutralisation de la richesse fonctionnelle de certains espaces, allongement des trajets quotidiens et multiplication des conflits de proximité.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

## Bibliographie

ASCHER, F., 1995, *Métapolis: Ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob

AUDREN G. L., 2015. *Géographie de la fragmentation urbaine et territoires scolaires à Marseille* Thèse de doctorat en Géographie sous la direction de DORIER E., BABY-COLLIN V., Aix-Marseille université, 522 p.

AUDREN, G., BABY-COLLIN V. ET DORIER, É. 2016. « Quelles mixités dans une ville fragmentée ? Dynamiques locales de l'espace scolaire marseillais. » in *Lien social et politiques*, n°77, *Transformation sociale des quartiers urbains : mixité et nouveaux voisinages*, p. 38-61 <http://www.erudit.org/revue/lsp/2016/v/n77/1037901ar.pdf>

BILLARD, G., MADORE, F., 2010. « Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène ? » *Annales de géographie*, n°675, p. 492-514.

BILLARD, G., CHEVALIER, J., MADORÉ, F., 2005. *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, Presses universitaires de Rennes, Nouvelle édition [en ligne] <http://books.openedition.org/pur/1784>

BLAKELY, E. J., SNYDER, M.G., 1997. *Fortress of America: Gated communities in the United States*. Cambridge, Washington (DC), Brooking Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy

CALLEN, D., LE GOIX, R. 2007. Fermetures et « entre soi » dans les enclaves résidentielles. in SAINT-JULIEN, T., LE GOIX, R. (dir.). *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Paris, Belin, p. 211-233

CAPRON, G. (dir.), 2006. *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*. Bréal.

CAPRON, G., 2012. « Sentiment d'insécurité et inconfort chez les classes moyennes et supérieures des banlieues résidentielles au Sud et au Nord » *Espaces et sociétés*, Vol. 2/2012, n°150, p. 129-147.

CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement » in *Revue française de sociologie*, Vol. 11, Num. 1, pp. 3-33.

CHARMES, E., 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, Coll. Villes et entreprises.

CHARMES E., 2011. *La ville émietlée: essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, Presses universitaires de France.

DARIO, J., 2011. *Mécanisme, dynamiques et impact de la fermeture résidentielle à Marseille*, Mémoire de Master 2 sous la dir. de DORIER, E. et HANNIN, F., Université de Provence.

DARIO J., ROUQUIER D., DORIER E. (2014), *Marseille, fragmentation spatiale, fermeture résidentielle*, LPED - Aix-Marseille Université, poster scientifique, Festival international de géographie de Saint Dié, oct 2014. [https://www.reseau-canope.fr/fig-st-die/fileadmin/contenus/2014/conference\\_Elisabeth\\_Dorier\\_poster\\_LPED\\_1\\_Marseille.pdf](https://www.reseau-canope.fr/fig-st-die/fileadmin/contenus/2014/conference_Elisabeth_Dorier_poster_LPED_1_Marseille.pdf)

DARIO J., ROUQUIER D., DORIER E. (2014), *Marseille, Voies fermées, Ville passante*, LPED - Aix-Marseille Université, poster scientifique, Festival international de géographie de Saint Dié, oct 2014. [http://www.reseau-canope.fr/fig-st-die/fileadmin/contenus/2014/conference\\_Elisabeth\\_Dorier\\_poster\\_LPED\\_2\\_Marseille.pdf](http://www.reseau-canope.fr/fig-st-die/fileadmin/contenus/2014/conference_Elisabeth_Dorier_poster_LPED_2_Marseille.pdf)

DAVIS M., 1998, *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, New York, Metropolitan Books, 484 p.

DEBRIE J., 2005, « L'enclavement : expression géographique de la discontinuité dans les réseaux », 16ème Festival International de Géographie, 29 Septembre-2 Octobre 2005, Saint-Diè-des-Vosges.

DESSOUROUX C., 2003, « La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes » in *Belgeo*, Num. 1, pp. 21-46.

DONZELOT, J., 1999. « La nouvelle question urbaine » *Revue Esprit*, n°Quand la ville se défait.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

DORIER-APPRILL, E., AUDREN, G., GARNIAUX, J., STOUPIY, A., OZ, R., 2008. « Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille », *Pouvoirs locaux*, n°78, p. 92-98.

DORIER, E. (dir), BERRY-CHIKHAOUI, I., BRIDIER, S., BABY-COLLIN, V., AUDREN, G., GARNIAUX, J., 2010. *La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée*, Paris, PUCA.

DORIER, E., BERRY-CHIKHAOUI, I. et BRIDIER, S., 2012. « Fermeture résidentielle et politiques urbaines, le cas marseillais », *Articulo - Journal of Urban Research* [Online], n°8 | 2012, <http://articulo.revues.org/1973>

GENESTIER P., 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? » in *Espaces et sociétés*, Vol. 1/2010, Num. 140-141, pp. 21-35.

GLASZE., G, 2003. « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Etudes foncières*, n°101.

GOLOVTCHEKOV, N., SOUCHET, F., 2005. « Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines », in HAUMONT, B., MOREL, A. (dir.), *La société des voisins*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 145-167.

JAILLET, M.-C., 1999. « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n°11, p. 145-167.

LANDAUER P., 2009, *L'architecte, la ville et la sécurité*, Paris, PUF, 104 p.

LE GOIX, R., 2010. « Les effets de contexte dans la production des lotissements fermés », *Les Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France*, n°155, p. 73-76.

LELÉVRIER C., 2013, « Au nom de la « mixité sociale » » in *savoir/agir*, Vol. 24, Num. 2013/2, pp. 11-17.

LE LOUARN P., 2003, *Les villes fermées ou l'impuissance du droit*, *Études foncières*, n° 105, p. 17-23.

LOUDIER-MALGOUYRES, C., 2010. *L'Enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. Première approche à partir des aspects morphologiques en Île-de-France*, Paris, IAU Île-de-France.

LOUDIER-MALGOUYRES, C., 2013. *Le retrait résidentiel. A l'heure de la métropolisation*, PUF, collection La ville en débat.

MCKENZIE, E., 1994. *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Yale University Press.

MADORE, F., 2005. *Nouveaux territoires de l'habiter en France: les enclaves résidentielles fermées*, <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/territ/FranceMut/FranceMutScient.htm>

MADORE, F., 2012. « La petite ville française au défi de l'enfermement résidentiel », *Noroi*, n°223, p.43-62.

MANGIN D., 2004. *La Ville franchisée: Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, La Villette.

MANGIN, D., MASBOUNGI, A., BARBET-MASSIN, O., 2008. *La ville passante: grand prix de l'urbanisme 2008*, Marseille, Parenthèses.

MAURIN, É., 2004. *Le ghetto français: enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil, coll. La République des idées.

NEWMAN O., 1973, *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*, Collier Books.

RONCAYOLO, M., 1996. *Les grammaires d'une ville: essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, Editions de l'EHESS.

ROUQUIER D., 2013. *Les politiques urbaines de planification du « vert » à Marseille. Etude des inégalités d'accès aux « espaces verts » dans une ville fragmentée*, Mémoire de master 2, Université d'Aix Marseille, sous la dir. D'E.Dorier et F.Hannin, 171 p.

SABATIER, B., 2006. « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la ville privée », *Espaces et sociétés*, n° 123, p. 129-149.

**Ce texte est une version plus étoffée (et en couleurs) du chapitre suivant :** Dorier E., Dario J., (2016), "Des marges choisies et construites: les résidences fermées", in Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. (cord.), 2016. *La France des marges*, Armand Colin, Paris, p. 213-224.

SOULIER N., 2012, *Reconquérir les rues: exemples à travers le monde et pistes d'actions : Pour des villes où l'on aimerait habiter*, Ulmer, 285 p.