

Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille

Elisabeth Dorier, Gwenaelle Audren, Jérémy Garniaux, Aurélie Stoupy, Rozbabil Oz

▶ **To cite this version:**

Elisabeth Dorier, Gwenaelle Audren, Jérémy Garniaux, Aurélie Stoupy, Rozbabil Oz. Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille . Pouvoirs Locaux : les cahiers de la décentralisation / Institut de la décentralisation, 2008, Institut de la décentralisation, N° 78 III, pp. 92-98. halshs-01418111

HAL Id: halshs-01418111
https://shs.hal.science/halshs-01418111

Submitted on 16 Dec 2016

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

Trimestriel N°78 III/2008 (septembre)

Pouvoirs Locaux

LES CAHIERS DE LA DÉCENTRALISATION

Vincent Aubelle ■ Michel Bonetti ■ Stéphanie Boujut ■ Jacques-Jo Brac de la Perrière ■ Vincent de Briant ■ Michel de Carvalho ■ Claude-Jean Calvet ■ Alexandre Coque ■ Elisabeth Dorier-Apprill ■ Marc Dumont ■ Jacques Fialaire ■ Jacques Frenais ■ Patrice Girot ■ Laurent Guyon ■ Pascal Hortefeux ■ Matthieu Houser ■ Paul Landauer ■ Loeiz Laurent ■ David Le Bras ■ Christian Lefèvre ■ Tanguy Le Goff ■ Laurence Lemouzy ■ Sylvie Lidgi ■ Jacques de Maillard ■ Michel Messu ■ Laurent Mucchielli ■ Thierry Oblet ■ Jean-Marc Ohnet ■ Pierre Pascallon ■ Xavier Poulet-Goffard ■ Cyril Rizk ■ Christophe Soullez ■ Bertrand Vallet



Territorialisation
de l'Action publique



Fiscalité locale
Clarifier les impôts



ISBN 2-909872-54-8 - 15,00 €
9 782909 872544

Couverture: création Ganaëlle Maury

Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille

Une étude réalisée à Marseille[1] conduit à relativiser la relation entre banalisation des « ensembles résidentiels fermés » et préoccupations sécuritaires. La fermeture récente des rues d'îlots résidentiels anciens s'explique par des héritages socio-historiques (fortes inégalités des revenus urbains et formation d'enclaves de richesse en cœur d'agglomération) ainsi que par les tensions entre commune et riverains pour la gestion de la voirie des lotissements et les enjeux du stationnement résidentiel. Depuis 10 ans, la prolifération de « résidences fermées sécurisées » neuves est liée au dynamisme de l'offre immobilière, encouragée par une politique municipale volontariste inscrite dans une logique de compétitivité territoriale. Elle vise à drainer à Marseille des catégories socio-économiques supérieures dans les quartiers périphériques en rénovation, et notamment au sein de périmètres d'urbanisme publics tels que des ZAC récentes. À l'intérieur de ces périmètres, les résidences fermées sécurisées constituent des outils de valorisation foncière et d'attractivité. Elles contribuent à modifier le paysage social urbain tout en renforçant la fragmentation, dans une ville en pleine recomposition sociale.

par
E. DORIER-APPRILL[2],
G. AUDREN,
J. GARNIAUX,
A. STOUPY
& R.OZ[3]

Au stade d'un inventaire qui n'est pas achevé, ont été localisés, à l'intérieur du vaste périmètre communal marseillais, plus de 400 ensembles résidentiels fermés[4] de toute taille, lotissements, groupes d'immeubles entourés d'espaces communs clôturés-sécurisés et de voies fermées. Comme dans d'autres agglomérations françaises, le phénomène est récent (la majorité des clôtures ont moins de dix ans, ou ont été renforcées récemment, par exemple par adjonction d'un portail automatique). Les zones périphériques de la commune, sur le front d'urbanisation, ne sont pas seules touchées : toute la commune est concernée, spécialement les quartiers les plus aisés. Certains quartiers anciens, au sud de Marseille, se transforment en mosaïques de résidences jointives mais étanches les unes par rapport aux autres. Cette dynamique de cloisonnement concerne des formes résidentielles variées : luxueux et vastes ensembles des « beaux quartiers » situés sur la Corniche face à la mer ; anciens lotissements populaires à la voirie privée (19ème et début 20ème) ; grandes copropriétés des années 1960 ou petites résidences récentes dont les espaces verts et les parkings sont désormais systématiquement clôturés. Depuis 2000, une multitude de programmes immobiliers neufs « fermés/sécurisés », ont été créés dans les arrondissements périphériques. Une soixantaine, vendus sur plan, sont actuellement en cours de commercialisation[5]. Dans les environs de la technopole de Château Gombert, à la lisière nord-est de la ville, c'est l'urbanisation d'anciens jardins qui prend la forme systématique et impressionnante de lotissements conçus pour la fermeture. Le constat actuel est spectaculaire et inhabituel en France, et tranche avec l'image de ville populaire, ouverte et métissée qui est véhiculée par la littérature. Les préoccupations de sécurité des biens et des personnes semblent secondaires dans ce phénomène, face à d'autres déterminants majeurs : l'accentuation des disparités sociales entre quartiers et la question du stationnement résidentiel. La genèse de cette évolution est ancienne et renvoie tout autant à l'histoire des relations entre pouvoirs publics et opérateurs fonciers qu'aux seules initiatives des multinationales de l'immobilier[6].

Marseille, une fragmentation sociale historique

À Marseille, le phénomène des résidences fermées est d'abord lié au processus d'une fragmentation socio-spatiale ancienne, qui tend à s'accentuer. Comme le montre M. Roncayolo, la croissance urbaine marseillaise s'est très largement réalisée, dès le 19ème siècle, selon un « modèle libéral », au gré des lotissements réalisés par des sociétés immobilières et financières. Ce processus historique porte en lui la genèse d'une forme urbaine étale et discontinue (Marseille est la seconde commune de France par l'étendue, avec 24 000 ha dont 10 000 en espaces « naturels ») et de structures spatiales profondément inégalitaires, qui ont ensuite été renforcées par les implantations de logement social dans les quartiers Nord. Par delà son image de « melting-pot » méditerranéen portuaire, Marseille est la grande ville française où les disparités infra-communales de revenus sont les plus fortes (écart moyen de 1 à 15 entre les 10 % les plus aisé et les 10 % les plus pauvres). La forte ségrégation résidentielle oppose un nord-ouest populaire qui

regroupe plus de 60 % du parc d'habitat social avec des taux de chômage très élevés, un centre historique populaire et dégradé, avec des poches d'extrême pauvreté, mais actuellement touché par le classique processus de réhabilitation et gentrification (avec des déplacements parfois brutaux de populations modestes vers les périphéries), une moitié sud globalement favorisée, et qui inclut des quartiers d'extrême richesse et de grand prestige (avec des taux exceptionnels de contribuables de l'ISF)... mais également quelques cités de relégation sociale (La Cayolle, à l'extrême sud de la ville). L'Est de la ville présente une forte hétérogénéité et un gros potentiel d'urbanisation, où alternent des zones de belles propriétés et résidences haut de gamme sur les collines et autour d'anciens noyaux villageois, tandis que des zones de friches industrielles, de cités ou d'activité commerciale voisinent avec de nouveaux projets immobiliers conquérants.

La Corniche : les écrins d'une enclave de richesse

Les résidences fermées les plus anciennes, les plus étanches, et les mieux équipées délimitent clairement le « triangle d'or » des beaux quartiers, sur la Corniche face à la mer.

Le Parc Talabot, ensemble résidentiel de villas de très haute classe sur un vaste terrain boisé, est pionnier en matière de fermeture. Le lotissement date de 1936 à l'instigation de la *Société Immobilière de l'étang de Berre et de la Méditerranée*[7]. La Ville n'arrive pas alors à rassembler assez de fonds pour l'acquérir. Le cahier des charges classique, prévoit que le lotisseur prendra à sa charge les travaux de construction, viabilité et d'éclairage des voies, et que « *le syndicat des propriétaires sera tenu de faire effectuer la remise gratuite du sol des voies à la Ville de Marseille, à la première réquisition* », il est précisé que « *le sol des voies demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique* ». La réquisition n'a jamais lieu, les voies n'ont pas été incorporées au domaine public. La ville a décliné plusieurs demandes de prise en charge des frais d'éclairage et d'entretien.

Bien que le parc soit déjà, de fait, cerné par le mur d'origine, et malgré la présence de gardiens à demeure, la fermeture du portail des véhicules s'est instaurée progressivement vers la fin des années soixante (mais avec ouverture d'un portillon piétons), d'abord le dimanche et jours fériés, puis de manière permanente. Les principaux motifs de fermeture invoqués sont déjà le parking et le risque d'exposition aux incendies en été.

Surplombant la mer de part et d'autre du parc Talabot, une mosaïque de résidences fermées de très haut de gamme s'est développée entre les années 1930 et 1970, occupant les périmètres d'anciennes propriétés bourgeoises. Une dizaine d'entre elles occupe tout le versant de la colline Périer, bénéficiant de la proximité du centre, d'une abondante végétation, d'une orientation ouest-sud ouest au soleil couchant et d'une exposition aux rafraîchissantes brises de mer. Cet écrin exceptionnel correspond aux secteurs les plus aisés de la ville. Le revenu médian de La Cadenelle est 2,5 fois supérieur à celui de la ville et les 10 % des ménages les plus riches y déclarent un revenu par Uc supérieur à 76000 euros. (Sud-Insee, 2004) Entre 2001 et 2004, le niveau des revenus s'est élevé dans ce secteur de la ville.

La fermeture de rues : des lotissements anciens à voirie privée

Dans sa thèse magistrale de géographie historique, M.Roncayolo montrait comment les initiatives des lotisseurs du 19ème siècle sont dispersées, « *s'émiettent parfois aux dimensions d'une seule propriété et de ce fait partent en tous sens* »[8]. La ville s'est toujours efforcée d'éviter un engagement financier dans les opérations de voirie locale. Au conseil municipal, le laisser-faire l'emportait concernant le tracé parfois discontinu des rues : « *si la ville concourait, on aurait le droit d'être rigoureux, mais ne concourant pas, on ne peut pas imposer aux intéressés de faire des ouvertures sur d'autres propriétés privées...* »[9]. Les lotisseurs étaient ensuite supposés céder gratuitement à la ville le sol des voies nouvelles. Malgré les revendications exprimées par les associations de co-lotis, la municipalité s'est montrée réticente à reclasser en domaine public la voirie de ces lotissements, ce qui lui aurait imposé de prendre en charge leur entretien. Si, jusqu'à une date récente, la plupart de ces rues sont restées ouvertes à la circulation, beaucoup sont donc demeurées des voies privées.

L'analyse géo-historique approfondie d'archives cadastrales, celles des règlements de lotissements et de copropriété (Roncayolo, 1994) aurait sans doute beaucoup à apporter, dans nombre d'autres villes, à l'analyse des processus actuels d'enclosure urbaine, que l'on a peut-être trop tendance à attribuer aux seules dynamiques contemporaines... Actuellement, dans les quartiers Sud de Marseille, on observe la fermeture généralisée de ces voies de lotissements anciens, pourtant insérés dans le tissu urbain péricentral. Il ne s'agit donc pas de « privatisation » d'espaces mais plutôt de restrictions d'accès à des espaces qui relèvent depuis toujours d'une gestion privée.[10]

Dans le cas du Paradou (9ème arrondissement), lotissement modeste à l'époque de sa création en 1931 par la Compagnie Foncière du Midi, la ville a refusé pendant des décennies de reclasser les rues dans le domaine public, malgré les demandes réitérées de l'*Association Syndicale Autorisée*. Cela n'empêchait pas, sporadiquement, des subventions municipales, accordées tantôt pour la réfection des voies, pour

l'éclairage public ou pour les égouts, mais la commune n'a jamais transigé sur le principe que ces travaux relevaient de la copropriété[11]. Dans les années soixante, la construction de HLM à proximité exaspère les résidents qui multiplient les plaintes, revendiquent une sécurisation policière publique renforcée et finissent par envisager la fermeture et le gardiennage privé (archives 1965-1967). Le projet achoppe alors sur les coûts jugés alors trop élevés pour la copropriété. Mais la zone est devenue aujourd'hui un espace de fortes valeurs foncières, à proximité du très chic boulevard Michelet. Aux alentours de ce boulevard, la fermeture de rues s'est généralisée au cours de la dernière décennie, en liaison avec l'épineux problème du stationnement des voitures, accru par la proximité du parc vélodrome[12].

Cette dynamique aboutit aujourd'hui au cloisonnement du secteur en cellules de rues privées fermées. Par delà le désir de préserver la « tranquillité » des riverains, il s'agit bien de la continuité historique d'un mode de production libéral et de gestion privative des quartiers urbains. La question du monopole du stationnement résidentiel apparaît comme le facteur décisif de fermeture de rues ou de résidences situées à proximité d'équipements ou de terminus de transports en commun.

"La forte ségrégation résidentielle oppose un nord-ouest populaire qui regroupe plus de 60 % du parc d'habitat social avec des taux de chômage très élevés, un centre historique populaire et dégradé, avec des poches d'extrême pauvreté, mais actuellement touché par le classique processus de réhabilitation et gentrification, une moitié sud globalement favorisée, et qui inclut des quartiers d'extrême richesse et de grand prestige mais également quelques cités de relégation sociale"

La faiblesse des ressources municipales

Plusieurs décennies de désindustrialisation, de crise économique et démographique cumulées ont placé les finances municipales dans une situation fragile qui peut partiellement expliquer la réticence de la ville à intégrer dans le domaine public la voirie des lotissements hérités de l'entre-deux guerres. Entre 1975 et 1999 la commune de Marseille a perdu 110 000 habitants et a vieilli. Cette perte démographique, proportionnellement plus forte ici que dans les autres grandes villes françaises, traduit les difficultés économiques mais aussi les départs de jeunes ménages vers les communes périurbaines qui offraient un habitat pavillonnaire prisé. La crise démographique de Marseille avait été imputée aux facteurs suivants par certains analystes locaux : offre insuffisante de logements de qualité de confort dans les quartiers du centre et péricentre, perception des pollutions et nuisances, dégradation de l'habitat ancien et plus généralement crise de centralité liée à l'« *idéologie pavillonnaire dans une ville où l'art de vivre au cabanon est une tradition* » (Tirone, 1991).

Depuis les années 1990, les options politiques libérales de la municipalité élue en 1995 coïncident chronologiquement avec de grands projets urbains soutenus par l'État et par l'union européenne (Euroméditerranée, zone franche urbaine) : revitalisation des zones de friches industrielles portuaires et d'îlots dégradés situés entre gare SNCF et docks, dans le but de les transformer en nouveau CBD, tandis que l'arrivée de la ligne de TGV place Marseille à 3h de Paris. Malgré la crise des finances municipales, la ville, sous perfusion, est engagée – sans en avoir les moyens propres, dans un processus volontariste de rénovation et multiplie les opérations de marketing urbain. La stratégie actuelle de positionnement euroméditerranéen vise à affirmer Marseille en tant que grande métropole, à y susciter des investissements privés... qui pour l'heure font encore défaut (sauf dans l'immobilier). Mais la marge de manœuvre financière communale est faible. Depuis des années, l'endettement s'est creusé à un niveau très supérieur à celui des autres grandes villes françaises (l'encours par habitant est 3 fois supérieur à celui de Paris). L'insuffisance des ressources fiscales résulte certes de la désindustrialisation, du taux élevé de chômage et de pauvreté (80 % des foyers gagnent moins de 2 500 euros par mois et 20 % vivent en dessous du seuil de pauvreté), mais également de la volonté ne pas trop accentuer la pression fiscale par habitant, déjà supérieure de plus de 10 % à la moyenne nationale, sous peine de dissuader les installations nouvelles.

Cependant, la tendance démographique s'inverse : entre 1999 et 2005 la ville a reçu environ 100 000 nouveaux arrivants, et gagné environ 23 000 habitants. Ces chiffres représentent un fort renouvellement de la population car 60 % des nouveaux Marseillais ont entre 20 et 40 ans[13].

La ville est en pleine recomposition, entre désindustrialisation, reconquête résidentielle des espaces péricentraux, création de vastes zones commerciales périphériques, projets (en cours) de voies rapides intra-urbaines qui fixent de nouveaux pôles de spéculation immobilière et d'habitat pour classes moyennes, et ces évolutions tendent à accentuer les disparités géographiques de revenus.

Le choix de s'appuyer sur les opérateurs immobiliers et financiers

Une stratégie d'attractivité territoriale intra-communale orientée vers les classes moyennes et supérieures en quête d'une « urbanité villageoise » (Peraldi et Samson, 2005) vise à contrer leur tendance à l'exode péri-urbain de la décennie précédente et à générer de la « mixité sociale » dans les périphéries et zones de friches industrielles en cours de réaménagement. Par « mixité sociale »[14], il faut comprendre le dessein — clairement affirmé comme prioritaire — d'attirer des populations plus jeunes et au niveau de



Crédit photo : Cit'Images©Gérard Ceccaldi

Une stratégie d'attractivité territoriale intra-communale orientée vers les classes moyennes et supérieures en quête d'une « urbanité villageoise » vise à contrer leur tendance à l'exode péri-urbain de la décennie précédente et à générer de la « mixité sociale » dans les périphéries et zones de friches industrielles en cours de réaménagement. Par « mixité sociale », il faut comprendre le dessein d'attirer des populations plus jeunes et au niveau de revenu plus élevé vers des quartiers péricentraux paupérisés et dégradés ou vers certaines franges dotées d'un bon potentiel, mais socialement dévalorisées.

revenu plus élevé vers des quartiers péricentraux paupérisés et dégradés (ceux du périmètre Euroméditerranée, autour du port, par exemple) ou vers certaines franges dotées d'un bon potentiel, mais socialement dévalorisées (on verra plus loin l'exemple du quartier de la Jarre).

La « sécurisation » des nouvelles résidences construites sur ces espaces d'anciennes friches industrielles peut constituer un des éléments d'une stratégie de reconquête résidentielle en rassurant les candidats à l'installation[15].

Jusqu'en 1996, les prix du foncier étaient exceptionnellement bas à Marseille par rapport aux autres grandes villes françaises, et certains majors de la promotion immobilière y auraient alors constitué d'importantes réserves, comme Kauffman et Broad dans les 10ème, 11ème et 12ème arrondissements (Samson et Péraldi, p 259). À travers des révisions sectorielles de son POS, la ville de Marseille ouvre des zones nouvelles à l'habitat et pallie sa faible capacité d'autofinancement par des montages public-privé dans le cadre d'opérations d'urbanisme de type ZAC (Zone d'aménagement concerté) ainsi que par des ventes de terrains municipaux.

Dans la logique municipale, la nouvelle offre privée de logements neufs « de qualité » destinés à la frange supérieure des classes moyennes est présentée comme un indispensable outil d'attractivité. Cette notion de « logements de qualité » rime partout avec le même type de prestations proposées par les groupes de promotion-construction en matière de forme architecturale « référentielle » (pastiches de style néo-toscan ou néo-provençal), d'aménagements « d'extérieurs » (terrasses, jardin privé) et de sécurisation (enclosure systématique des périmètres résidentiels).

Des résidences fermées sécurisées dans les ZAC

On évoque souvent la situation de communes périurbaines débordées par le phénomène des lotissements sécurisés. Mais le cas marseillais suggère que des collectivités publiques françaises peuvent également choisir d'encourager ou de laisser faire le développement de lotissements ou résidences fermés. Les créations de nouvelles résidences fermées à l'intérieur de périmètres d'urbanisme municipal permettent à la ville d'asseoir ses stratégies de développement et de marketing territorial, tout en se déchargeant ensuite de l'amortissement, en particulier la gestion de la voirie et espaces verts sur les usagers-résidents

regroupés en associations syndicales. Dans sa stratégie actuelle pour attirer des classes moyennes supérieures — et des taxes foncières —, la commune de Marseille fait appel à des partenaires privés dans le cadre de ses projets d'aménagement. Dans ce contexte partenarial, la fermeture résidentielle se banalise comme outil d'attractivité territoriale, au sein même des périmètres d'urbanisme municipaux (Zac). L'influence des promoteurs-constructeurs ne peut être considérée comme seule responsable de cette évolution, même si la ville n'est pas explicitement favorable à la fermeture. Il convient d'explorer les responsabilités politiques et les nouvelles formes du « transfert de la responsabilité d'urbaniser ».

Autour de la technopole de Château Gombert, un espace résidentiel cloisonné.

À partir d'une analyse des annonces de promoteurs français spécialisés, F. Madoré a montré comment les arguments sécuritaires étaient instrumentalisés pour construire l'offre immobilière fermée qui tend à s'imposer aujourd'hui comme l'unique alternative pour les candidats à l'achat dans le neuf péri-urbain (Madoré, 2004). C'est le cas de manière flagrante à l'intérieur et aux environs de la technopole de Chateau-Gombert, développée sur d'anciennes zones maraîchères, en périphérie Nord-ouest de la commune.

La Zac de la technopole de Chateau-Gombert est lancée entre 1986 et 1988. La technopole accueille aujourd'hui plusieurs grandes écoles et universités et plus d'une centaine d'entreprises. Outre la dimension économique, la commune souhaite attirer ici de jeunes ménages de cadres avec enfants, d'où la programmation d'équipements scolaires réalisés ou en cours de réalisation par divers opérateurs publics, ainsi qu'une anticipation des aspirations résidentielles supposées de cette population par les constructeurs. Le premier lotissement fermé est programmé vers 1995. Un ensemble de 1300 logements, tous situés dans des résidences fermées sécurisées, jointives mais totalement étanches les unes aux autres et situées à l'intérieur même de la Zac, est livré vers 2004. La présence d' «extérieurs », prisés à Marseille (balcons, terrasses), la place accordée aux parkings, la fermeture très ostensible expliquent des prix élevés pour un quartier périphérique, même si les équipements vraiment coûteux (piscine) sont absents des copropriétés. À proximité immédiate des nouvelles résidences, un espace vert (public) de 12 ha (« Athena ») constitue un argument de vente largement utilisé par les promoteurs. Si la ville n'a pas explicitement encouragé la fermeture de ses résidences, il est clair que cette offre immobilière coïncide avec le projet de composition sociale de la technopole (au sein de laquelle, à l'exception de logement étudiant, aucune opération de logement social n'est prévue).

"On évoque souvent la situation de communes périurbaines débordées par le phénomène des lotissements sécurisés. Mais le cas marseillais suggère que des collectivités publiques françaises peuvent également choisir d'encourager ou de laisser faire le développement de lotissements ou résidences fermés."

À partir de ce noyau, le modèle se diffuse dans tous les quartiers voisins du 13ème arrondissement, où l'on dénombre une centaine de résidences et lotissements fermés comprenant chacun quelques dizaines à une centaine de logements (individuel et petit collectif), dotés de parcs paysagers et de parkings sécurisés[16]. Ces lotissements fermés viennent complexifier le paysage social, en créant de nouvelles poches de revenus élevés à proximité d'espaces défavorisés, de cités d'habitat social. Ils ne génèrent pas véritablement de la « mixité », puisque les résidences sont étanches et que leurs habitants circulent en voiture (le taux d'équipement automobile des ménages est plus élevé ici) dans un espace peu densément bâti, où zones d'activités et centres commerciaux sont distincts des zones d'habitat. Un mimétisme accélère la diffusion de la fermeture à d'anciens lotissements pavillonnaires situés au contact de cités Hlm, où la tension est perceptible.

Des produits d'appel pour une périphérie à fort potentiel, mais dévalorisée…

Les Zac de la Jarre et du Baou de Sormiou concernent des zones en profonde mutation situées à l'extrême sud de la ville, dans un environnement complexe et contrasté, marqué par de profondes disparités sociales. L'espace est doté d'un exceptionnel potentiel de valorisation foncière dans la « bonne « partie de la ville (sa partie sud, globalement favorisée), à proximité de zones d'activités tertiaires de haut niveau, au contact du splendide massif des calanques, au débouché futur du Boulevard Urbain Sud (voie nouvelle de 8,5 Km qui constituera le prolongement de la rocade nord de la ville). De nouvelles résidences de moyen standing se construisent pour des classes moyennes qui trouvent ici un accès à la propriété et à des aménités environnementales.

Cependant, la présence ici d'ensembles de logements sociaux parmi les plus défavorisés de la ville y rappelle une histoire douloureuse, celle du camp du grand Arenas, où plusieurs générations de populations en transit et mal logées se sont succédées… Dans les années 70, les derniers occupants de ces baraquements sont relogés sur place, dans la cité de la Cayolle alors en construction. Il s'agit de l'un des quartiers les plus pauvres et stigmatisés de la ville, marqué, en outre, par la proximité d'équipements dévalorisants (prison, station d'épuration et, récemment, déchetterie…). Le projet municipal vise à organiser ici la « mixité sociale » (ou la reconquête ?) en valorisant les espaces vacants d'anciens jardins et de friches qui jouxtent la cité de la Cayolle. On retrouve

dans ce projet les opérateurs habituels des projets urbains marseillais : la Sem d'aménagement *Marseille Aménagement* et les promoteurs-constructeurs (ici Bouygues, Nexity, Eiffage et Propria) qui construisent actuellement 4 petites résidences fermées, de part et d'autre d'un jardin privatif conçu pour être commun à leurs résidents.

Tout se passe aujourd'hui comme si les nouveaux produits sécurisés jouaient ici le rôle de produits d'appel pour développer l'attractivité d'un territoire urbain doté de réelles aménités environnementales, mais fortement stigmatisé par son histoire et sa composition sociale. Il y a convergence d'intérêt entre les constructeurs pour la réalisation des plus-values immobilières maximales et la collectivité territoriale pour le profilage social des nouveaux résidents. Ce cas illustre assez bien l'interprétation de D. Mangin selon laquelle la justification de l'enclavement se fait souvent «*au nom du principe de précaution* » plus qu'en référence à des problèmes tangibles(Mangin, p 186).

Vers une urbanité « privative » ?

À Marseille, la dynamique de diffusion des ensembles résidentiels fermés est moins liée aux problématiques locales de sécurité qu'à des effets de longue durée de la genèse urbaine, aux articulations entre politiques urbaines et stratégies des groupes immobiliers, à la pression de la dépendance automobile et du stationnement, aux traductions spatiales des inégalités sociales. Au-delà de sa spécificité, le cas marseillais interroge aussi une tendance vers un désengagement public de la gestion des espaces communs résidentiels, qui est corroboré par d'autres cas en France, et qui fait l'objet de controverses politiques.

Second déterminant analysé ici, la faible marge de manœuvre budgétaire d'une commune aux prises avec une crise économique et fiscale accentue le désengagement municipal dans la gestion des espaces résidentiels. Une nouvelle actualité de la question, en France est liée au contexte de réorientation résolument libérale de la vie politique nationale qui se double d'une réduction des dépenses publiques, et d'une accentuation de la décentralisation avec un désengagement financier croissant de l'État vis-à-vis des collectivités locales. L'apologie de la gouvernance, des partenariats public-privé et de la responsabilisation des usagers (en l'occurrence les co-lotis ou copropriétaires) est désormais récurrente : une nouvelle idéologie de la gouvernance territoriale urbaine se construit.

Le récent rapport publié par le Ministère du Logement et de la Ville (Rivière F., 2008) prône une lecture individualiste de la ville comme « *grande copropriété* » dont le centre (« *cœur de ville* ») serait le « *living-room* ». Selon cette optique, l'investissement public devrait idéalement se recentrer dans un nombre restreint d'espaces urbains emblématiques dédiés au fonctionnement socio-économique, au commerce, au tourisme ou à la mise en scène internationale de la ville de (réhabilitation du centre historique et du littoral, création de nouveaux Cbd). L'« usager résidant » — considéré comme un individu consommateur de produits urbanistiques et immobiliers, gestionnaire de son espace particulier et de ses extensions — devrait ainsi se substituer de plus en plus au « citadin-citoyen » dans les zones résidentielles.



Crédit photo : Cit'Images©Phillippe Morand

Les architectures « référentielles », la clôture et la technologie sécuritaire intégrée à l'habitat constituent un modèle difficilement contournable. Ces évolutions vers une urbanité « privative » ne se réalisent pas contre l'institution municipale, mais avec son agrément et même, parfois, à son initiative.

Cette évolution nous semble amorcée dans les périphéries marseillaises. L'espace ouvert au public tend à reculer dans des zones résidentielles de plus en plus divisées en cellules socialement homogènes et spatialement étanches. Les aspirations résidentielles y sont de plus en plus construites et formatées par une offre proposant des formes standardisées, présentées souvent comme de « nouveaux villages » plutôt que comme des quartiers urbains. Les architectures « référentielles », la clôture et la technologie sécuritaire intégrée à l'habitat constituent un modèle difficilement contournable. Ces évolutions vers une urbanité « privative » ne se réalisent pas contre l'institution municipale, mais avec son agrément et même, parfois, à son initiative.

E.D.-A., G.Au., J.G., A.S. & R.Oz.

1. Etude en cours, menée dans le cadre du programme « Territoires urbains et sûreté », PUCA.

2. Géographe, professeur, Université de Provence, LPED-UMR 151

3. Géographes, étudiants de master, Université de Provence, LPED-UMR 151

4. Sont retenus dans l'inventaire tous les ensembles entourés d'une clôture et de portails restreignant l'accès des voies et parties communes aux seuls résidents. Un indice de fermeture permet de hiérarchiser le phénomène.

5. Dépouillement des sites web et des annonces de promoteurs au salon de l'immobilier, mars 2008.

6. À Marseille, les programmes d'ensembles résidentiels fermés en cours impliquent Bouygues, Nexity, Kaufman et Broad, Eiffage. Le promoteur Monné Decroix, spécialiste toulousain de la résidence fermée sécurisée, n'a produit qu'un seul programme.

7. Source : Archives Départementales, fonds 120, dossiers des demandes de permis de lotir adressés à la Préfecture. 1201995 (1936), et 1202495 (1964 à 1967 contrôle de la gestion de l'Association Syndicale Autorisée).

8. Roncayolo, 1994, p 384, ces pages 384 et sqq. s'appuient sur l'analyse détaillée de la procédure du lotissement du quartier Chave en 1837, archives municipales, conseil municipal, ref : 1-D 60

9. Ibid.

10. Sur ces questions domaniales en contexte péri-urbain, voir l'intéressant travail d'E. Charmes (2007)

11. Source : analyse des archives de l'associations syndicale des années trente à soixante. Archives départementales

12. Source : enquêtes directes, 2007-2008.

13. Sud Insee n°101 – janvier 2007

14. Sur la polysémie de la notion de mixité sociale, cf. M.-H. Bacqué, S. Fol, J.-P. Lévy, 1998.

15. À Détroit (USA), J. Chevalier montre le lien entre politiques publiques-privées de renouvellement urbain et fermeture résidentielle (Chevalier, 2005).

16. Etude en cours, sous la dir. d'E. Dorier-Apprill, menée dans le cadre du programme « Territoires urbains et sûreté », PUCA/ Université de Provence.

Bibliographie

AUDREN G. GARNIAUX J. (2007) *Les ensembles résidentiels fermés à Marseille, diffusion spatiale, typologie et dynamiques résidentielles*, mémoire de master de l'Université de Provence, sous la dir. d'E. Dorier-Apprill, juin 2007

BACQUE M.-H., FOL S., LEVY J.-P., (1998), « Mixité sociale en banlieue ouvrière : enjeux et représentations », in HAUMONT N. et LEVY J.-P., *La ville éclatée, quartiers et peuplement*, Paris, L 'Harmattan, pp. 161-174

BENIT C., DIDIER S, DORIER-APPRILL E. et GERVAIS-LAMBONY P., 2007, « Fragmentations », in *Vies citadines*, Paris, ed. Belin, coll. Mappemonde, pp. 15-38.

BERRY I, 2006, Restructurations urbaines : l'éviction des pauvres au nom de la qualité de vie ? in Dorier-Aprill E., *Ville et environnement*, Sedes, pp.

BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F., (2005), *Ville fermée, ville surveillée*, *la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses de l'Université de Rennes, coll. Géographie Sociale.

CAPRON, G., dir (2006) *Quand la ville se ferme. quartiers résidentiels sécurisés*. Breal,. 288 p.

COMBY J. ,(2000), « Qui paie la ville ? » in *Urbanisme*, n°312, pp. 82-85.

DONZEL A., (1999), *Marseille, l'expérience de la cité*, Economica, coll. « Anthropos ».

DONZEL André**,** (2006), « 50 ans d'évolution des prix fonciers à Marseille », *Etudes foncières*, n° 124, novembre-décembre 2006

GIRARD N. JOANNON M. (2001), ed, *Politiques urbaines à Naples et à Marseille, regards croisés*, *Méditerranée, revue géographique des pays méditerranéens* n°1-2, 122 p.

HERBULOT, (1991), « Marseille et son développement : les incertitudes d'un avenir nécessairement particulier », in *Marseille et l'aire métropolitaine hier et aujourd'hui, Méditerranée,* tome 73, n°2-3, pp-3-20.

LE GOIX Renaud, (2004) «Quartiers fermés, intérêts particuliers», introduction au dossier de la revue *Urbanisme*, no. 337.

MADORÉ F., (2004), *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes, Presse universitaire de Rennes, coll. Géographie sociale.

MADORE. F., GLASZE. G « L'essor des ensembles résidentiels clos en France : un phénomène en expansion et aux ressorts multiples » *Revue Geographica helvetica, 4 / 2003 pp. 325 - 339*

MANGIN D., (2004), *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Editions de la Villette, Paris, 400 p.

PERALDI M., SAMSON M.,(2005), *Gouverner Marseille, Enquête sur les mondes politiques marseillais*, Paris, La Découverte, 309 p.

RIVIERE F., (2008), *Proposition de pacte des villes pour vivre tous ensemble*, Ministère du logement et de la ville, Paris, Ministère du logement et de la ville, La documentation française, 140 pages.

RONCAYOLO M., (1996)*, Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, éditions de l'Ehess, 504 p.

SABATIER B, (2006), « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la 'ville privée' », *Espaces et société*, nº 123, pp. 129 à 149

TEMIME E., DEGUIGNE N., (2001), *Le camp du Grand Arénas / Marseille, 1944-1966*, Paris, Autrement

TIRONE L, 1991, dir, *Marseille et l'aire métropolitaine hier et aujourd'hui,* revue *Méditerranée,* t. 73, n°2-3,

Rapports de la chambre régionale des comptes (1998, 2001, 2006) http://www.ccomptes.fr/CRC22/Productions.html

Sources :

Dépouillement des annonces de promoteurs au salon de l'immobilier 2008.

Analyse des délibérations du Conseil municipal de Marseille, 1998-2008

Archives départementales, archives des délibérations des Associations Syndicales Autorisées