

Résidences fermées: la ville se privatise toujours plus

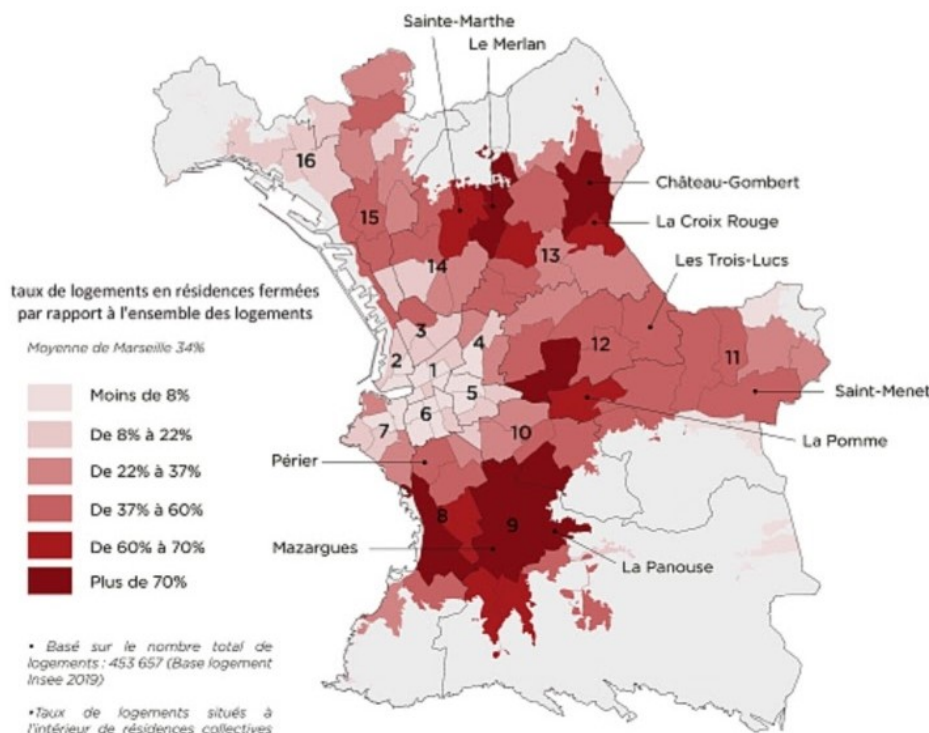
Marseille compte 1881 résidences fermées. La multiplication des enclaves résidentielles amorcée depuis le début des années 2000 se poursuit : entre 2013 et aujourd'hui, elles sont passées de 29 à 34 % de l'ensemble des logements de la ville.

Chacun chez soi et les moutons seront bien gardés: la maxime vaut peut-être pour hier à la campagne. Mais aujourd'hui à Marseille, cet instinct de propriété qui veut tout clôturer paralyse la ville. Si le cloisonnement urbain est un phénomène mondial, c'est aussi une réalité très locale: Marseille détient le record du nombre de résidences fermées, du Merlan à Sainte-Marguerite. Un phénomène dont s'est emparé Elisabeth Dorier, géographe au laboratoire LPED d'Aix Marseille Université (Amu). La spécialiste, marcheuse, arpente la ville depuis 2007 pour cartographier ses enclaves résidentielles, ses rues fermées, ses copropriétés barricadées. Et décrypte avec de jeunes chercheurs l'évolution d'un phénomène qui a explosé à partir des années 2000, dans la foulée de la hausse des prix de l'immobilier et de l'essor touristique de la cité phocéenne. Cette enquêtrice urbaine vient d'ajouter une pierre à plus de 15 ans d'une exploration unique en France à cette échelle, en mettant à jour son inventaire. Il n'existait en 1990 que 103 ensembles résidentiels fermés*, Marseille en compte aujourd'hui 1881 (contre seulement 1001 en 2010). Depuis 2013 cela représente un saut de 29 à 34 % de l'ensemble des logements marseillais.

Pour vivre heureux, vivons cachés

Pour Elisabeth Dorier, cette fragmentation sociale et spatiale est le symptôme des inégalités qui déchirent la ville, de ses disparités Nord-Sud. Elle ne peut que constater que cela concerne d'abord les quartiers riches: le long du littoral Sud, sur la colline Périer et aux abords du Parc National des Calanques, bien plus de la moitié des espaces résiden-

Des quartiers périphériques fortement cloisonnés



Sources : LPED, INSEE, Ville de Marseille

© Aix Marseille Université, IRD, LPED/ E.Dorier (dir) avec J.Dario, D.Rouquier, S.Bridier (2013), J.Barruyer (2023)

la ville a complètement laissé faire. Il reste des rues que tout le monde imagine comme traversantes comme le boulevard Mau-passant mais qui sont privées."

Conséquence de ces nouveaux espaces cadennassés, à la Panouse et au Cabot 80 % des logements sont ainsi verrouillés, des "agrégats" formés par les résidences qui se touchent forment de véritables enclaves. "On ne s'y attendait pas, souvent les résidences fermées sont collées les unes aux autres, avec un effet de mimétisme, ça bloque surtout quand il y avait traditionnellement des passages", s'alarme-t-elle. L'une des répercussions de ces nouvelles délimitations est d'empêcher la circulation, les parcours piétons, voire l'accès aux transports en commun. "Au Roy d'Espagne, une ceinture de petites résidences empêchait les élèves d'aller au collège, il y a eu un procès pour qu'ils puissent continuer à y aller à pied sinon il fallait qu'ils fassent le grand tour en voiture ou en bus. À cela s'ajoutent des enclaves qui ne sont pas résidentielles, puisque peu à peu tous les équipements se ferment, les entreprises, les centres commerciaux... Quand vous ajoutez tout, il ne reste plus de passage".

30 % des espaces verts sont dans des zones impénétrables

L'accès à la nature devient un problème: plus moyen d'y parvenir quand presque 30 % des espaces verts intra-urbains sont dans des zones impénétrables. "C'est la question des aménités, de la vue, de la verdure dans une ville où il n'y a pas tant que ça d'accès à la mer. Dans certains cas, comme à la Pointe-Rouge, il y avait un camping et un jardin municipal et les deux ont été inclus dans une zac et sont devenus des résidences fermées. Quand on dit au'on a une trame verte, elle

tiels sont clôturés. C'est d'ailleurs de là qu'elle tire les fils de l'histoire: "Le point de départ c'est le parc Talabot, la première résidence qui se ferme. C'est à la fois un espace aisé et proche des plages du Prado, cocon préservé qui au moment de la création du métro se retrouve exposé à la popularisation balnéaire. Les premières demandes de fermetures sont ainsi motivées par le stationnement". Une logique qui se répand comme une traînée de poudre: "Les fermetures se font en domino: une résidence ferme, les voitures vont se garer à côté, une autre résidence ferme, etc.", explique-t-elle. Jusqu'à des chiffres affolants: on dépasse 60% de résidences fermées dans

“
Le processus de la fermeture est à la fois économique, politique, social, il a plein de ressorts. Mais il a aussi de nombreux impacts.”

ÉLISABETH DORIER

19 quartiers, 70% dans 12 quartiers. Cet entre-soi et ce désir de confort (contre les nuisances sonores, les déchets sauvages, le stationnement anarchique) n'est pas seulement réservé aux plus aisés: "On s'est aperçu qu'il y avait une grande diversité. Notamment dans le 9^e avec les grandes copropriétés des années 60 qui sont habitées par des classes moyennes. Elles ont été construites ouvertes et il a fallu multiplier les fermetures, il en existe par exemple une dizaine autour de Château Sec". Aujourd'hui dans le 9^e, la situation déjà très cloisonnée tend encore à se renforcer, les 11^e et 12^e rejoignent la course en particulier le long du tram et de la L2,

dans les secteurs La Pomme et des Caillols. Dans le 13^e, tout s'obstrue autour de Saint-Just et Saint-Jérôme puis à Château-Gombert. Car dans l'offre immobilière neuve, la fermeture fait désormais partie de la norme: plus de 66% de ces constructions étaient déjà encapsulées en 2017. "On est dans un système de cellules, d'alvéoles, c'est le modèle néolibéral d'une ville comme grande copropriété, les espaces publics vont en se raréfiant pour coûter le moins d'argent possible. Le modèle de la ville passante, on n'y est pas du tout et je ne suis pas optimiste", déplore la spécialiste.

Aux antipodes des concepts de "droit à la ville" et d'un utopique

partage des espaces publics, ce cloisonnement est aussi le résultat d'une gestion urbaine de "petits arrangements". "L'un des événements déclencheurs, expose Elisabeth Dorier, c'est le passage à la communauté urbaine. La compétence voirie est transférée. Toute une tradition d'arrangements autour de ces voies privées qui bénéficient d'un entretien public sur un mode informel, est mise à mal. Les gens ont pris conscience de la possibilité de fermer et c'est aussi le moment où l'immobilier à Marseille a augmenté, avec la plus-value qu'on peut gagner en fermant. Les gens ont pu le faire d'autant plus facilement qu'ils en avaient le droit puisque les rues étaient privées et

est virtuelle: vu d'avion on a cette impression mais en fait les habitants ne peuvent pas passer". Pour redonner à la ville sa porosité, Elisabeth Dorier propose des aménagements: "Il faudrait ouvrir au moins des servitudes de passages pour les piétons la journée par convention amiable entre la Métropole et les copropriétés. Mais cela suppose un volontarisme politique. C'est possible, il y a des exemples à Lyon avec les traboules ou à Aix". Pour, à défaut d'ouvrir les portes et lâcher les moutons, renouer simplement avec l'idée d'une ville passante. **G.G.**

* Lotissements, copropriétés, HLM de 10 logements et plus dont les rues et espaces à l'air libre sont clôturés.