

ent  
d

## "Marseille Privatopia" zoom sur les enclaves résidentielles

Expositions et conférences racontent dès demain la fragmentation urbaine, une spécificité très marseillaise

Administratif  
quête de la  
tion du mar-  
udiciaire ob-  
r Jean-Fran-  
résident du  
shaitant évi-  
ile sur le feu,  
veut rassu-  
place du mar-  
animale. "Ce  
de d'entendre  
notre socié-  
pression que  
se la raison,  
ructures qui  
ous semblent  
-i-il.  
de la reprise  
rançois Fon-  
à l'instar de  
obligation de  
ne identifica-  
ences", pré-  
surer: "Nous  
is reprocher".  
sponsable de  
ur la prise en  
ux capturés.  
ple, on fonc-  
tes les four-  
fférence, c'est  
un point de  
rain de réha-  
vard Sakaki-

**A**lors que Marseille détient le record des résidences fermées, *Marseille Privatopia* vient faire le point, entre expositions et conférences, sur le phénomène de fragmentation urbaine. Elisabeth Dorier, géographe (au LPED/AMU), travaille depuis 2007 sur le sujet. Elle raconte les explorations qui ont permis de cartographier l'emprise de ces résidences sécurisées, leur impact sur la circulation et le voisinage.

### ■ Pourquoi avoir commencé à vous intéresser à ces espaces fermés dans la ville ?

C'est lié à une pratique de la balade, j'organisais des marches urbaines. Ayant remarqué que les résidences fermées se multipliaient et qu'on ne pouvait plus passer, j'ai eu la curiosité d'estimer l'ampleur de ce phénomène mondial très présent à Marseille. J'ai fait une première étude pour le Puca (Plan urbanisme construction architecture) et on a été vraiment étonné de découvrir la très grande quantité de résidences fermées. Entre 2008 et 2010, on a en dénombré plus d'un millier. Puis la ville de Marseille a commandé une seconde étude en 2013-2014 par rapport aux problèmes de mobilité piétonne induite par ces fermetures, on en avait alors comptabilisé 1531. Ces études ont été faites de manière exhaustive en parcourant toute la ville, découpée par carré de 500 m sur 500 m, on est allé à pied absolument partout avec une armée d'étudiants. Depuis, on a fait d'autres estimations mais plutôt ciblées sur des secteurs, on sait qu'il y a en 66 de plus dans le 9<sup>e</sup>.

**■ Quelles sont les causes de cette spécificité marseillaise ?**  
C'est lié à la voiture! Le premier motif invoqué par les gens qui ferment leur rue, c'est d'avoir des parkings sécurisés. Les quartiers nord et sud sont mal desservis par les transports en commun. Le nombre de voiture par habitant a beaucoup



"La fermeture est-elle la solution au problème urbain?", questionne Elisabeth Dorier. *Marseille Privatopia* interroge avec elle le devenir du vivre ensemble et des mobilités douces. /DR

baissé au centre-ville mais pas dans les périphéries. Il y a aussi un héritage historique très important, énormément de rues marseillaises sont restées privées alors que dans d'autres villes (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux), il y a plus de voies publiques. La ville a été faite par des lotisseurs privés, les propriétaires vendaient leurs terres et bastides qui sont devenues des copropriétés mais les voies à l'intérieur de ces lotissements restaient privées. La ville jusqu'à ces dernières années refusait quand elle le pouvait de les prendre en charge. Elles étaient ouvertes au passage par des arrangements informels qui se sont arrêtés quand est arrivée la communauté urbaine. Puis, avec l'arrivée du TGV et d'une nouvelle notoriété, il y a eu beaucoup de constructions à Marseille, aux franges des collines, de la mer. Pour les valori-

ser, les promoteurs ont offert des projets fermés. On a regardé tous les programmes immobiliers faits entre 1993 et 2017, les deux tiers sont fermés. La mairie a laissé faire sans mesurer les impacts.

### ■ Quels en sont ses impacts ?

Ils sont immédiats et évidents: c'est compliqué pour les résidents du 9<sup>e</sup> qui veulent marcher d'accéder aux équipements, aux arrêts de bus. Mais il y a aussi des détours pour les automobiles, la circulation est canalisée dans certaines voies. La voirie publique est insuffisante, son plan n'a pas été pensé, surtout dans les quartiers sud ou le 14<sup>e</sup>. Là où les transports en commun progressent (comme à Saint-Barnabé), il y a du mieux, mais aux Olives, Sainte-Marthe et Château-Gombert, il n'y a pas de raccourcis, les gens deviennent fous. Quand vous ha-

bitez derrière deux rangées de résidences fermées, vous êtes obligés de les contourner pour prendre votre bus, c'est un vrai souci et ça crée des tensions, des conflits de voisinage. À l'échelle macro, les résidences fermées ne sont pas la seule cause de fermeture, il y a aussi les zones commerciales, les administrations. Aujourd'hui tout se ferme. À force, ça fait d'énormes étendues, comme dans la vallée de l'Huveaune ou à Mazargues, et il faut faire de longs détours pour aller d'un endroit à un autre.

### ■ Cette tendance va-t-elle s'arrêter ?

Elle s'est poursuivie mais il y a eu des tentatives, comme à la Cayolle où le PNRU a veillé à maintenir un ou deux passages piétons. La nouvelle municipalité a affirmé sa volonté de remettre de la perméabilité. Mais la voirie fait partie des compétences de la Métropole. Puis, si vous créez une servitude de cheminement, il faut définir devant un notaire un contrat avec l'heure d'ouverture et de fermeture, une aide de la collectivité à l'entretien, etc., ou alors il faut exproprier, dans tous les cas, ça nécessite un accord politique. Anticiper, ça voudrait dire faire attention quand il y a des dépôts de permis de construire.

### ■ Pourquoi ce titre "Marseille Privatopia" ?

Privatopia est une formule choc, un terme inventé par le chercheur anglais Evan McKenzie, il veut dire que les villes sont gérées dans une focale privée où tout passe par une notion de propriété, il n'y a plus de place pour le politique. C'est une ville de la propriété privée par opposition à une ville centrée sur l'intérêt de tous... Il pense aux énormes zones pavillonnaires américaines où vous avez un cadre de vie à la mesure de ce que vous êtes capables de payer, en France, l'égalité des territoires est inscrite dans la loi.

G.G.

Éric MIGUET



contrôle du  
st. /STREET VIEW

### Le programme

Le rendez-vous est produit par le Laboratoire Population Environnement Développement d'Aix-Marseille Université (LPED) en partenariat avec la Maison de l'architecture et la mairie des 6-8. Deux expositions: *Espaces fermés et ville passante* du 4 mars au 23 avril (Ordre des architectes, 12 bd Thurner, 6<sup>e</sup>, mavpaca.fr) et les peintures d'Anke Doberauer du 5 mars au 2 avril (Villa Bagatelle, 125 rue du Commandant-Rolland, 8<sup>e</sup>). Conférence-débat *La fragmentation urbaine, regards croisés Marseille/Brésil/Mexique/Afrique du Sud* le 4 mars à 17h (Villa Bagatelle). Projec-

### MONSIEUR ALEXANDRE

Antiquaire - Expert - Brocanteur

