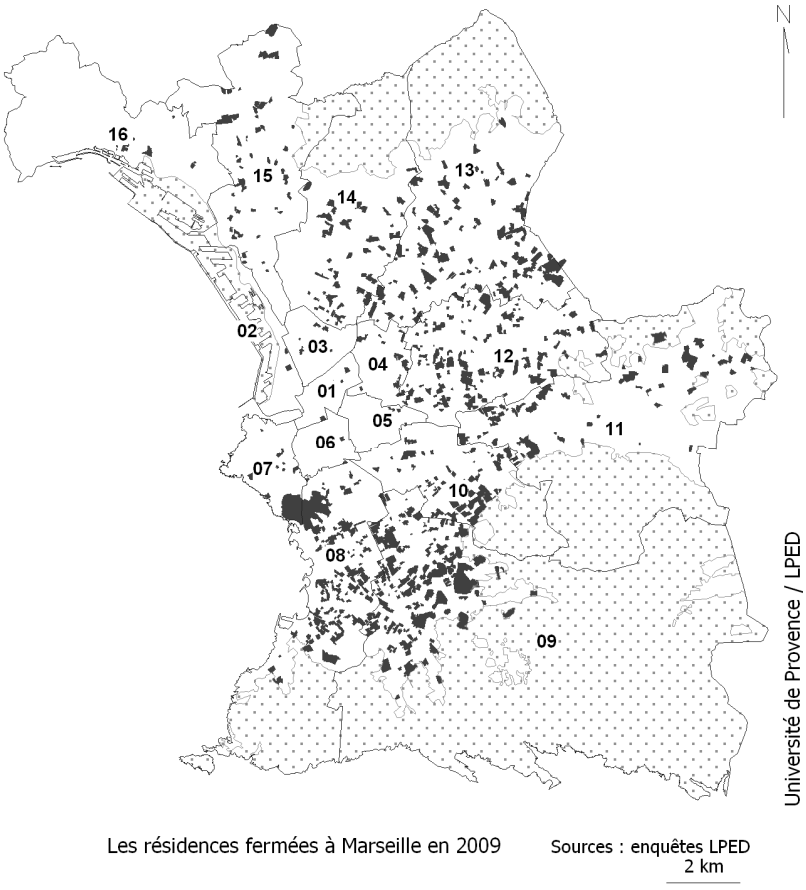
La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille.

Les urbanités d'une ville fragmentée

Elisabeth Dorier, coordonnatrice
Université de Provence – LPED – UMR 151

Elisabeth Dorier, Isabelle Berry-Chikhaoui, Sébastien Bridier
Virginie Baby-Collin, Guenaelle Audren, Jérémy Garniaux



Contrat de recherche D 0721 (E.J. 07 00 905)

PUCA - Plan Urbanisme Construction Architecture
Janvier 2010

Contrat de recherche D 0721 (E.J. 07 00 905)
Objet du marché : « Les enclaves résidentielles à Marseille ».

« Le titulaire étudiera, dans le temps et dans l'espace, les caractères et les figures diverses de la résidence fermée. Il établira un inventaire analytique exhaustif sur l'ensemble du territoire communal marseillais pour en obtenir un fichier complet et une cartographie alimentant un SIG.

Le rapport final, outre le traitement des informations recueillies auprès des résidents, des services administratifs et des protagonistes de la conception de l'espace urbain, ouvrira les perspectives de l'évolution des formes, des usages et des modes de production des espaces résidentiels marseillais. »

Cette recherche a mobilisé une équipe d'enseignants-chercheurs et d'étudiants géographes.

- Elisabeth Dorier, PR, Université de Provence, UMR LPED, *a coordonné les recherches et la rédaction du rapport.*
- Isabelle Berry-Chikahoui, MCF, Université de Montpellier 3, FRE 30-27 ART-DEV, *a supervisé la thématique des politiques urbaines et participé à la rédaction du rapport.*
- Sébastien Brider, MCF, Université de Provence, UMR LPED, *a coordonné la méthodologie géomatique, statistique et l'analyse spatiale.*
- Virginie Baby Collin, MCF, Université de Provence, UMR TELEMME, *a collaboré aux recherches et à la rédaction du rapport.*

- Gwenaelle Audren, doctorante, Université de Provence, UMR LPED, *a participé à l'inventaire général et aux opérations de saisie et mené plusieurs enquêtes qualitatives de terrain qui ont débouché sur ses mémoires de master*.
- Jérémy Garniaux, doctorant, université de Provence, UMR TELEMME, *a participé à l'inventaire général, à l'organisation de la saisie et aux traitements géomatiques qui ont débouché sur ses mémoires de master*.

Tous deux ont contribué à former et encadrer sur le terrain plusieurs équipes d'étudiants-enquêteurs de l'Université.

- Rozbabil Oz et Aurélie Stoupy, anciennes étudiantes de master de géographie en 2008, stagiaires à la mairie de Marseille en 2008 (DGUH) *ont participé à l'inventaire général, à la saisie, et mené des enquêtes de terrain qui ont été mobilisées dans ce rapport.*
- Thomas Pierrot, étudiant de master stagiaire à la mairie de Marseille en 2010 (DADU) *a réalisé certaines cartes, croquis et plusieurs études de cas.*

De nombreux étudiants de licence et de master ont été associés à l'inventaire des résidences fermées, à la saisie des données, à des enquêtes monographiques ainsi qu'à la constitution d'une base photographique commune, parmi eux, certains ont été associés plus durablement : Assaf Dahdah, Amaga Dolo, David Escobar, Claire Le Dû, Julien Hubert, Anca Willerval.

Nous remercions J-N Consales, Maître de Conférences en géographie et aménagement, qui a rendu possible la collaboration de 30 étudiants de licence 3 en 2007 et 2008 dans le cadre d'un enseignement de méthodologie et orienté leurs enquêtes dans les secteurs de Château-Gombert et de Ste Marthe. Nous remercions Nicolas Memain qui a collaboré de manière originale au lancement de l'inventaire.

Nous remercions la Délégation générale à la ville durable et à l'expansion de la Ville de Marseille pour l'intérêt qu'elle a manifesté pour ce travail, et l'aide qu'elle nous a apporté à travers l'accueil de stagiaires et la mise à disposition de données cartographiques, et spécialement C. Sogliuzzo, son directeur, et M. Der Arsenian, responsable des données.

Table des matières

INTRODUCTION **5**
I- Rappel des objectifs 5
II- Des Gated communities aux ensembles résidentiels fermés : un paradigme remis en question 6
III- Les analyses du contexte français 7
IV- La ville de Marseille, laboratoire de la fragmentation résidentielle ? 9

PARTIE 1 CARACTERISTIQUES ET GEOGRAPHIE DES ENSEMBLES RESIDENTIELS FERMES MARSEILLAIS **14**

Chapitre I Une forme résidentielle qui se banalise, une réalité urbaine diversifiée **14**
Du droit de clôturer sa résidence 14
I.1. Critères retenus pour l'inventaire 15
I.2. Variété des formes de clôture des résidences 17
I.3. Hétérogénéité des superficies 23
I.4. Chronologies différenciées de construction et de fermeture 26
Diffusion urbaine de la fermeture 30
I.5. Diversité des niveaux d'accessibilité et de surveillance 31

Chapitre II Ampleur et répartition du phénomène à Marseille : un mode d'habiter qui se généralise ? **39**
II.1. Les résidences fermées : un cinquième des logements marseillais 39
II.2. Une distribution spatiale inégale 43
II.3. De fortes concentrations dans certains quartiers 45
II.4. Emprise et configurations des résidences fermées : agrégats et mosaïques 47

Conclusion de la partie 1 **54**

PARTIE 2 MECANISMES POLITIQUES ET ECONOMIQUES DE LA FERMETURE RESIDENTIELLE **56**

Chapitre I Le rôle des héritages fonciers dans les dynamiques de fermeture **56**
I.1. Le modèle libéral marseillais et l'importance des lotissements et voies privées en cœur d'agglomération 56
I.2. Contradiction des sources et confusion des statuts fonciers 62
I.3. Une gestion foncière qui favorise la fermeture résidentielle 66
Conclusion du chapitre I 70

Chapitre II Nouveaux ensembles résidentiels fermés : entre produits immobiliers et projet urbain **72**
II.1. Marseille dans la dynamique de nouveaux programmes immobiliers fermés neufs 72
II.2. les résidences fermées : des produits de la « bulle » des années 2000 74
II.3. Promoteurs et produits immobiliers sécurisés 77
II.4 Convergence des logiques privées et des politiques publiques dans la dynamique de fermeture résidentielle 79
Conclusion du chapitre II 84

Chapitre III Périmètres de projets urbains, dynamique immobilière et fermeture résidentielle **86**
III.1. Situation des programmes immobiliers par rapport aux zonages de la politique de la ville 86
III.2. Renforcer l'attractivité des quartiers sud 88
III.3. Enclosure résidentielle et renouvellement urbain dans les quartiers centraux 95
III.4. Nouvelles polarités périphériques dans les espaces récemment ouverts à l'urbanisation (13ème et 14ème arrondissement) 98
III.5. Territoires de la politique de la ville et requalification urbaine : mixité ou fragmentation ? (14ème, 15ème et 16ème arrondissements) 103

Conclusion du chapitre III 111

Conclusion de la partie 2 111

PARTIE 3 MECANISMES SOCIAUX ET TERRITOIRES DE LA FERMETURE RESIDENTIELLE 113

Chapitre I Les résidents des ensembles résidentiels fermés : riches et propriétaires ? …oui, mais pas seulement 115
I.1. Niveau de revenus et fermeture résidentielle 116
I.2. Statut d'occupation et fermeture : une ville de copropriétaires ? 123
I.3. Diversité des profils des résidents des nouveaux ERF de classes moyennes 126
Conclusion du chapitre I 137

Chapitre II Les contextes urbains de l'enclosure : homogénéité ou contrastes sociaux, logiques d'entre-soi et de mise à distance 138
II.1. Enclosures en contextes de hauts revenus, une hétérogénéité relative dans les quartiers sud 139
II.2. Contrastes sociaux et enclosure dans les quartiers à dominante populaire 147
Conclusion du Chapitre II 156

Chapitre III Vivre en ERF : représentations et pratiques sociales de la fermeture 158
III.1. Entre sécurité et cadre de vie : les motivations des résidents à la fermeture 158
III.2. La question centrale de l'automobile et du stationnement 165
III.3. La fermeture au quotidien : heurs et malheurs du vivre ensemble 171
Conclusion du chapitre III 184

Conclusion de la partie 3 185

Conclusion générale 187
I- L'intensité de la fermeture résidentielle à Marseille 187
II- La complexité d'un phénomène 188
III- Essai de catégorisation socio-spatiale de la fermeture résidentielle 191
IV- Nouveaux champs d'investigations et de questionnements autour de la mixité sociale et de la ville passante 195

Bibliographie 197
Table des cartes 203
Table des graphiques et tableaux 204
Table des photographies 205

ANNEXE 1 : Fiche d'inventaire 207
ANNEXE 2 : Méthodologie et déroulement des opérations oct 2007-janv 2010 209

Table des matières détaillée 210

Introduction

I- Rappel des objectifs

Ce qui frappe à Marseille, lorsqu'on a quitté le centre ville populaire et animé, entre gare et vieux port pour gagner, vers le sud, les quartiers bourgeois de la corniche, c'est la similitude des formes résidentielles de certains quartiers avec le modèle latino américain. Entre le 7ème et le 8ème arrondissement, toute la « colline Périer », sur près de 100 hectares, est occupée par des résidences fermées de haut standing, très sélectives et très étanches, prolongées dans les quartiers voisins par diverses autres formes de fermeture de voies privées, ou d'ensembles collectifs enclos (voir carte n°1-1). Mais depuis moins d'une dizaine d'années, au-delà de cet espace d'entre-soi des couches aisées, le phénomène de clôture résidentielle, sous toutes ses formes, plus ou moins étanche, plus ou moins ostentatoire, semble s'être répandu dans toutes les parties de la ville, délimitant de manière systématique les espaces publics de ceux de copropriétés, empêchant de traverser les résidences, imposant des contraintes nouvelles aux cheminements et au stationnement, introduisant finalement un cloisonnement de l'espace dans les zones résidentielles. Cette évolution des formes urbaines peut sembler participer à une « traduction spatiale généralisée du sentiment d'insécurité » (Tabet, 1999) mais on peut aussi le relier à d'autres dynamiques politiques, économiques et sociales, et il nous a semblé utile, pour faire la part des choses, de nous livrer à un inventaire exhaustif.

Le projet visait donc à étudier, dans le temps et dans l'espace, les caractères et les figures diverses, les usages et les modes de production de ces résidences fermées à Marseille. Dans cette étude, il s'est agi de mesurer précisément cette dynamique et d'analyser sa diversité interne en l'inscrivant dans les réalités historiques de la genèse des espaces résidentiels marseillais, dans les dynamiques territoriales de la ville et dans les politiques municipales, qui, depuis 1995, s'affirment résolument libérales. Nous avons voulu nous fonder sur un inventaire exhaustif des résidences afin de quantifier le phénomène et de mesurer son hétérogénéité, à l'échelle d'une des plus vastes communes de France. Car il nous est apparu que la diversité des formes prises par ces ensembles résidentiels fermés – et, parfois seulement, surveillés- ne permet plus de les caractériser de manière univoque ; des nuances locales, d'un quartier à l'autre, parfois même d'une résidence à l'autre, doivent être apportées, en fonction de l'histoire urbaine et des contextes géographiques et sociaux.

Un des enjeux de la problématique est une réflexion autour de la nature des enclosures, leur logique de distribution et les impacts territoriaux de leurs localisations... Il n'existe pas de définition univoque de la notion d'« ensemble résidentiel fermé ». Une partie délicate du travail (partie 1) consiste donc à « définir au fur et à mesure » la complexité et la diversité des formes de fermeture résidentielle en fonction des observations empiriques réalisées sur le terrain. Au-delà de la « singularité » marseillaise, nos observations peuvent constituer des bases de réflexion pour des travaux plus approfondis dans d'autres contextes.

Au terme d'un inventaire systématique (2007-2009), nous avons géolocalisé, à l'intérieur du périmètre communal marseillais, plus de 1000 ensembles résidentiels, lotissements, groupes d'immeubles entourés d'espaces communs clôturés-sécurisés et de voies fermées. Ils sont souvent de petite dimension, mais certains sont très étendus ou comportent plusieurs centaines de logements. La généralisation des fermetures s'opère depuis moins d'une dizaine d'années, mais à un rythme qui semble s'accélérer, au point de modifier sensiblement, en certains quartiers, la configuration de l'espace urbain. Nous tentons d'appréhender le phénomène dans son ensemble à l'échelle communale, mais aussi dans sa diversité en l'illustrant d'exemples aux échelles fines. Nos observations révèlent l'existence de certains « types » d'ensembles fermés selon la chronologie de leur construction, la

fermeture se généralisant, dans la plupart des cas, à partir de la fin des années 1990. Elle concerne tant les grands ensembles des beaux quartiers construits dans les années 60 et fermés ex post que des ensembles neufs fermés à la construction, des lotissements pavillonnaires ou hétéroclites (individuel ou petit collectif) : autant de formes identifiées progressivement depuis les débuts de l'enquête, notamment par l'élaboration d'une typologie empirique.

L'analyse des modalités de production, de gestion et d'usage de ces espaces, ainsi que celle des choix et itinéraires résidentiels de leurs habitants, permet de mieux comprendre les représentations individuelles, sociales, mais aussi politiques et économiques de l'urbanité qui sont en jeu. Nous en interrogeons la part d'universalité et celle de cultures urbaines spécifiquement marseillaises.

L'équipe de l'Université de Provence a consacré la période janvier 2008-août 2009 aux enquêtes de terrain nécessaires à l'inventaire géographique des ensembles résidentiels fermés à Marseille et la fin 2009-2010 aux traitements. La saisie et l'intégration dans un SIG ont été réalisées au fur et à mesure de la prospection. Le SIG permet de replacer les résidences fermées dans le contexte urbain général et de confronter leur répartition à d'autres informations administratives, foncières, fiscales, socio-économiques émanant de sources telles que : INSEE, DGI, Ville de Marseille, communauté urbaine MPM.

II- Des Gated communities aux ensembles résidentiels fermés : un paradigme remis en question

La question de la sûreté en milieu urbain s'est placée depuis une quinzaine d'années au cœur de la recherche urbaine, et par extension, des politiques d'aménagement. Face à une insécurité urbaine redoutée, réelle ou fantasmée, souvent instrumentalisée, la question est de savoir comment s'adaptent les formes d'habitat et les restrictions d'accessibilité de certains espaces urbains. Le spectaculaire exemple des gated communities nord-américaines, marquées par une forte homogénéité sociale et une ségrégation certaine par rapport à leur environnement, suscite l'attention depuis près de vingt ans et a fait l'objet de thèses récentes (Voir McKenzie, 1994, Blakely et Snyder, 1997, et Le Goix, 2003). Ces lotissements résidentiels nichés dans les suburbs, physiquement fermés et surveillés, équipés de services allant du commerce au loisir, et socialement homogènes, y approchent parfois la superficie d'une ville, leur arborescence régulière nous est désormais familière. La diffusion spatiale de ce type de produit immobilier semble se localiser préférentiellement en périphérie des grandes agglomérations de tous les pays[1]. Grâce notamment au travail du réseau de recherche international structuré autour du chercheur allemand Georg Glasze[2], on commence à comprendre la dimension mondiale de ce phénomène (Glasze, 2003). Plusieurs aspects génériques se retrouvent dans ces espaces urbains et péri-urbains privés et physiquement fermés, ayant parfois connu antérieurement un statut public, parfois dotés d'un niveau élevé d'équipements et de services tout aussi privés (voirie, services de bus, commerces ou professions libérales à l'intérieur de la résidence...). Il s'agit désormais d'un phénomène mondial, dont il ne faut pas négliger l'importance dans la mutation des modes de vie~~s~~ citadins et des représentations de l'urbanité. Les enclaves résidentielles renvoient à des dynamiques de territorialisation infra urbaines, de délimitation, de privatisation des usages de portions d'espace urbain et de fragmentation sociale et gestionnaire de la ville qui suscitent un vif débat tant scientifique que politique.

Les recherches sur la sociologie de ce phénomène, très développées dans les Amériques, mettent doublement l'accent sur l'acuité des inégalités sociales qui surdéterminent les questions de sécurité. Au-delà de l'objectif sécuritaire, cette évolution des espaces résidentiels semble exprimer une série de transformations profondes des modes de vie, des relations sociales et des rapports à l'espace : « *la peur de la criminalité offre un langage simplifié pour exprimer d'autres changements sociaux* » (Caldeira, 2000, in Capron, 2006). Elles insistent également sur l'inscription de cette forme résidentielle dans les recompositions socio-économiques liées à l'automobilisation, l'étalement, à la multiplication des centralités tertiaires, centres d'affaires, centres commerciaux, espaces de loisirs… et au déplacement d'une partie des classes aisées vers ces périphéries d'agglomération à la fois plus

[1] Notamment en Afrique du Sud (Landman, 2002), Chine (Giroir, 2002), Turquie (Pérouse, 2002), Liban (Glasze, 2000), Australie (Evans, 2000, et Burke, 2001), Brésil (Caldeira, 2000), Argentine et Venezuela (Capron, 2006)...

[2] *www.gated-communities.de* : research network: private urban governance.

« intégrées » et « globalisées » que les centres historiques. A Mexico, Guerrien (2004) montre que les dynamiques de fragmentation, qui génèrent de la contiguïté spatiale entre quartiers populaires et quartiers aisés, sont à l'origine de la « prolifération » des îlots fermés. Il souligne les risques de cette évolution en termes d'augmentation des tensions sociales et violences urbaines, mais aussi de dégradation de l'environnement. « *La ville des couches aisées, que l'on qualifiera de « Mexico moderne » tant elle correspond aux standards des sociétés les plus avancées, est plus un ensemble éclaté, disséminé sur une grande partie de l'agglomération et dont la connexité est assurée par les axes de circulation automobile rapide, qu'un ensemble convexe fermé qui serait en voie de sécession* » (Guerrien, 2004, in Espace géographique).

Cependant, malgré sa très forte visibilité sociale et son poids dans l'offre immobilière de haut niveau (plus de la moitié du marché neuf officiel dans certaines parties de Mexico), ce phénomène, couplé à d'autres dynamiques (comme celles de la gentrification), semble rester minoritaire, du moins au début des années 2000. A Mexico, M. Guerrien relativise ainsi le poids relativement faible des résidences fermées dans l'offre de logements : ce mode de résidence ne concernerait que 80 000 à 250 000 personnes au maximum sur une agglomération de 20 millions, selon des estimations nécessairement approximatives, fautes de sources institutionnelles fiables sur cette question…

Pour cette étude, nous avons constaté que plusieurs points d'analyses développées à propos de contextes latino-américains s'appliquent assez bien, toutes proportions gardées, au cas marseillais, qui est bien spécifique dans le contexte français. Cependant, il est clair que les modèles américains de la *gated community* ou des diverses formes de *barrios cerrados* latino-américains dépendent trop d'éléments nationaux (situations d'insécurité ou d'inégalités extrêmes, lois en matière d'urbanisme, contextes culturels, urbains et historiques) pour expliquer de manière univoque les évolutions en cours en France et à Marseille par un simple transfert de modèles, même si l'offre des promoteurs ou les choix des pouvoirs publics sont évidemment influencés par ces tendances internationales. Nous avons pu le mesurer à l'occasion de notre participation au colloque de Ciudad Juarez (2008), consacré à la dimension mondiale du phénomène et son articulation avec la financiarisation, la bulle immobilière et le rôle primordial du marché dans la production de cette forme urbaine qui tend à se standardiser au terme de deux décennies de désengagement public dans la gestion des espaces urbains.

III- Les analyses du contexte français

En France, des formes anciennes de lotissements résidentiels fermés de très haut niveau ont préexisté à la diffusion mondiale du modèle des *gated communities*… à l'image du Parc Montretout à Saint-Cloud, loti en 1832, des « cités » ou « villas » parisiennes ou de résidences de luxe construites dans des zones balnéaires. Mais dans les années 90, la diffusion mondiale des « ensembles résidentiels sécurisés», et leur multiplication dans les périphéries des villes françaises, interpellent profondément, chez les chercheurs français, un certain idéal d'urbanité républicaine d'inspiration rousseauiste[3]. Aussi, les premières analyses portant sur l'émergence du phénomène mettent-elles en avant les mécanismes de la sélectivité, de l'exclusivité, de l'entre-soi social.

Bien que le phénomène consiste surtout en la prolifération de petits lotissements et groupes de quelques immeubles enclos- sans qu'on puisse généralement parler de « gated communities » -et encore moins, à notre avis, de « villes privées »- le débat est sensible et sous-tendu par une culture politique jusqu'alors assez consensuelle dans le champ des études urbaines. La conception du « Contrat social » continue à imprégner les représentations... au moins celles des intellectuels et des analystes de la ville. Selon cette grille de lecture, la multiplication de « *sociétés partielles* » (Rousseau, 1762) inégalitaires au sein des espaces urbains ainsi que la privatisation de la circulation et de la sécurité matérialisées par les enclosures porteraient en germe un délitement social et politique.

On peut comprendre ainsi la tonalité d' « alerte citoyenne » des premières publications qui ont traité cette problématique en France il y a dix ans, sur le thème de la « sécession sociale » (Donzelot J., 1999). L'enclavement résidentiel est alors décrit comme un processus « *par lequel des groupes*

[3] Où s'articulent la clôture de la propriété individuelle, l'usage public des espaces et voies urbaines et leur gestion par la collectivité dans le sens d'un « intérêt général » qui dépasse la somme des intérêts particuliers.

s'approprient de manière exclusive des espaces où s'exprime l'absence de référence à la société globale » (Navez-Bouchanine, 2002). Il interroge aussi la question des usages publics de l'espace. Dans la presse d'idées, après la publication de *City of Quartz* (1997 pour l'édition française) et d'articles qui mettent en exergue le modèle américain (Lopez R. 1996)[4], le phénomène prend vite des connotations politiques et polémiques, les résidences fermées étant qualifiées (un peu vite comme le montreront nos enquêtes) de « forteresses de riches ». En témoigne l'extrait suivant d'un article du Monde diplomatique en 2002[5] « *Plus que les questions d'insécurité, la globalisation de l'économie est la cause première de ces « regroupements affinitaires », car elle a transformé les règles de la sociabilité. (…) la constitution d'archipels caractérisés par la concentration des richesses dans les mains d'une nouvelle bourgeoisie est en train de disqualifier la ville publique (…)*».

La réflexion scientifique se centre alors sur la signification et la portée sociale du phénomène de fermeture résidentielle, les dynamiques de fragmentation urbaine. La thématique de la « ville privée »[6] est articulée aux problématiques de la sélection affinitaire et de la recherche d'*entre-soi* qui se matérialisent par des itinéraires résidentiels et sociaux (Donzelot, 2004). L'approche est encore essentiellement nourrie de lectures critiques et comparatives de la situation dans les Amériques (Capron, 2004). Les journalistes, architectes, photographes, graphistes qui s'emparent alors du « sujet » dans les médias insistent sur le risque de repli communautaire. Le désengagement de la *cité* interpelle autant que la « *privatisation* » des espaces et l'*enfermement* et les « *ghettos de riches* », comme en témoigne le titre retentissant de l'ouvrage de S. Degoutin « *Prisonniers volontaires du rêve américain* ». Ils s'appuient sur les exemples impressionnants de très grandes agglomérations duales, marquées par de profondes inégalités, spécialement dans les pays des suds et aux USA. En France seuls s'en rapprochent des cas emblématiques et particuliers comme ceux de la Côte d'Azur, qui n'ont d'ailleurs pas fait l'objet d'études de terrain exhaustives.

Peu à peu cependant, des analyses de la banalisation de la fermeture résidentielle en périphéries urbaines (Charmes, 2005) mettent en avant des stratégies d'évitement des quartiers «difficiles» s'articulant avec des formes de peur de l'inattendu propre à la vie urbaine, de refus de la différence sociale lorsque celle-ci est spatialement proche[7]. La somme de comportements et d'aspirations individualistes identifiée au sein des classes moyennes, déjà associée à l'étalement pavillonnaire, induirait finalement une crispation sur des regroupements et cette « *tendance à la privatisation des espaces communs* » (Donzelot, *op. cit*.). Selon cette lecture, la multiplication des restrictions d'accès autour de certaines résidences est finalement une sorte de refus du « Vivre ensemble » propre à l'urbanité...

Les interprétations du phénomène dans le contexte français ont considérablement évolué depuis dix ans, à mesure que la tendance se banalise dans l'offre immobilière, comme l'ont montré les évaluations quantitatives de F.Madoré sur le « produit » résidentiel fermé à partir d'annonces de promoteurs. La dimension économique du phénomène, l'influence d'une offre commerciale globalisée et le marketing de la « sûreté » apparaissent d'une importance primordiale, susceptibles de surdéterminer les choix des habitants. Les résidences fermées, qui incluent souvent des prestations additionnelles à la sécurisation (parc, équipements ludiques), apparaissent comme un nouveau modèle et un *créneau porteur de l'immobilier résidentiel neuf*, produit commercial complexe, peaufiné à destination de certaines catégories d'accédants à la propriété et d'investisseurs (Madoré, 2004 – Sabatier 2006). Certains promoteurs, comme Kaufman et Broad en région parisienne ou Monné-Decroix à Toulouse, semblent alors jouer un rôle de pionniers dans la diffusion locale ou régionale du modèle[8].

L'analyse s'est peu à peu enrichie par des études de cas plus précises, notamment dans la région toulousaine, dans le grand Ouest de la France (Madoré, 2002) et en Ile de France, complétées par quelques études de cas sur la Côte d'Azur. Leurs résultats ont permis d'apporter des contributions et

---

[4] Lopez R., 1996, « Un nouvel apartheid social, hautes murailles pour villes de riches », *Le Monde diplomatique*, mars, couverture et p 12. (R.Lopez est journaliste au "Los Angeles Times").

[5] Belmessous H. (2002), «Des villes privées à la française. Voyage à travers les forteresses de riches », *Le Monde diplomatique*, n° 584, novembre, p 5.

[6] Dossier "Villes privées", revue *Urbanisme*, n° 312, mai-juin 2000.

[7] « à l'inverse des cités, où l'on se réfugie chez soi pour fuir l'insécurité qui règne dans les espaces communs, dans le péri-urbain, on étend à ces espaces communs la sécurité du chez soi ». (Donzelot, 2004).

[8] Si localement, dans la région toulousaine, ce rôle est avéré, ce promoteur est quasi absent de l'espace marseillais où il n'a implanté qu'un seul programme très récent, bien après les autres opérateurs historiques (Kaufman et Broad).

des nuances sur les facteurs et sur la régionalisation du processus, par exemple à travers l'effet « sun belt » et le mimétisme de l'offre immobilière sécurisée ciblant les retraités ou les jeunes ménages de cadres professionnellement très mobiles dans le sud (Madoré, 2002, – Billard, Chevalier, Madoré 2005).

Très récemment, de nouvelles problématiques ont émergé, à partir d'analyses d'opérations de renouvellement urbain (Chevalier, 2005), ou d'aménagements de lotissements péri-urbains américains et français, notamment en Ile de France (Le Goix, 2005 et 2010 - Charmes, 2007 et 2009 - Gosset, 2005 et Loudier-Malgouyres C., 2007). Elles posent des questionnements novateurs sur la position ambivalente des collectivités territoriales face à la prolifération de ces formes résidentielles et sur le rôle croissant des associations de copropriétaires ou de riverains dans la gestion des espaces urbains. La réflexion s'oriente sur les articulations entre politique urbaine (au double sens de planification et de gestion des espaces), promotion immobilière et fermeture résidentielle. Dans les contextes périurbains d'Ile de France, Le Goix (2010) met en avant l'importance des contextes institutionnels et des logiques des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires de la production d'espaces urbains (acteurs publics, acteurs privés, investisseur foncier privé, lotisseur, etc.). Les auteurs s'accordent pour relativiser les interprétations de la tendance en terme de « privatisation » de la ville : ce sont des espaces privés qui se ferment (et non des espaces publics qui se privatisent)[9]. Il n'y a pas à strictement parler de « privatisation » mais une tendance de plus en plus forte à la restriction d'usages collectifs, qui étaient socialement construits et acceptés. Les copropriétaires ont toute légitimité à fermer des espaces résidentiels dans la mesure où ils en assurent l'entretien sans appui public, dans un contexte de difficultés financières de la collectivité qui tend à délimiter de plus en plus strictement son champ d'intervention sur les espaces.

Pour notre étude du contexte marseillais, ces interrogations nous apparaissent essentielles : elles renouvellent la réflexion sur la fermeture résidentielle en l'inscrivant dans un questionnement sur la gouvernance urbaine. Elles conduisent à interroger la genèse des espaces résidentiels et de leurs contextes fonciers ainsi que les forces qui les structurent, en s'attachant aux logiques de convergences entre politiques publiques et initiatives privées.

Plusieurs pistes se dégagent donc pour analyser la complexité du phénomène et la diversité des significations de la fermeture résidentielle dans le contexte marseillais.

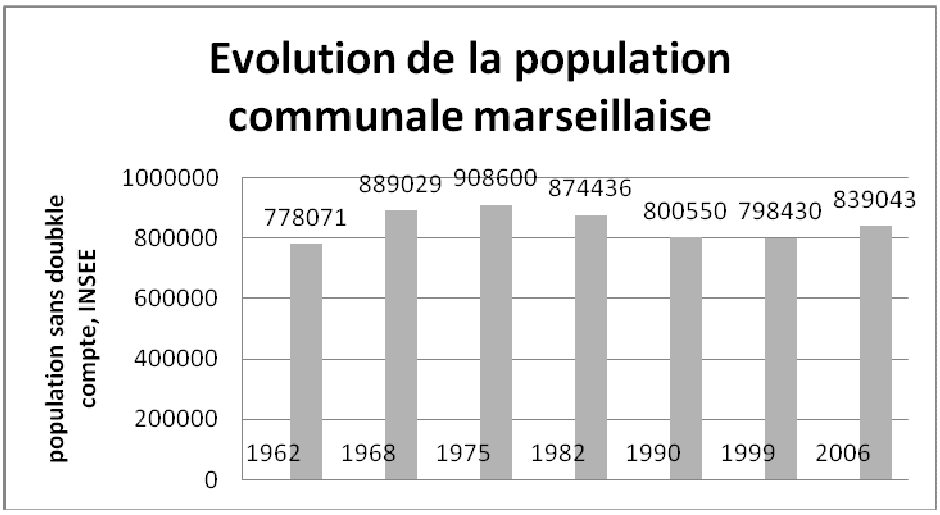
IV- La ville de Marseille, laboratoire de la fragmentation résidentielle ?

La réflexion sur la diffusion des ensembles résidentiels fermés et sur la problématique de la sûreté résidentielle, souvent menée à des échelles très « micro » (des quartiers ou quelques résidences étudiées en détail) ou « macro » (à l'échelle française, par compilation de données de statistiques) souffre encore d'une insuffisance du corpus d'observations. Jusqu'à la présente étude sur Marseille, aucun inventaire exhaustif des résidences fermées n'a été effectué dans les villes françaises : les études existantes se sont focalisées sur les zones où le phénomène était le plus perceptible, notamment dans le péri-urbain et elles se sont centrées sur l'offre résidentielle fermée récente. Ce qui conduit par exemple F Sabatier à écrire en 2006 : « *à l'heure actuelle, les résidences fermées, c'est-à-dire au moins clôturées sur leur périmètre avec un ou plusieurs systèmes de contrôle d'accès, se comptent par centaines dans l'agglomération toulousaine, alors qu'un tel développement n'est pas enregistré à Lyon ou à Marseille.* ». Or, en dénombrant près de 1000 ensembles clôturés dans les limites communales marseillaises entre 2007 et 2009, notre inventaire atteste autant d'un fort développement que d'une hétérogénéité croissante du phénomène, présent dans une grande variété de tissus urbains, du centre aux périphéries communales.

Seconde unité urbaine française (1,3 millions d'habitants dans l'agglomération, 839 043 dans la commune selon les chiffres de l'INSEE 2006), Marseille présente un profil très particulier dans le paysage urbain français. Entre 1975 et 1999, sous l'effet de la crise industrielle et portuaire, la commune avait perdu 110 000 habitants. Lors de cette période, les prix du foncier sont restés

[9] A Marseille, nous avons cependant pointé quelques formes de « privatisation » associées à de la fermeture, toujours réalisées en accord avec la ville dans le cadre de partenariats publics privés.

exceptionnellement bas par rapport à d'autres villes françaises, permettant à des opérateurs de réaliser des acquisitions avantageuses. Depuis 10 ans, stimulée par de grands projets publics (liaison avec Paris par TGV, projet Euroméditerranée), et une forte politique de marketing territorial, la ville est en pleine reprise démographique et immobilière. Entre 1999 et 2006 la ville (839 043 habitants) a reçu environ 100 000 nouveaux arrivants, et gagné environ 40 000 habitants, soit 0,5% par an. Ces chiffres représentent un certain renouvellement de la population car 60% des nouveaux Marseillais ont entre 20 et 40 ans (INSEE, 2009).



Graphique 0.1 : Évolution de la populationcommunale marseillaise 1962-2006

Le territoire communal, exceptionnellement vaste (environ 24 000 ha, deux fois celui de Paris), offre de belles opportunités foncières et immobilières. Les densités ne sont élevées que dans une partie relativement restreinte du centre. Les zones naturelles non constructibles de forêts, garrigues et calanques, le littoral balnéaire, ainsi que les îles occupent 9000 ha environ. Ces marges externes ainsi que les nombreuses « campagnes » résiduelles et « espaces boisés classés » intra-urbains, encore nombreux à la fin des années 90, sont l'objet d'une forte pression foncière. Au début des années 2000, – avec le soutien bienveillant de la municipalité, qui poursuit l'objectif double d'accroître le nombre d'habitants dans la commune et d'attirer particulièrement les classes moyennes en quête d'une « urbanité villageoise »[10], on voit donc de nombreux programmes immobiliers « de prestige » sortir de terre dans les arrondissements périphériques, du neuvième bourgeois au quinzième populaire. Lors de la révision du POS en 2000, environ 700 ha ont été ouverts à l'urbanisation. C'est dans ce contexte que Marseille a connu ces dernières années une dynamique particulièrement spectaculaire de hausse des prix du foncier et du logement. Une offre variée de produits fermés-sécurisés s'est imposée sur le marché.

Simultanément, la fermeture résidentielle ex post s'est généralisée, sous toutes ses formes possibles, et concernant tous les types de logements et de quartiers, puisque les près de 1000 résidences et ilots clôturés et/ou voies fermées recensés sont disséminés dans 93 des 111 quartiers marseillais, y compris aux abords du centre historique. De prime abord, dans un contexte socio-économique tendu, la tendance accélérée aux fermetures ex post a pu être attribuée aux inquiétudes des habitants, anciens et nouveaux, pour leur sûreté et celle de leurs biens, préoccupations qui ont tenu une place centrale dans les discours politiques des récentes campagnes électorales... En 1998 un article du journal *La Provence* intitulé « *Ces résidences qui se ferment à double tour* » associe sans ambages les problèmes de sûreté et la clôture résidentielle : « *résidences bouclées, visiteurs sélectionnés, les Marseillais s'enferment, les problèmes de stationnement et la peur des vols encouragent le développement des portails automatisés* »[11]. En arrière fond se pose la question de la capacité publique à garantir la sécurité de tous les citadins/citoyens et la sûreté de leurs biens dans leurs espaces de vie (300 vols à

[10] Expression de Peraldi et Samson, 2005
[11] Dominique Legenne La Provence 4 02 1998

main armée à Marseille en 2007), et celle de la nécessité de recourir à des solutions individuelles, résidentielles, relevant de la compétence de structures privées (copropriétés, associations syndicales).

La fragmentation socio-spatiale croissante est une autre piste pour expliquer les dynamiques actuelles de fermeture. Marseille est une ville aux inégalités sociales particulièrement fortes et inscrites dans l'espace : la zone de vastes résidences fermées situées face à la mer dans les 7ème et 8eme arrondissements marseillais correspond à un secteur de revenus médians 15 fois supérieurs à ceux des secteurs défavorisés du centre ou du nord. Aux échelles fines, lorsqu'il y a proximité spatiale entre catégories sociales disparates, même avec des différences relatives (lotissements de classes moyennes/logement social), ces inégalités peuvent également se traduire par des replis, des tensions, un malaise résidentiel, un sentiment d'insécurité (partie 3) interrogeant la réalité d'une politique de mixité sociale « par le haut » dans les quartiers populaires.

L'implantation des nouveaux programmes immobiliers dans ces quartiers populaires a également été corrélée par certains analystes politiques avec les mutations sociales profondes de certaines parties de la ville. En janvier 2008, au cours de la campagne des municipales, Michel Samson publie dans *le Monde* un article intitulé *« Desperate Housewives » à l'est de Marseille* où il associe la multiplication des copropriétés fermées avec les recomposition politiques et électorales de certaines périphéries : « *Dans un ex-fief socialiste des quartiers nord-est de Marseille, les villas sécurisées fleurissent sur les anciennes zones maraîchères* » « *code secret pour actionner les grilles, villas de style néoprovençal entourées de gazon.* ». Le journaliste met en parallèle le mode d'urbanisation de la ZAC de Château-Gombert et du quartier des Olives (partie 2, III.4) et les changements de composition sociale liés aux nouveaux lotissements avec l'élection d'une députée UMP en juin 2007 dans cette circonscription, qui était depuis des décennies contrôlée par le PS…

Enfin, à Marseille, compte tenu de la précarité des finances municipales, les impacts des diverses formes de transfert de la responsabilité d'urbaniser et d'équiper aux promoteurs-lotisseurs semblent particulièrement pertinents pour analyser la prolifération récente du modèle « résidence fermée ». Ce constat ouvre le débat, avec plusieurs années de décalage par rapport aux villes américaines, sur les formes « douces » du retrait des institutions publiques de la gestion des espaces urbains voués aux fonctions résidentielles.

—

Pour tenter d'échapper aux simplifications et de montrer la complexité territoriale du phénomène, ses multiples facteurs et la diversité de ses impacts, nous avons cherché ici à le caractériser et à le quantifier avec précision dans l'ensemble du périmètre communal **(partie 1)**. Les géolocalisations précises des résidences fermées, résultant de nos enquêtes directes et de la saisie des informations sous forme de SIG, permettent d'amorcer une analyse spatiale de leur répartition qui a été enrichie par des croisements avec les bases de données communales. Nous avons cherché à quantifier le phénomène et voir si la répartition spatiale des ERF présente des formes de regroupements, d'agglomérats, de grappes, susceptibles de modifier la configuration des espaces urbains, d'avoir un effet sur les continuités viaires et les circulations.

Nous interrogeons ensuite, selon une approche systémique, les mécanismes de la fermeture résidentielle afin de donner sens à la distribution spatiale observée. Les héritages historiques, les modes de développement urbain, les effets des politiques de la ville, les contingences spatiales (milieu naturel, proximité de grands aménagements), la composition sociale des quartiers et, bien évidemment, des contextes de tensions ou d'insécurité sont autant de facteurs susceptibles de favoriser le développement de diverses formes de fermeture.

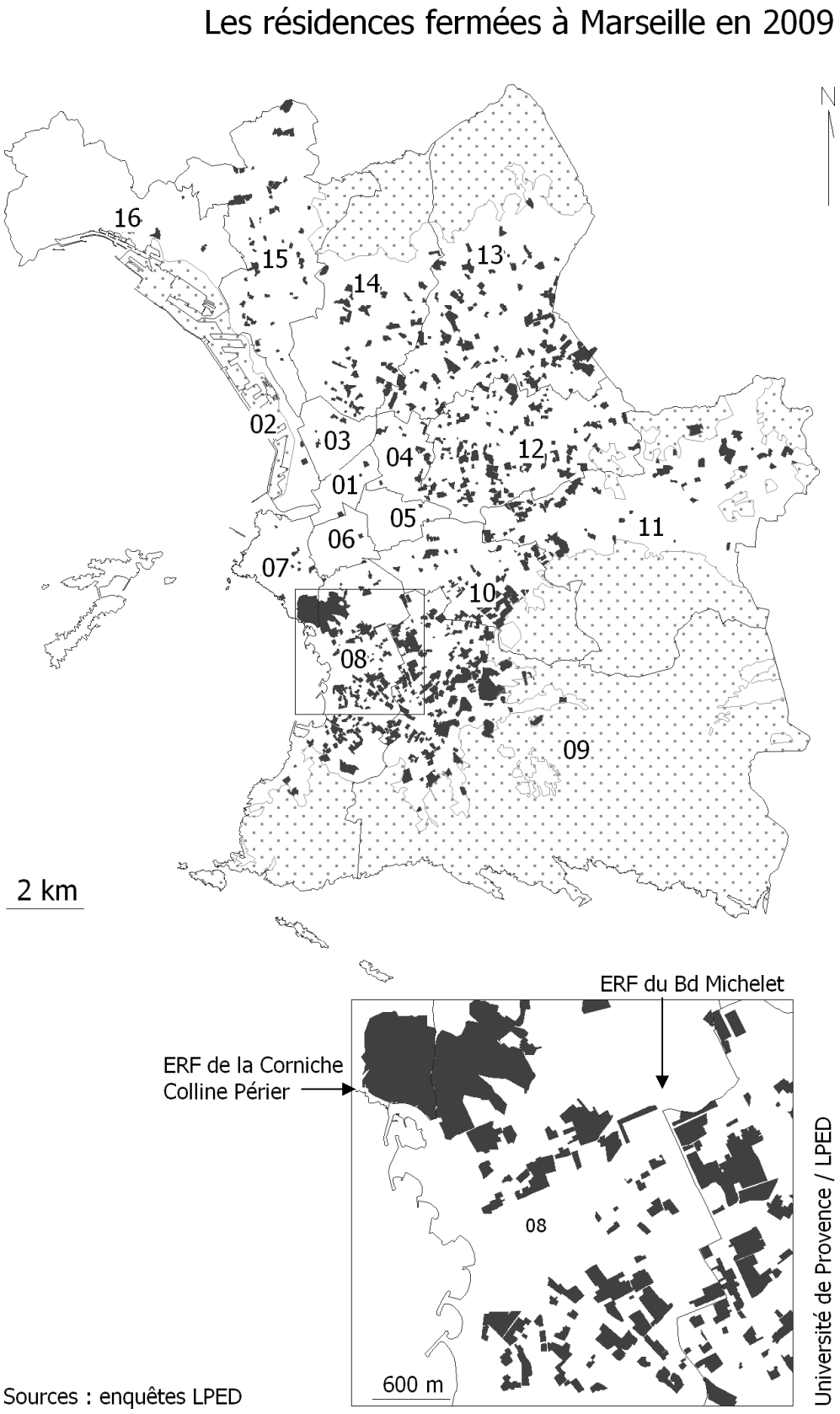
La **partie 2** se consacre aux mécanismes historiques, politiques et économiques de la fermeture qui nous sont apparus in fine comme prédominants dans le contexte marseillais. L'approche est fondée sur un travail bibliographique, de dépouillement d'archives, de documents d'urbanisme, de délibérations de conseils municipaux, d'enquêtes publiques de ZAC, et sur l'analyse des projets immobiliers fermés mis sur le marché en 2008. Pour affiner nos interprétations (qui resteraient certainement à nuancer), nous avons conduit une série d'entretiens avec divers services de l'urbanisme afin de mener à bien une réflexion sur le statut de ces espaces, d'un point de vue officiel et foncier, en faisant la part des héritages historiques (voirie privée, publique…) et des nouvelles stratégies d'aménagement.

Notre lecture du cas marseillais souligne que ces préoccupations -et par là même la fonction implicitement dévolue à la fermeture résidentielle - ne sont pas seulement « sécuritaires » au sens

strict, mais politiques au sens large : gestionnaires, économiques, financières, fiscales. L'étude des nouveaux ensembles résidentiels fermés soulève les questions imbriquées de l'offre de logement, de la gestion des espaces publics et du patrimoine foncier communal ainsi que des partenariats publics-privés mobilisés pour réaliser plusieurs grandes opérations. Ces questions sont au cœur de polémiques féroces entre majorité municipale et opposition.

La **partie 3** analyse les mécanismes sociaux susceptibles d'orienter les stratégies des ménages vers ces formes résidentielles, qu'il s'agisse de l'analyse des disparités de revenus, des logiques de décision des fermetures ex post de copropriétés ou de l'étude des itinéraires résidentiels de leurs habitants. Nous serons amenés à prendre en compte les contextes socio-économiques dans leurs liens avec les évolutions morphologiques et fonctionnelles du logement. Cette partie essentiellement qualitative est fondée sur de l'observation in situ et sur des entretiens ; elle est armée par l'analyse de données récentes, censitaires (Insee 2006 par IRIS) et fiscales (revenus des ménages 2001-2005-2006 de la DGI par IRIS). Elle met l'accent sur les processus de ségrégation-agrégation qui se manifestent à travers la fermeture résidentielle, sur les logiques individuelles et les réseaux sociaux, mais éclaire aussi sur les modalités d'usage et de pratiques de ces espaces et les représentations qui les sous-tendent. Notre étude souligne l'évolution du rapport entre espaces public et privé, particulièrement dans des zones connaissant la « monofonction résidentielle » et qui sont le lieu de stratégies collectives à différentes échelles (copropriétés, quartiers, ZAC, périmètres de la politique de la ville…).

Enfin, la conclusion propose une synthèse, amorce un bilan géographique des formes que prennent ces ensembles, de leur place dans des contextes socio-spatiaux différenciés, de leurs impacts territoriaux localisés et ouvre quelques pespectives.



Carte 1-1 : Répartition et emprise spatiale unitaire des ensembles résidentiels fermés à Marseille

Partie 1
Caractéristiques et géographie des ensembles résidentiels fermés marseillais

La question de la répartition et de la diffusion de la fermeture résidentielle peut s'appréhender à différentes échelles. Quelle part de l'offre totale de logements représentent-ils, dans quelles catégories d'habitat ? Quelle est leur emprise spatiale unitaire et cumulée ? Dans quels secteurs de Marseille rencontre-t-on le plus d'ensembles résidentiels fermés ? Selon quelle chronologie sont-ils apparus ? Sont-ils distribués de manière homogène ? Composent-ils des agrégats susceptibles de modifier les configurations spatiales ?

Pour fonder notre réflexion, les limites de chaque ensemble résidentiel fermé ont été relevées sur le terrain, ainsi que les caractéristiques de chacun de ses accès fermés (véhicules et piétons). La description précise de chaque ensemble permet d'établir un corpus exhaustif qui rend compte de la diversité du phénomène et permet de donner sens à sa distribution spatiale. A ce jour, 1001 ERF sont inventoriés, géolocalisés, et photographiés, 988 ont fait l'objet d'une fiche descriptive détaillée. Les autres, repérés lors d'ultimes vérifications (certains ont été créés fin 2009, soit par construction, soit par fermeture de rues) n'ayant pu être informés ne sont pas intégrés dans les traitements quantitatifs[12].

Chapitre I
Une forme résidentielle qui se banalise, une réalité urbaine diversifiée

Du droit de clôturer sa résidence

L' « objet ensemble résidentiel fermée » qui est au centre de nos investigations, s'est avéré ambigu et parfois difficile à cerner tant se sont multipliées et banalisées, en quelques années, des formes plus ou moins étanches de clôture et de restrictions d'accès, associées à des formes plus ou moins dissuasives de marquage, de délimitation entre l'intérieur des copropriétés et la voie publique.

Rappelons tout d'abord, pour ne pas paraître sombrer aveuglément dans une critique de la « privatisation » de l'espace urbain qui serait liée aux fermetures, que le droit pour chacun de clôturer sa propriété, que celle-ci soit un jardin, une résidence ou une rue privée… constitue l'un des acquis de la révolution française. C'est même l'un des fondements du droit civil qui n'est limité que par certaines dispositions particulières de l'article 647 du Code civil. Les propriétaires riverains ne peuvent clôturer leur propriété :

- s'il existe une servitude de passage destinée à assurer la desserte d'un terrain enclavé (article 682 du Code civil) ;
- s'il existe une servitude de passage publique (par exemple pour assurer l'écoulement des eaux article 681 du Code civil) ;
- si la construction a pour but de nuire ou de gêner et que la clôture ne présente aucune utilité. Le juge pourra alors en demander la démolition ;
- si l'édification de la clôture fait obstacle à la libre circulation des usagers sur la voie[13]. Ce qui soulève la question parfois litigieuse de la fermeture des voies privées antérieurement ouvertes à la circulation, qui a récemment fait l'objet de diverses jurisprudences en faveur de riverains copropriétaires (voir partie 2).

Au cours des décennies passées, malgré la multiplication des formes d'habitat en juxtaposition de « résidences », la liberté d'accès public aux espaces privés communs des copropriétés résidentielles constituait la pratique la plus répandue à Marseille, comme dans bien d'autres villes, même sans être

[12] Les données concernant l'enclosure ont été consignées par observation de terrain sur un fond de carte, puis saisies sous Mapinfo, en s'appuyant sur une ortho-photographie de 2007 (mise à disposition par MPM). La validation des limites de chaque ERF a été contrôlée avec l'aide de la couche cadastrale. Des vérifications aléatoires ont été effectuées sur le terrain et avec des outils web tels que Google streets. L'approche semble assez fiable.

[13] Source : http://carrefourlocal.senat.fr/vie_locale/ Cahier du GRIDAUH (2004).

fondée sur aucune servitude ou contrainte juridique. Ceci générait une assez grande perméabilité des espaces urbains, favorable notamment aux cheminements piétonniers, raccourcis pour accéder aux équipements de proximité et promenades empruntant traverses, anciens chemins ruraux, jardins, terrains vagues, berges des canaux, espaces de stationnement des lotissements et résidences.

En quelques années, le marquage, puis le cloisonnement se sont peu à peu généralisés, la limite des lotissements et copropriétés est de plus en plus systématiquement matérialisée par une clôture. Les espaces résidentiels de statut privés ouverts à la traversée se raréfient, et s'il reste malgré tout une possibilité de traverser, elle est restreinte à la journée. Comme dans toutes les villes françaises, les clôtures sont évidemment régies par les règles d'urbanisme. Le POS prévoit que les clôtures des ensembles résidentiels ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles peuvent comporter des éléments pleins « *à condition qu'ils s'intègrent au site environnant, et, qu'ils ne nuisent pas, en bordure des voies, à la visibilité nécessaire à la circulation* ». A l'intérieur des lotissements, les règles en vigueur sont celles de la copropriété.

I.1. Critères retenus pour l'inventaire

Pour une approche plus simple et homogène, nous aurions pu nous limiter à l'analyse des programmes immobiliers neufs conçus pour la fermeture, comme cela a été fait dans d'autres contextes urbains. Leur fermeture est parfaitement hermétique, souvent délibérément mise en scène et clairement signalée dans les annonces de vente. Mais en nous limitant ainsi, nous n'aurions appréhendé qu'une facette du phénomène et nous serions privés du cœur même de la démarche que nous souhaitions mener à Marseille : une réflexion sur la diversité et la complexité des formes de fermeture et de cloisonnement progressif des espaces résidentiels liées aux diverses logiques sociales, économiques et politiques à l'œuvre et à l'hétérogénéité des contextes locaux**.**

La dynamique actuelle de clôture se traduit non seulement par des productions de formes urbaines nouvelles, mais aussi par une gamme variée d'étanchéification d'ilots résidentiels anciens, centraux ou péricentraux. Jusqu'à ces dernières années, ceux-ci étaient encore franchissables par une circulation automobile de transit ou de voisinage et largement ouverts aux cheminements piétonniers : passages, rues privées accessibles conféraient aux espaces urbains marseillais, et à leurs multiples chemins et traverses une grande perméabilité. Pour prendre en compte les espaces récemment affectés par des restrictions d'usages collectifs ou de passage et dont les nouvelles délimitations physiques imposent des obligations de contournement et de détour, nous avons dû élargir les critères de notre inventaire.

Face à la multitude de moyens de fermeture (simple barrière, grille…) et à la diversité des modalités d'accès (ouvert aux piétons mais limité aux voitures, fermeture constante ou simplement nocturne, clôture discrètement interrompue sur une partie peu visible du périmètre, clôtures endommagées…), ainsi que l'hétérogénéité de dimension de ces résidences, nous avons décidé de proposer une première limite provisoire.

Ont donc été retenus pour l'inventaire tous les ensembles résidentiels de plus de 5 logements comportant des espaces extérieurs de copropriété (voirie, parkings, espaces verts) entourés d'une clôture et de portails qui en restreignent l'accès aux seuls résidents. La taille minimale retenue peut paraître très faible, mais plusieurs petites résidences fermées jointives peuvent former des agrégats dont l'emprise urbaine est significative, comme nous le verrons à la fin de cette partie (II.4). C'est pourquoi, dans certains cas, lors de la phase d'examen manuel du corpus de données, avant l'analyse, on a choisi soit d'exclure soit de considérer des résidences de très petites dimensions, lorsqu'elles étaient accolées à d'autres. On a exclu les résidences dont les limites sont simplement « marquées », ou équipées de plots rétractables empêchant uniquement l'accès des véhicules, si le périmètre de la résidence reste largement ouvert et perméable jusqu'à la porte d'entrée de chaque immeuble, ce qui est le cas de certaines copropriétés et résidences HLM récemment « résidentialisées », ou aménagées pour préserver l'exclusivité des places de stationnement aux résidents (celles situées au terminus de la ligne 1 du métro, par exemple).

Mais on inclut toutes les résidences, lotissements ou voies dont le périmètre est fermé de grillages, murets, haies et dont les accès sont équipées de portails verrouillés, même relativement bas, dès lors que le franchissement nécessite une transgression visible. On a également exclu les immeubles ou

groupes d'immeubles alignés sur la voie publique ou séparés par un seuil symbolique et franchissable simplement par un passant.

Cette sélection assez large a nécessité de constants d'arbitrage sur le terrain, avec leur part de subjectivité. Pour que les critères soient le plus homogènes possibles sur l'ensemble de la ville, un petit noyau d'enquêteurs étroitement associés au projet scientifique a effectué l'essentiel des localisations qui ont été étayées par des pré-enquêtes et des séances de formations[14]. En cas de doute la prise de photographies a permis de trancher. Malgré tout, nous sommes conscients d'avoir regroupé, dans cette base, des formes très hétérogènes tant par l'aspect que par l'intensité de la fermeture, le but étant, ensuite de pouvoir distinguer des types ou sous-groupes correspondant à des logiques ou à des contextes similaires.

C'est ainsi que 1001 résidences fermées, correspondant à ces critères assez larges, ont été inventoriés dans le périmètre communal marseillais.

Lors de nos premières restitutions de travaux à la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat de la ville de Marseille (nov. 2009), nous avons rencontré un accueil favorable à la démarche très extensive que nous avions choisie, tant les enjeux de la fermeture (en terme d'entretien des espaces) et ses impacts territoriaux à toutes les échelles commencent à poser problème : simplement parfois parce que la clôture empiète sur la voie publique et plus gravement lorsque naissent des problèmes de voisinage lors de la fermeture d'une voie privée, d'un espace de copropriété d'habitat collectif qui avait des fonctions de transit, d'une copropriété où se trouvent des équipements publics. Dans le cadre de l'élaboration du projet municipal pour le prochain PLU, un partenariat de plusieurs mois a été engagé en janvier 2010 avec la Ville pour une analyse partagée des résultats de cette étude et l'approfondissement de certaines questions. Dans le cas d'agrégats d'ensembles de copropriétés comportant des restrictions d'accès, comment la Ville peut-elle garantir la nécessaire perméabilité de certaines parties des espaces résidentiels ? Comment planifier des axes de circulations « douces » (piétonnières, cyclistes) à travers des ilots de grande taille en cours de fermeture, et qui risquent, à terme, de devenir complètement hermétiques?

Relativité de la « fermeture », complexité et multiplication des « cas particuliers »

Les ensembles qui ont été fermés *ex post* questionnent particulièrement les limites à donner au phénomène d'enclosure. Ainsi, de nombreuses formes intermédiaires de restriction des accès de parkings aux véhicules « étrangers » à la résidence, sans fermeture complète, se multiplient dans l'espace urbain. Certaines situations sont ambivalentes : le parking ou les espaces communs sont ostensiblement clôturés, alors que certains immeubles ou commerces conservent un contact direct avec la voie publique. Nous les avons souvent intégrés en considérant le caractère récent et évolutif du phénomène, qui participe d'un potentiel de fermeture et d'un accroissement prévisible des cloisonnements résidentiels au cours des prochaines années. Entre le début de nos investigations (2007), la fin de l'inventaire (été 2009) et les dernières vérifications sur le terrain (janvier-mars 2010), nous avons observé l'étanchéification progressive de plusieurs ensembles qui étaient encore partiellement accessibles au moment de l'enquête.

Une série de situations ambigües rencontrées sur le terrain ont été arbitrées au cas par cas:

- Immeubles de ville en léger retrait par rapport à la voie publique, avec restrictions de l'accès aux abords ou des arrières communs (parkings) matérialisé par une plate-bande grillagée et équipée d'un portail. Il y a quelques années les « seuils » constitués par ces pelouses ou massifs éventuellement agrémentés de petites haies marquaient juste une limite symbolique et n'étaient pas fermés. Aujourd'hui les clôtures, transparentes mais parfois hautes, se sont généralisées, en plein cœur de ville avec un passage verrouillé à côté ou sous le bâtiment.

- Vastes domaines fermés conçus comme espaces de résidence individuelle et aujourd'hui divisées en un très petit nombre d'appartements ou de villas entourés de vastes terrains. Dans les quartiers périphériques, ou encore aux abords des anciens noyaux villageois qui ponctuent l'espace marseillais, des parcelles familiales de

[14] Parmi lesquels, en premier lieu G.Audren, J.Garniaux dont la participation active depuis le début de ce programme s'est concrétisée par des mémoires de master 1 (2007) et master 2 (2008). Deux autres masters (2009) et des dossiers d'enquêtes ont été réalisés par, au total une quarantaine d'étudiants impliqués, co-encadrés par V. Baby Collin et S. Bridier (master), ainsi que J-N Consales (licence).

domaines ruraux anciennement clos de murs, sont divisées lorsqu'une fratrie se « partage » un terrain familial, et y construit plusieurs maisons, séparées des autres par des procédés relativement informels ou souples. S'il s'agit bien d'un *ensemble clos de maisons individuelles aux accès contrôlés*, on voit bien que la problématique sécuritaire n'est pas ici à l'origine de l'enclosure, d'origine rurale, qui préexistait à la division du terrain. Les traverses en impasse du quartier de la Panouse, à l'extrémité sud-est de la commune, au contact des collines sont dans ce cas. Cependant, en cas de reventes, de reconversions, d'extensions de telles parcelles, l'évolution peut conduire à la création de petits lotissements pavillonnaires densément construits dans ces périmètres qui finissent par être totalement cloisonnés.

- Grands ensembles résidentiels, comportant de nombreux logements et des équipements collectifs, semblant correspondre parfaitement aux critères du fait d'une fermeture ostensible par des clôtures et de larges portails automatiques... mais comportant un ou plusieurs accès piétonniers ouverts (généralement filtrés par des chicanes « anti-scooter »). Parfois, l'un des côtés de la résidence, un peu dissimulé, est à peine bordé d'une haie.
- Voies fermées aux véhicules, accessibles aux piétons mais dissuasives car peuplées de chicanes successives (système anti-scooter qui s'avère également efficace contre les poussettes d'enfants).
- Voies privées barrées uniquement à l'une de leurs extrémités, les transformant en impasses : entre la constitution du corpus (où nous ne les avons pas intégrées) et les ultimes vérifications, plusieurs sont désormais totalement fermées (voir infra).
- Ensembles résidentiels complètement clôturés mais où l'un des portails est endommagé depuis des mois, voire des années... sans réparation envisagée (entrée possible, mais traversée impossible)...

I.2. Variété des formes de clôture des résidences

A Marseille, on ne peut pas distinguer d'espaces urbains où dominerait une forme de fermeture (mur, grille ou grillage, et haie): celle-ci est plutôt liée à l'histoire de la résidence, à son insertion dans le tissu urbain préexistant (mur mitoyen), à la chronologie de la fermeture et, bien entendu, aux moyens financiers mis en œuvre pour l'enclosure … L'enclosure des résidences peut être constituée d'un dispositif homogène (mur ou grillage), posé pour l'occasion, mais bien souvent il y a combinaison, souvent très hétérogène (même dans des programmes immobiliers récents) de clôtures nouvelles avec des limites héritées ou imposées par le bâti préexistant (murs d'enceinte d'anciens parcs de bastides ou de jardins villageois, enceinte d'une résidence limitrophe). On remarque la très faible présence de haies seules (1,3%) dans les procédés de fermeture « ex post » car, décidée collectivement par les copropriétés parfois bien après la construction, il est évidemment plus rapide de construire une clôture en dur plutôt que d'attendre que la haie pousse et délimite la résidence. On pourrait considérer la haie comme un procédé de doublement des autres techniques plutôt que comme un procédé autosuffisant d'enclosure.

	%
Mur seul	14,2
Grille/Grillage	18,6
Grillage+Mur	24,1
Grillage+Haie	6,6
Grillage+Haie+Mur	32,1
Haie+Mur	3,4
Haie seule	1,1

Tableau 1.1 : Types de clôture

Les clôtures empêchent le passage, elles peuvent avoir pour autre fonction celle de protéger des regards. Dans 13% des cas, les immeubles sont invisibles de la rue, dans 35% des cas seules certaines parties de la résidence sont visibles. Cependant, on constate que pour plus de la moitié des cas (51,58%) les clôtures permettent de voir l'intérieur de la résidence. Enfin, l'enclosure n'est pas toujours complètement étanche, mais les cas d'interruption de clôture conséquentes (suffisantes pour laisser passer un piéton) sont finalement assez rares : 6,5% des cas.

I.2.1. Les murs, héritages du parcellaire rural de « campagnes » et de bastides

Comme on le précisera à propos des origines foncières des résidences fermées partie 2), les héritages des « bastides », ou vastes propriétés agraires bourgeoises qui étaient closes de murs ont souvent constitué la base des dispositifs de clôtures actuels, rendus plus étanches par la pose ou le renforcement de portails verrouillés. Ces anciens murs partiellement rehaussés ou remaniés sont l'un des éléments récurrents des paysages urbains marseillais, dans les quartiers populaires du nord, comme dans les quartiers bourgeois du sud.

Le long mur de clôture de la résidence parc Talabot, dans le 8ème arrondissement (ci-dessous) en constitue l'archétype. C'est celui d'une ancienne propriété de plaisance de la grande bourgeoisie. Elle est devenue, après lotissement, la plus ancienne résidence fermée de Marseille (dès les années soixante), l'une des plus vastes (15 hectares et 2 km de périmètre) et surtout l'une des plus chères. Elle n'est desservie que par une seule entrée pour véhicules et piétons, surveillée par des gardiens. On remarque la proximité des premières maisons, de l'autre côté du mur ; une rue (privée) passe même entre cette maison et le mur. Les barbelés ne s'étendent pas sur toute la circonférence de l'ERF, mais le haut mur, partiellement hérité de l'ancien parcellaire de bastide, partiellement reconstruit est une constante, renforcé par endroits par des buissons d'arbustes et surmontés par des barbelés.

Photographie 1.1 : Le Parc Talabot : murs, barbelés…

Le parcellaire bastidaire bordé par ses dispositifs de murs est partout propice aux lotissements fermés ; les murs originels sont conservés pour leur fonctionnalité pratique et pour leur « cachet », même lors de l'édification d'ensembles collectifs.

12eme arrondissement, la Parette, l'inscription d'une résidence fermée de logements collectifs de 3,8 ha dans le cadre d'une ancienne propriété bourgeoise rurale. L'ancienne bastide, construction protégée, est subdivisée en appartements, elle est elle- même entourée d'une clôture spécifique située au centre de la résidence. Cliché I.B.C

Parc de la Vigie, 14ème, dans un secteur populaire, le long d'une ancienne traverse, le mur d'origine de cette nouvelle résidence est surmonté d'une rangée de parpaings et de fil de fer barbelés.

Photographies 1.2 et 1.3 : Anciens murs la Parette et murs rehaussés du Parc de la Vigie

I.2.2. Mises en scène de la fermeture : grilles et portails de lotissements

Les anciennes grilles d'entrées monumentales de ces bastides ou petits châteaux ont souvent été conservées comme évocation du « vieux Marseille » et mise en scène de la prospérité bourgeoise … même si elles ne constituent parfois qu'un accès secondaire, l'accès principal étant plus prosaïquement contrôlé par un portail automatique ou par les guérites de sociétés de gardiennage.

Photographie 1.4 : Anciennes grilles et portes monumentales *(Les Jardins de Thalassa et les Alpines, 8ème)*

Photographie 1.5 : Résidences Les Lavandins 14ème et La Closerie 9ème (Pointe Rouge)

Dans nombre de lotissements récents qui revendiquent une certaine qualité du cadre de vie, les portails (neufs) qui évoquent les grilles de ces anciennes bastides constituent autant un dispositif fonctionnel d'accès qu'une allusion appuyée au modèle de la jouissance paisible de la propriété bourgeoise…

Les portails (neufs) de lotissements récents évoquent les grilles des anciennes bastides : petit lotissement pavillonnaire situé dans la ZAC de Sainte Marthe, le Domaine des Etoiles, 14eme.

Dans le 9ème arrondissement, zone réputée pour la qualité de son cadre de vie (près des calanques), et son environnement social homogène (classes moyennes supérieures). Le domaine de la Panouse jouxte la grande copropriété très prisée la Rouvière, elle-même sécurisée.

Photographies 1.6 : Evocations des grilles de bastides

Comme on le voit à la page suivante, la mise en scène de la fermeture joue aussi sur d'autres registres, plus évocateurs de « sécurisation » ostensible que de réminiscence traditionnelle : opacité du portail et des murs. Dans certains projets immobiliers récents, on est frappé par la dissymétrie des dispositifs, le

portail monumental, mis en évidence par le constructeur, contraste avec les grillages légers posé sur l'arrière de la résidence …

Clôture et portails servent aussi à protéger des regards. Résidence récente (2004) de « standing », conçue fermée, ceinte de murs opaques édifiée sur un ancien domaine de bastide (9ème).

12eme ardt, quartier Les Caillols, En 2008, cette résidence des Nouveaux Constructeurs n'est pas achevée, mais le portail est déjà en scène ; sur l'autre face de ce projet immobilier un simple grillage transparent…

Photographies 1.7 : Deux exemples de mise en scène de la fermeture dans des résidences récentes

Dans un grand nombre de petits lotissements conçus fermés, aux prix de vente modérés, les dispositifs sont plus soignés du côté de l'entrée principale, visible de la rue que sur les autres faces où les promoteurs ont travaillé à l'économie de moyens. Ainsi, dans les deux cas présentés ci-dessous (lotissements fermés situés dans une zone urbaine sensible), si le portail de l'entrée principale rassure, il met aussi en scène la propriété de ménages essentiellement primo-accédants d'origine modeste (les résidents de ces deux lotissements ont été enquêtés, cf. partie 3). Mais l'arrière des lotissements (à gauche sur les vues aériennes) donne sur une vaste zone de terrains vagues et parcours pédestres conduisant depuis les nombreuses cités HLM voisines vers l'immense centre commercial « Grand Littoral ». Ces espaces sont supposés devenir un parc public, mais pour l'instant peu entretenus. Pourtant cette face plus « exposée » des lotissements est munie de simples grillages légers, aisément franchissables, ce qui manque un peu de cohérence du strict point de vue de la « sûreté »..

Photographies 1.8 : Lotissement « Villas d'Azur », 15eme

Photographies 1.9 : Lotissement « Bella Vista », 15eme

I.2.3. Fermetures ex post de résidences: dispositifs fonctionnalistes de grillages transparents

Les fermetures ex post décidées par des copropriétés soucieuses de minimiser les coûts de travaux sont souvent discrètes et purement fonctionnelles. L'objectif semble plus de délimiter et restreindre les accès aux parties communes et en particulier leurs parcs de stationnement que de véritablement « sécuriser » la résidence.

Photo 1.10 : Résidence les Sables jaunes (12ème)

clôture ex post d'une résidence des années 70, portail automatique, marquant la limite et empêchant l'accès des véhicules étrangers raccordé à un grillage bas, léger et transparent. Dispositif fonctionnel, visiblement orienté vers la question du stationnement et de la préservation des véhicules, sans aucune ostentation.

Photo 1.11 : La résidence Saint Louis (15ème)

La résidence Saint Louis, copropriété de 170 logements construite en 1956 dans un arrondissement populaire, est un bon exemple du type d'enclosure « léger » dont sont équipés ex post beaucoup d'ensembles de classes moyennes au bâti collectif. Le grillage, posé avec le portail automatique en 2006, est planté dans un petit mur de soutien, qui matérialise d'autant plus l'enclosure. La clôture atteint 1,80 m, mais laisse largement voir l'intérieur de la résidence. Autour d'elle, 5 autres résidences se sont fermées

Dans les ensembles HLM « résidentialisés »[15] et les copropriétés dégradées concernées par des plans de sauvegarde, la fonction de délimitation est plus importante que celle d'étanchéité. Bien souvent seuls les accès aux parkings sont vraiment sécurisés. Nous approfondirons peu cette dimension de la fermeture, déjà bien traitée par la recherche urbaine depuis une dizaine d'années, et finalement très minoritaire dans notre corpus (Tabet, 1999- Brouant, 2004).

Formes typiques de la fermeture partielle associée à la résidentialisation d'ensemble HLM (Château Vento, 14ème).
Accès véhicule limité par un portail automatique, accès piétons seulement restreints par des chicanes.

Photographies 1.12 : Accès véhicules et piétons de l'ensemble HLM Château Vento (14ème)

[15] Les opérations de «résidentialisation» du logement social incluent des programmes de délimitation, de marquage des périmètres et de sécurisation des accès aux ensembles résidentiels collectifs lancés par la loi d'orientation sur la Prévention et la Sécurité de 1995.

Photographie 1.13 : La Granière, une copropriété populaire des quartiers nord

Les fermetures ex post de résidences collectives de classes moyennes, n'ayant d'autres parties communes que des parkings semble se réaliser souvent par « contagion » locale, de proche en proche, principalement (comme on le verra en partie 3) en liaison avec des problèmes de stationnement, car la fermeture d'une résidence entraîne le report du stationnement « sauvage » dans les résidences voisines…. Les exemples de clôture des résidences voisines peuvent aussi constituer un argumentaire, au sein des assemblées de copropriétaires, pour faire prévaloir une décision de fermer, initialement portée par une minorité d'habitants. Le mimétisme n'est pas à exclure pour la fermeture de lotissements pavillonnaires périphériques des années 80-90, initialement conçus comme ouverts, qui se ferment a posteriori peu après l'implantation de lotissements plus récents construits fermés.

I.2.4. Fermetures de rues

On observe à Marseille toute une gamme de restrictions de passage implantées à l'entrée de certaines voies de desserte locale et ce, y compris dans des quartiers péricentraux : panneaux de signalisation, d'interdiction, fermeture partielle, avec barrage de la voie à une extrémité la transformant en impasse (utilisations de blocs de rochers, de plots, de barrières levantes), jusqu'à la fermeture complète par barrière fixe et portail automatique de toutes les connexions entre la/les rues privées d'un lotissement et la voie publique. Dans les parties 2 et 3 nous examinons en détail les conditions de ces fermetures, mais l'on peut d'emblée signaler qu'il s'agit non de privatisation de voies publiques mais de fermeture de voies « privées » (ou revendiqués comme telles, avec des statuts parfois confus, cf. partie 2, I.2).

La tendance, constatée entre le début et la fin des enquêtes, est à la diffusion de la dynamique de fermeture de ces voies privées et au « durcissement » progressif de ses formes, avec le remplacement des chaînes et barrières à abattant qui laissaient passer piétons et deux roues par des portails automatiques de plus en plus étanches. Cette tendance peut, à terme poser des problèmes de continuités urbaines. C'est d'ailleurs une des priorités actuelles de la Ville et de MPM dans le cadre du SCOT et du projet de nouveau PLU. Elle nécessiterait, idéalement, de faire un point systématique sur le statut domanial des voies concernées (partie 2, I.2) et d'examiner quels facteurs historiques déterminent cette situation : opération coûteuse difficile à envisager.

Photographies 1.14 : Formes plus ou moins étanches de fermeture de rues privées (9ème)

I.2.5. Les « cœurs d'ilots » fermés

Une variante architecturale récente très efficace de la fermeture se diffuse à travers certains ensembles d'immeubles dotés d'un mur de façade sans fenêtres aligné sur la rue avec, quelquefois, quelques entrées piétonnes sécurisées vers un rez-de-chaussée aveugle réservé aux accès vers le parking fermé. Les appartements n'apparaissent qu'au 1er étage, ils sont orientés vers de vastes parties communes intégralement clôturées et très étanches qui forment un « patio » ou un parc intérieur.

Le concept de jardin « commun » de cœur d'ilot (au sens de « parties communes » réservées aux résidents, parfois commun à plusieurs résidences jointives) y remplace ainsi celui de « jardin public » de proximité (type d'espace rarissime à Marseille où l'essentiel des immenses superficies d'espaces verts dont la commune a la charge se situent en périphérie, dans les collines et les calanques)[16]…

Plusieurs variantes existent, en particulier dans les parties denses et centrales de la ville[17]. Nous avons intégré certains de ces ensembles au corpus (malgré la présence de quelques entrées directes sur rue) lorsqu'ils sont dotés de parties communes clairement clôturées, inaccessibles et suffisamment vastes en cœur d'îlot.

Photographie 1.15 : Résidence Les Îles Bleues, 8ème (construite en 2005 dans le cadre de la ZAC des vagues)

Photographie 1.16 : Clôture des accès véhicules et piétons d'une résidence partiellement alignée sur rue

Ci-dessus, exemple d'une résidence aisée des années 90 (8ème, quartier Bonneveine) fermée ex post comportant plusieurs accès piétons directs vers certaines entrées d'immeubles alignés sur la voie publique, mais clairement marqués par une volonté de fermeture, nous l'avons donc incluse dans le corpus. Le cœur d'ilot comporte un parc paysager et une piscine commune. Cet ensemble marque une rupture paysagère dans un environnement où domine encore un habitat pavillonnaire d'origine modeste.

Ce type de dispositif[18] apparaît lors de restructurations des vastes parcelles de friches industrielles insérées dans un tissu urbain dense, ou dans le cadre de projets de restructuration menés en partenariat public/privé. Plusieurs anciens ilots du tissu urbain du 19ème siècle peuvent y être fusionnés, la voirie devenant alors partie commune des copropriétés.

I.3. Hétérogénéité des superficies

En moyenne, les résidences fermées marseillaises sont petites : 12500 m2 mais avec une très grande hétérogénéité. La moitié ont une surface unitaire inférieure à 7200 m2, mais elles ne représentent que 15% de l'ensemble, tandis que les 10% les plus vastes représentent près de 41% de la superficie totale

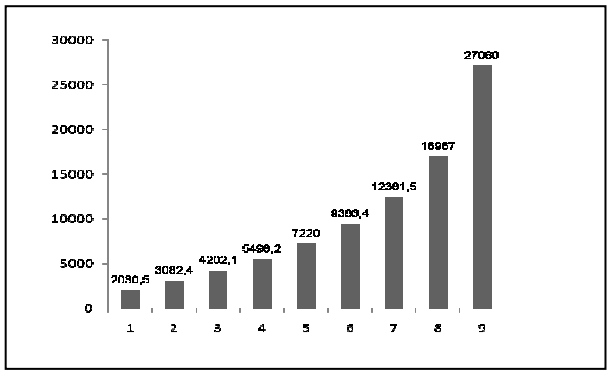
[16] Parfois la substitution est effective, cela a été le cas (très contesté) lors de la création d'un ensemble de résidences sur une ZAC récente avec intégration dans leurs parties privatives d'un petit jardin public en déshérence (terrain communal déclassé et vendu par la ville). Cet exemple est analysé en partie 2, chap. III.2.2.

[17] Cf. infra parties 2 et 3.

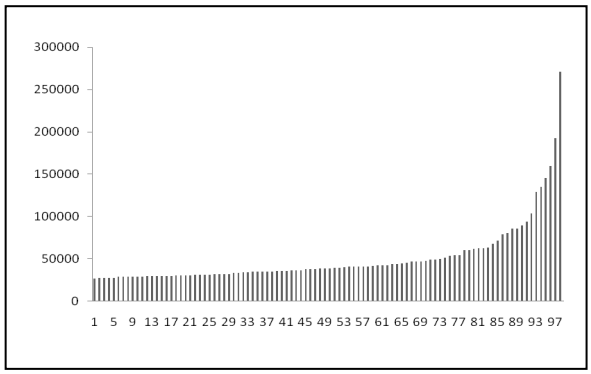
[18] Avec sa variante de d'ilot dit « ouvert » … fermé a posteriori par des grilles

des résidences fermées marseillaises. Cette catégorie des « vastes résidences » est particulièrement dispersée avec un écart interne de 1 à 10 (graphique 1-2b), leurs superficies vont de 2,7 ha à 27 ha.

Superficie moyenne	1,25 ha
Superficie médiane	0,7 ha
Les 25% plus petits	0,36 ha
Les 25% plus vastes	1,4 ha
Les 10% plus vastes	2,7 ha à 27 ha



a) Les ensembles résidentiels fermés classés par décile selon leur superficie



b) Superficies des 10% résidences fermées les plus vastes

Graphiques 1-2: Superficies des résidences fermées marseillaises

- Les très vastes résidences fermées

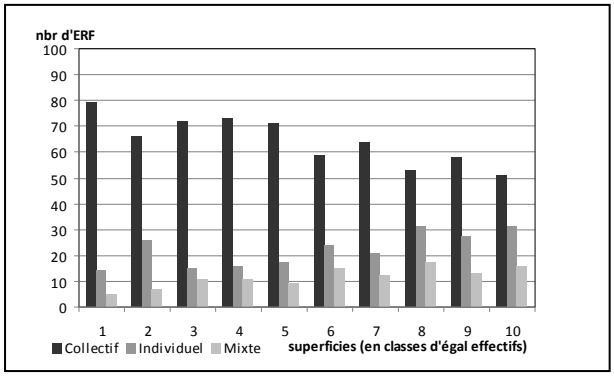
Plusieurs dizaines de résidences fermées atteignent de très vastes superficies : 25 d'entre elles dépassent 5 hectares et les 10 plus étendues dépassent 16 hectares. Pour la plupart, ce sont les ensembles immobiliers de haut de gamme réalisés dans les années 50 à 60, à une période où de vastes domaines d'un seul tenant ont pu être urbanisés dans l'ancien parcellaire bastidaire des quartiers suds (8ème - 9ème arrondissement) :

- domaines de prestige et de faible densité bâtie de la colline Périer et de la corniche dans lesquels les immeubles ou villas sont entourées soit de vastes jardins individuels (Les Alpilles, Parc Talabot) soit de parcs collectifs (super Cadenelle, les jardins de Thalassa). Ce sont eux qui se rapprochent le plus du paradigme de *gated community* du fait de leurs dimensions, de leur étanchéité, de leur faible densité résidentielle, de la qualité de leur cadre de vie, de leur homogénéité sociale, de leurs prix immobiliers très élevés. Le plus vaste est la résidence Les Alpilles qui atteint 19 hectares. Leur configuration s'inscrit de manière particulière dans l'histoire foncière et sociale des « beaux quartiers » de Marseille (voir partie 2, chapitre I). Plusieurs d'entre eux sont jointifs, et leurs superficies additionnées forment de vastes enclaves urbaines impénétrables pour les non résidents (voir infra).

- copropriétés collectives de barres et tours de « standing » pour classes moyennes-supérieures, construites dans les années 60, également grâce au lotissement de parcelles de bastides, dont subsistent parfois de vastes espaces verts arborés. Elles sont nombreuses dans le 9ème arrondissement. Certaines regroupent aussi d'énormes ensembles de logements si bien que, contrairement au type précédent, leur densité résidentielle est assez élevée. Elles ne furent pas conçues originellement pour la fermeture et leur voirie s'y prête parfois assez mal, ce qui nécessite des aménagements coûteux (voir infra, I.5.1 et partie 3 chap. III). Elles forment une véritable mosaïque dans les quartiers Sud de la ville (voir infra, II.4.2).

- Les petits ensembles fermés

La surface des ERF est liée au type d'habitat. Les plus petits en superficie sont évidemment ceux composés d'un seul immeuble collectif entouré d'espaces communs de parkings et/ou jardins fermés de taille réduite. Le graphique ci-dessous met en évidence la relation entre types de construction (collectif, individuel et mixte) et superficie des ERF : prédominance du collectif (80%) dans les petites surfaces alors que la part de l'individuel, soit exclusif soit associé à du collectif (habitat mixte) augmente avec les grandes surfaces.



Graphique 1-3: ERF classés par décile des superficies selon le type d'habitat

Ces « petits » ERF sont souvent situés en zone péri-centrale, parfois même bâtis en cœur d'îlot dense, au centre-ville, dans le cadre d'opérations immobilières spéculatives, de renouvellement urbain et correspondant parfois à des logiques de gentrification. Ainsi, le « parvis de Lonchamp » est un tout nouvel ensemble collectif d'accès sécurisé de 98 logements sur 7 étages, doté d'un jardin privatif, construit à la place d'anciens entrepôts EDF en cœur d'îlot à dominante populaire, en arrière d'un immeuble semi récent aligné sur un boulevard d'un quartier central autrefois bourgeois, revalorisé par le tramway. L'accès, hermétiquement grillagé, se fait par le porche de cet immeuble préexistant, d'où les résidents accèdent aussi à leur parking souterrain.

Photographie 1.17 : Exemple de petit ERF central en cœur d'ilot (Le Parvis de Longchamp, 1er), 2010

D'autres ERF de très petite superficie sont des lotissements pavillonnaires récents, où il semble que fermeture et sécurisation constituent les principaux, voire uniques éléments du « standing » annoncé lors de la commercialisation, la surface au sol des maisons, ainsi que les jardins individuels ou parties communes étant réduits à très peu de chose, ce qui permet de minimiser le prix d'un premier accès à la propriété et/ou de maximiser la plus value foncière sur de petites parcelles[19].

Certains produits immobiliers fermés de petite taille correspondraient également à la demande supposée de ménages pressés, très mobiles ayant besoin de parking mais « n'ayant pas le temps d'entretenir un jardin…». Tel était, selon le responsable de la ZAC de Château-Gombert, l'argumentaire du premier lotissement pavillonnaire fermé réalisé près de la technopole (Campagne Bessons : villas individuelles avec terrasses et petite pelouse, mais sans jardins, entretien réduit, voie en impasse, fermeture, sécurité, parking…).

Beaucoup de ces « petites » résidences fermées sont accolées les unes aux autres, ou proches d'ERF de taille plus vastes, et finissent par composer des ensembles fermés composites.

[19] Cf. infra : stratégies des promoteurs et leur convergence avec les politiques publiques du logement, partie 2.II et itinéraires résidentiels de primo-accédants vers les résidences fermées, partie 3.I.3.

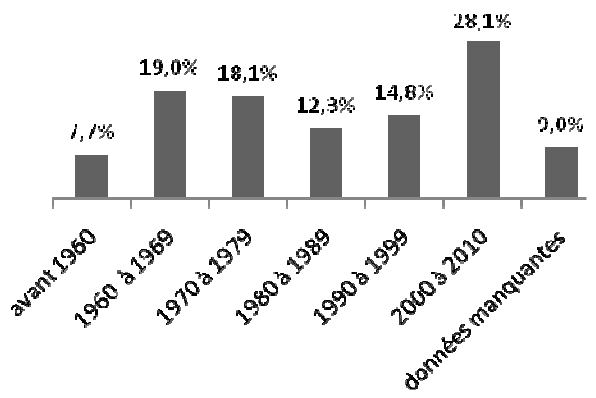
Les phénomènes de contiguïtés, les agrégats et les effets de proximité entre les résidences fermées feront l'objet d'une analyse plus détaillée ci-dessous, dans le chapitre II.4.

I.4. Chronologies différenciées de construction et de fermeture

I.4.1 Périodes de construction des résidences actuellement fermées

La date de création des ensembles résidentiels actuellement fermés est connue très précisément lorsqu'ils dépassent 100 logements, car ils sont alors renseignés par des bases de données publiques fiables préexistantes établies en 2003 (DGUH, Durousseau./DRAC …). Pour les ensembles de taille inférieure ou de création récente, non renseignées dans ces bases, on a pu compléter les données d'enquête en exploitant le fichier des permis de construire correspondant aux périmètres des ERF, mis à notre disposition par la DGUH[20].

Pour les autres, il s'agit d'évaluations approximatives par périodes, fournies par notre enquête et confirmées par l'analyse de photographies aériennes (1998, 2003, 2004, 2007). Les ERF pour lesquelles la date de construction est inconnue (8% de l'ensemble) sont des ERF de petite taille, antérieures aux plus anciennes ortho-photographies disponibles (1995 et 1998). Le temps a manqué pour opérer des vérifications systématiques sur documents d'archives, mais pour une part non négligeable il s'agit vraisemblablement de constructions antérieures à 1970.



Graphique 1-4 : Périodes de construction des résidences fermées marseillaise

Sous réserve, donc, de la précision des informations dont on dispose, la chronologie de construction des ensembles résidentiels actuellement fermés se distingue de celle de l'ensemble du parc de logements urbains.

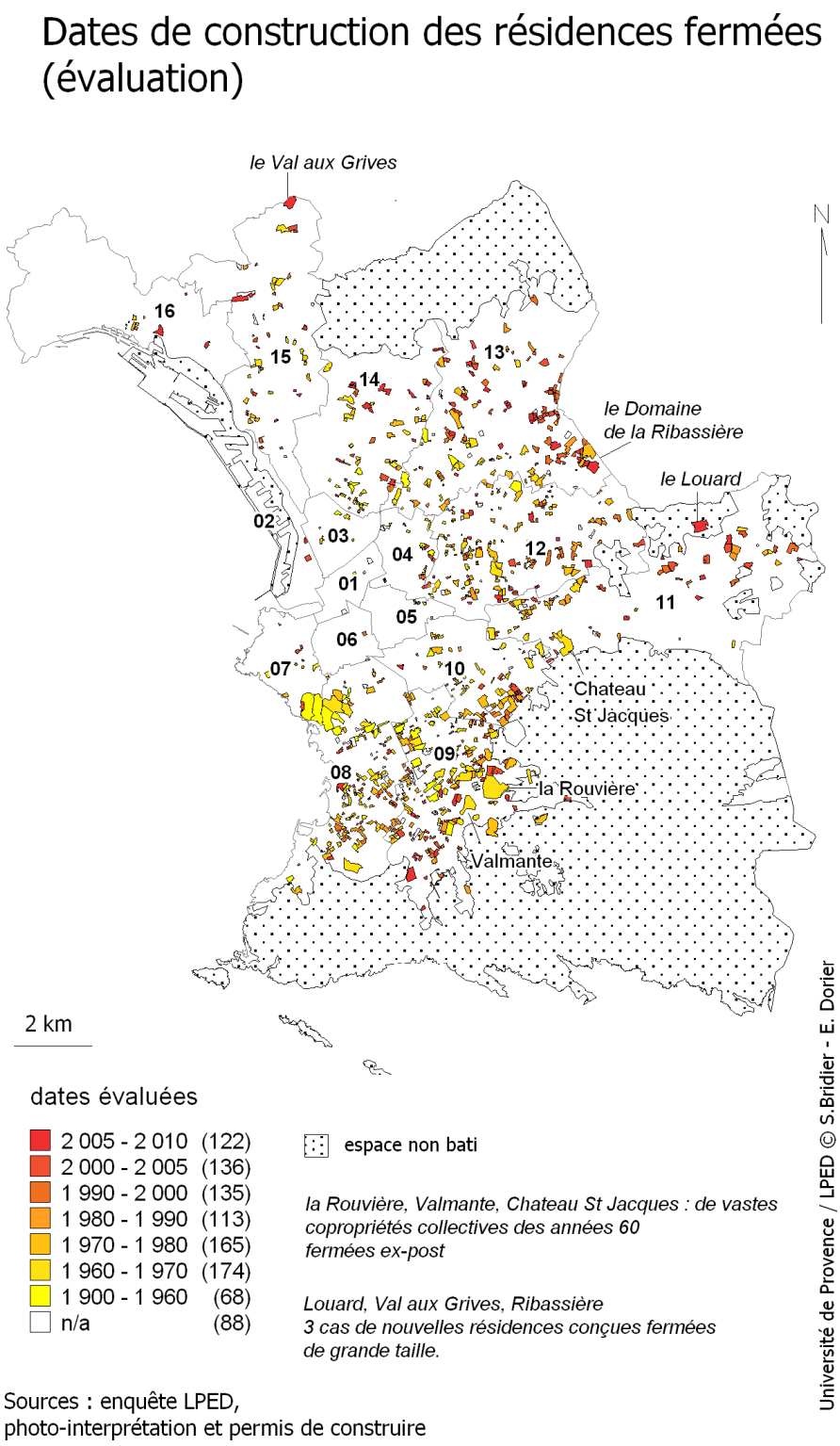
Les immeubles anciens (antérieurs au 20ème) qui prédominent dans le centre historique en sont quasi absents, même si, à l'intérieur du périmètre d'une résidence fermée récente peut subsister une vieille bastide classée (parfois divisée en appartements, et qui donne souvent son nom à la résidence)...

Cependant, comme le montre le graphique, un quart des ensembles aujourd'hui fermés ont été créés avant 1970, la grande majorité ont été clôturés ex post, depuis les années 90. Symétriquement 26% des résidences sont très récentes et pour la grande majorité, celles-ci ont été conçues déjà fermées.

Les plus anciens ERF (antérieurs à 1960) sont constitués par les lotissements pavillonnaires des années trente à cinquante dont les rues ont été fermées. Les vastes résidences de la colline Périer sont loties un peu plus tard. La forte proportion des ensembles construits au tournant des années 1950-1970 correspond au « boom » de la construction à Marseille, au sortir de la guerre, puis pour faire face à l'afflux de rapatriés d'Afrique du Nord (150 000 environ seraient restés à Marseille) : la carte ne localise que les 18 ensembles HLM qui ont été « résidentialisés » (dans le nord mais également quelques uns dans le sud). Mais, édifiées dans ce contexte historique, on repère surtout les très vastes copropriétés collectives des quartiers sud-est (9ème), qui ont conservé leur niveau élevé de confort et de classe, et dont la plus emblématique est la Rouvière (présentée plus en détail en I.5).

[20] La DGUH a pu nous fournir la totalité des PC délivrés dans et autour du périmètre des ERF, sans distinction de nature de travaux réalisés, ce qui correspond à une base de 5000 PC parmi lesquels il a fallu sélectionner ceux relatifs à la construction proprement dite. Cette sélection a du se faire manuellement car les libellés des PC ne sont pas standardisés.

Autour des années 2000 se produit une seconde explosion du nombre d'ensembles résidentiels fermés construits, surtout dans les zones périphériques, que l'on peut attribuer au renouveau général de la construction à Marseille à cette période, à la proportion croissante de programmes immobiliers construits fermés dès l'origine, ainsi qu'à des politiques urbaines qui ont ouvert à la construction certains nouveaux espaces et favorisé des opérations immobilières fermées groupées, en particulier au sein de certaines ZAC (voir partie 2, chap. II et III). La plupart sont de taille petite ou moyenne.



Carte 1-2 Périodes de construction des résidences fermées

Les résidences fermées les plus vastes sont pour la plupart de construction ancienne, ce qui s'explique par l'histoire des disponibilités foncières. Parmi les 25 résidences de plus de 5 hectares, seules cinq sont des créations récentes. L'une créée en 1985, 3 vers 2005 et la dernière en 2009. Toutes sont situées dans les franges périurbaines de la commune, sur d'anciens domaines agraires préservés jusque là et ouverts à l'urbanisation par les modifications du POS 2000[21]. Nous nous sommes intéressées à l'une de ces créations récentes de grande taille, le domaine de La Ribassière, construit en 2005, sur un domaine de presque 8 hectares dans le 13ème arrondissement (quartiers nord-est), terrain de bastide racheté par la Ville (qui a usé de son droit de préemption) dans une ancienne zone maraîchère puis revendu à un promoteur. Une étude qualitative approfondie lui a été consacrée (voir infra, partie 2, chap. I.3.3 et partie 3).

I.4.2 Périodes de fermeture

Sources concernant la chronologie des fermetures

La chronologie des fermetures n'a pas toujours été aisée à établir, il s'agit d'une approximation et nous avons près de 10% de données manquantes. La difficulté de construire cette donnée constitue en soi un élément de réflexion intéressant sur la capacité de la collectivité à connaître et gérer les tendances centrifuges qui se manifestent dans les zones résidentielles.

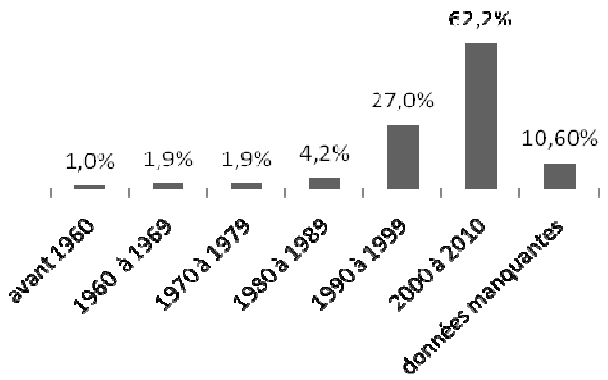
Trois types de sources sont théoriquement envisageables : l'enquête directe auprès de résidents, les syndics de copropriétés ou associations syndicales et les permis de construire. Dans le temps imparti à l'inventaire, il n'a pas toujours été possible de rencontrer des résidents informés, ni d'identifier les syndics de copropriété de toutes les résidences et de les interroger l'un après l'autre : en outre, ils se montrent très peu disponibles et coopératifs sur cette question.

Dans certains cas, pour des monographies de lotissements (partie 2), nous avons exploité les dossiers des ASL déposées aux archives municipales, mais l'investissement est énorme puisqu'il faut dépouiller plusieurs années d'archives pour reconstituer l'historique d'un processus de clôture…

La pose d'une clôture, même un simple grillage ou portail devrait systématiquement passer par le dépôt d'une demande de travaux enregistrée dans le fichier des permis de construire. Aussi avions nous imaginé dater la chronologie des fermetures « ex post » en exploitant le fichier géolocalisé des PC intégré au Système d'information géographique de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) de Marseille. Mais il s'avère que nombre de fermetures de voies privées ou de résidences ont été réalisées sans permis de construire, et ce fait est bien connu des services techniques municipaux. Les services d'urbanisme, pour éviter d'être débordée par les recours, ne prennent en compte que les contestations effectuées par des tiers identifiés et n'ont pas les moyens de s'auto-saisir d'infractions mineures telles que l'absence de PC pour la pose d'un portail à l'entrée d'une résidence, si aucune gêne n'en résulte et qu'il n'y a pas d'empiètement sur l'espace public.

Pour dater la clôture des résidences, nous avons donc finalement combiné les informations issues de l'enquête de terrain (informations fournies par les résidents) et de l'analyse diachronique de photographies aériennes (1998, 2003, 2004, 2007) où l'on distingue souvent très clairement l'apparition des barrières de fermeture de voies (et moins bien les murs).

Le fichier géolocalisé des permis de construire correspondant aux périmètres

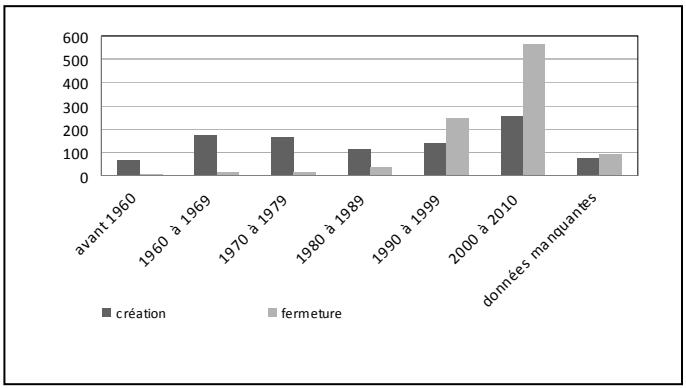


Graphique 1-5 : Périodes de clôture des résidences fermées

[21] Par exemple : Val aux Grives, 6,2 ha créé en 2005 à l'extrémité nord de la ville, dans le 15ème Ardt, à côté d'une vaste copropriété dégradée et très paupérisée (Kalliste) ; le Louard, 8, 6 ha créé en 2009 à l'extrémité Est dans le 11ème Ardt dans une zone récemment ouverte à l'urbanisation.

des ERF, mis à notre disposition par la DGUH nous a apporté des compléments d'information bien plus précis, mais incomplets, puisque seules les clôtures les plus récentes semblent faire plus systématiquement l'objet de demandes en règle. Dans le cas des résidences où la clôture est contemporaine de la construction, celle-ci n'est pas toujours spécifiée dans le fichier des permis de construire.

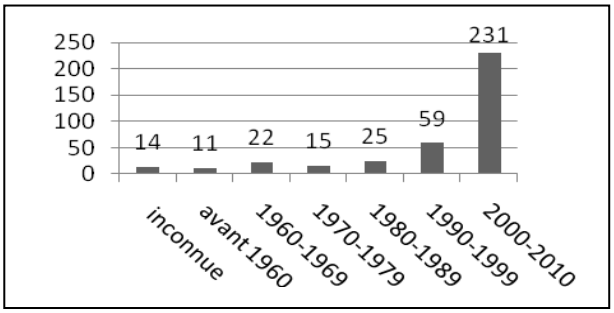
Si l'on compare donc dates de construction et dates de fermeture des 999 résidences actuellement encloses à Marseille, on voit donc que la chronologie des constructions correspond bien aux grandes périodes d'expansion immobilière à Marseille (reconstruction, accueil des rapatriés d'Algérie, boom spéculatif des années 2000), tandis que la dynamique d'enclosure s'amorce à la fin des années 90.



Graphique 1-6 : Comparaison des périodes de construction et de fermeture

Clôture à la construction (ex ante)

Dans 40% des cas les ERF ont été construits fermés. Ces derniers sont majoritairement issus de la promotion immobilière récente : les trois quart des résidences de notre corpus postérieures à 1989 ont été conçues « déjà fermés », 61% des résidences « fermées à la construction » datent de la décennie 2000-2010.



Graphique 1-7 : Périodes d'apparition des ensembles clôturés à la construction

Les résidences fermées ex ante sont le plus souvent des résidences d'habitat collectif (plus de 76% des cas), dans 22,5% des cas ce sont des lotissements pavillonnaires et pour 17,6% des cas elles abritent un bâti mixte.

Cette proportion relativement élevée de « produits résidentiels fermés » récents de type collectif dans notre enquête, par rapport aux observations réalisées dans d'autres agglomérations françaises, tient sans doute au fait que nous avons travaillé à l'intérieur du périmètre communal, les projets immobiliers récents n'y disposent généralement que de petites superficies. Il y a quelques rares et notables exceptions (résidences fermées récentes de grande taille et contenant de nombreux logements collectifs, individuels ou mixtes) : dans la partie 2 nous les avons examinées et constaté que presque toutes correspondent à des formes plus ou moins directes de partenariats public-privé, sous forme

d'appuis de la ville favorisant la production de zones résidentielles nouvelles sur de vastes parcelles (modifications du POS, vente de parcelles communales)[22].

Clôture ex post

Dans la majorité des cas (environ 60%), l'enclosure des ERF est survenue après la construction, et généralement lors de la dernière décennie**.** Cette fermeture ex post s'enregistre plus dans les ensembles collectifs qu'individuels (59% contre 47% dans les résidences de logements individuel). C'est l'un des résultats marquants de cette étude : la fermeture résulte majoritairement d'une décision récente prise par les copropriétés ou par les bailleurs.

Dans la partie 2, nous soulignons certains facteurs historiques et fonciers qui ont facilité cette évolution ainsi que les effets de contexte qui expliquent la diffusion des enclosures ex post de proche en proche dans d'autres secteurs de la ville.

Dans la partie 3, nous analyserons plus en détail les motivations des copropriétaires et riverains, en faisant la part de la préoccupation « sécuritaire » par rapport à d'autres motifs, et nous décrirons les tensions internes et externes qui peuvent accompagner la décision de fermer une résidence.

Diffusion urbaine de la fermeture

La cartographie, comme les statistiques ci-dessus ne retiennent qu'une date, celle de la pose du portail qui vient étanchéifier l'enclosure, alors que le processus a parfois été très progressif (cas du parc Talabot, étudié dans la partie 2, chap. I.3.1). Certaines résidences ont également pu osciller entre des phases de fermeture plus ou moins marquée, des dispositifs de contrôle d'accès pouvant demeurer inefficients de longues années (La Rouvière). Ces chiffres et cartes ne constituent donc que des évaluations.

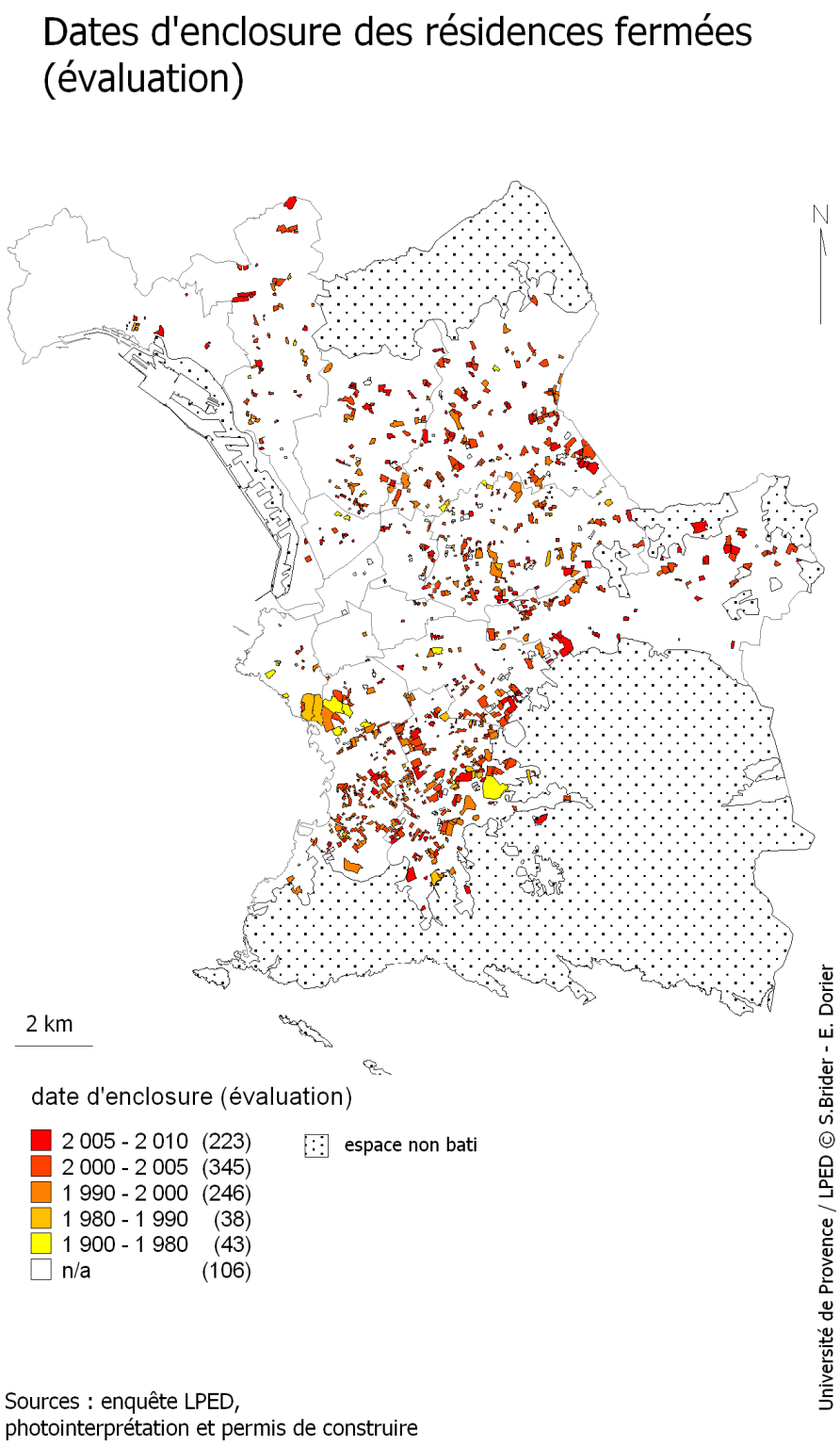
A ces réserves près, la carte (page suivante) met en évidence la diffusion de la fermeture et souligne que les premières résidences à s'être fermées (approximativement dans la décennie 70-80) sont situées dans les quartiers centre-sud et singulièrement sur la colline Périer et la corniche. La fermeture apparaît beaucoup plus récemment dans les périphéries, avec la construction de résidences nouvelles.

La carte souligne l'antériorité des quartiers sud et notamment de la corniche et du boulevard Michelet, qui correspond à une vague de fermetures ex post de résidences anciennes, dont nous explorerons les logiques dans les parties 2 et 3.

Les fermetures « à la construction » sont plus tardives et plus périphériques. On ne peut donc appliquer à l'ensemble du périmètre marseillais l'hypothèse explicative de la diffusion du modèle de fermeture simplement par l'offre nouvelle des promoteurs, même si elle a son importance (qui sera examinée dans la partie 2, chap.II.2).

Par ailleurs, si nos enquêtes de terrain montrent l'importance des dynamiques et des effets de mimétisme et d'entraînement de proximité, il est difficile de raisonner à l'échelle communale sur la propagation de la fermeture comme sur la « diffusion d'une innovation » qui répondrait à des lois spatiales. A l'échelle de la commune, les logiques et les processus de fermeture sont très divers, liés à la combinaison d'effets de contextes, comme le montreront les parties 2 et 3.

[22] Dans la partie 2 nous analysons plus en détail les caractéristiques immobilières des nouvelles résidences fermées proposées à la vente en 2008.



Carte 1.3 Périodes de fermeture des résidences

I.5. Diversité des niveaux d'accessibilité et de surveillance

I.5.1. Les interfaces : accès véhicules et accès piétonniers

L'enclavement résidentiel lorsqu'il est délibérément produit par l'architecte se caractérise par un minimum d'interfaces d'accès pour véhicules ou piétons. Cela se traduit concrètement par des formes de voirie en impasses ou en boucles, garantes d'un trafic minimum et limité aux seuls habitants de la

zone résidentielle, contrairement au réseau connecté et maillé que l'on rencontre dans les tissus urbains ouverts. [23] Des études récentes ont été menées en Ile de France par l'IAURIF selon ces critères morphologiques, en englobant dans les analyses tous ces ensembles « enclavés » qu'ils soient clôturés ou ouverts, (Gosset, 2005 - Loudier-Malgouyres C., 2007 - Le Goix, 2010) ce qui rend possible une étude à partir de traitement d'images.

A Marseille, nous travaillons par observation directe sur le terrain à l'intérieur du périmètre communal sur des ensembles qui, par définition, ne sont intégrés au corpus que s'ils sont clôturés. Si les ERF fermés dès la construction correspondent bien au paradigme de l'enclavement défini ci-dessus, une grande partie d'entre eux n'ont pas été initialement conçus pour la fermeture (certains ont même été dessinés comme des résidences très ouvertes). Nous allons voir que la configuration inadaptée de leur voirie nécessite l'aménagement d'un grand nombre de points de contrôles des interfaces vers l'extérieur, avec des dispositifs coûteux et contraignants.

Nous avons donc choisi de travailler sur le nombre et la qualité de ces *accès* (par définition marqués par des portails, portillons, parfois chicanes pour certains accès pétons). Une distinction a été faite entre les accès piétons et les accès véhicules.

Au total 1415 accès véhicules ont été recensés pour les véhicules et 1631 réservés aux piétons, ce qui donne en moyenne 1,5 accès véhicules et 1,7 accès piétons par résidence.

Toutes les résidences présentent au moins un accès véhicule (66%), souvent deux (22%), rarement trois (5,8%) ou quatre (2%). Mais exceptionnellement quelques résidences, vastes et très peuplées, vont jusqu'à 7 ou 8 accès véhicules, ce qui interroge sur la nature, l'intensité et le sens de leur « enclavement»…

Nombre d'accès pour véhicules

On peut comparer l'accessibilité à partir du calcul d'un ratio nombre d'accès/périmètre de la résidence (carte page suivante).

Ce ratio ne permet évidemment de comparer entre elles que des résidences de taille équivalente (puisqu'il est mécaniquement plus élevé pour les résidences de petite taille).

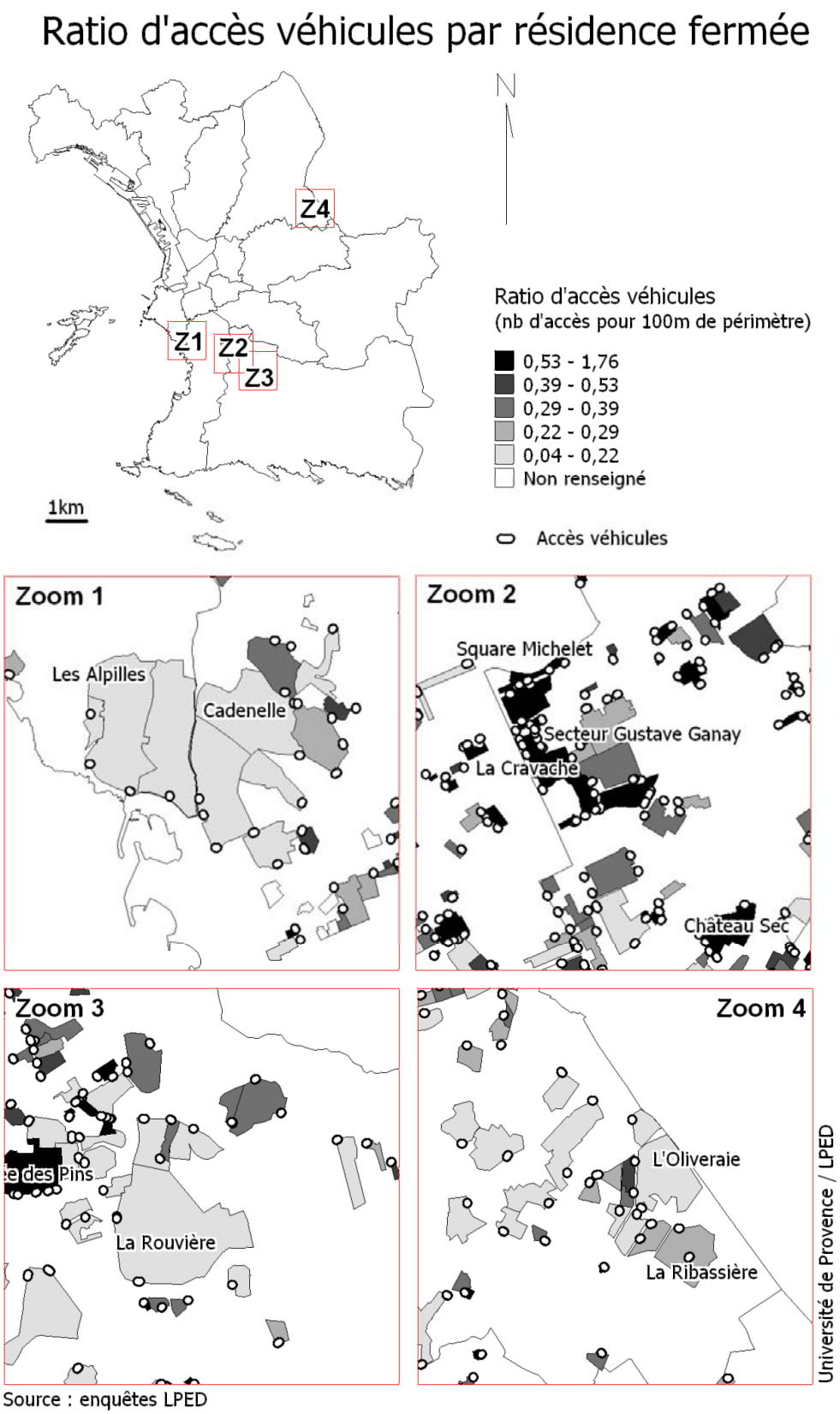
Parmi les vastes résidences par la superficie se distinguent des types extrêmes : vastes ensembles très étanches, n'ayant qu'un ou deux accès pour véhicules, contrôlé à l'entrée et à la sortie. Ci-dessous, le zoom 1 souligne l'enclavement structurel de chacune des résidences de la Corniche et de la colline Périer. Le zoom 4 montre l'étanchéité de certains nouveaux lotissements pavillonnaires ou mixtes récemment construits fermés en périphérie.

Le fait de ne disposer que d'un ou deux accès pour un large périmètre constitue en soi un élément de filtrage ainsi qu'une facilité pour « durcir » ultérieurement les contrôles et la surveillance, même dans une immense résidence où ces accès sont actuellement libres la journée comme la Rouvière (zoom 3).

On compte le plus grand nombre d'accès pour véhicules dans les vastes résidences collectives des années soixante conçues pour « le parking au pied de l'immeuble » et clôturées a posteriori.

Chacun de leurs immeubles est connecté avec la voirie publique, avec des accès menant à des commerces groupés en petits centres commerciaux… (zoom 2 Château Sec, zoom3 l'Allée des Pins). La multiplication coûteuse des portails et des barrières automatiques y résulte donc d'un compromis entre la conception architecturale initiale, la volonté récente des copropriétaires de restreindre les accès aux immeubles et aux parkings, et celle de maintenir à l'intérieur des fonctions commerciales reposant partiellement sur une clientèle extérieure : un ou deux accès, qui mènent aux commerces, restent ouverts la journée et sont fermés la nuit. La présence de services publics (poste, école maternelle ou primaire) impose également des dispositifs particuliers d'ouvertures partielles (on verra en partie 3, chap.III que ces compromis ne sont pas toujours aisés à établir).

[23] Selon ces critères l'IAURIF a étudié 2100 « enclaves », dont 900 de plus d'un hectare, dans 17 secteurs périurbains d'Ile de France, représentant environ 40 % de l'habitat individuel des secteurs étudiés.



Carte 1-4 : Ratio d'accès véhicules par résidence fermée

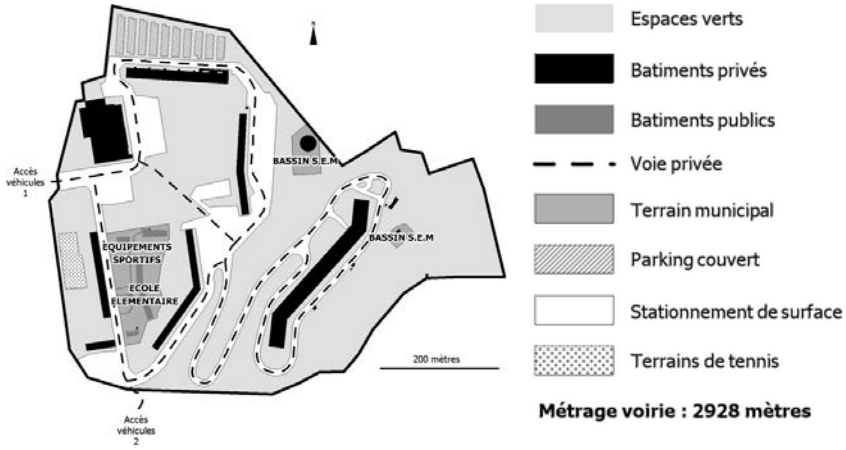
Encadré : présentation de La Rouvière et Super Rouvière

L'ensemble Rouvière-super Rouvière situé à la limite entre le quartier de la Panouse et celui du Cabot, constitue la plus grande copropriété d'Europe avec plus de 2000 logements et près de 9000 résidents. Elle constitue à la fois un archétype de résidence fermée avec ses dispositifs de fermeture ostensibles et ses aménités remarquables (vue panoramique, parcs, terrains de tennis) … et un contre-exemple parfait. Elle est clairement délimitée à l'est par l'abrupt des rochers qui empêchent l'accès, ailleurs par des grillages, gardiennée, avec des portails destinées à canaliser les accès, deux accès véhicules/piétons dotés d'équipements de contrôle (portails, guérites de surveillance et barrières levantes...) et un système de voirie intérieure en boucle. Mais les accès de cette résidence sont ouverts toute la journée aux visiteurs et usagers des services et commerces situés à l'intérieur : une agence de la poste, une école, un centre commercial complet avec un supermarché Casino, équipé d'un parking accessible à tout véhicule, une importante association sportive subventionnée par la ville et ouverte à tous.

Bien qu'elle soit ouverte la journée, nous l'avons conservée dans notre corpus car elle correspond par de nombreux aspects au « paradigme » de la résidence fermée « type » …. tout en s'en écartant par sa perméabilité, et même par son rôle d'animation sociale et culturelle dans cette partie de la ville. Son plan, le tracé de sa voirie privée, ses dispositifs d'accès sont propices au contrôle et à la fermeture (cliché ci-dessous). La nuit, les accès sont filtrés par des gardiens. En outre, la Rouvière est dotée d'une forte identité historique (les « Rouviérians ») et d'une intense vie associative et communautaire.

Elle a créé un véritable « modèle » d'un certain cloisonnement et d'une aspiration généralisée à la sécurisation résidentielle dans ce quartier du 9ème arrondissement où se trouvent d'autres grands ensembles des années 60, initialement ouverts, à l'histoire et au profil social un peu voisins (Valmante). Dans ces deux quartiers de la Panouse et du Cabot, plus des ¾ des logements et plus de 45% de la surface bâtie sont désormais situés dans des enclosures (cf. infra, II.3). A proximité, et même accolées à la Rouvière s'agglutinent plusieurs résidences plus récentes, construites fermées et parfois extrêmement étanches (voir infra II.4.2). Il serait intéressant de comprendre le mode d'interaction entre ces ensembles voisins, mais présentant des niveaux variables d'étanchéité et d'en observer les dynamiques dans les années à venir : peut-on imaginer, par exemple, un durcissement de leur fermeture et des autorisations d'accès à leurs commerces et services sur la base de critères de cooptation ou de proximité ?

Photographies 1.18 : La Rouvière et super Rouvière, vue d'ensemble et portail d'entrée



L'organisation de l'espace dans la résidence La Rouvière

importance des espaces verts et de la voirie, accès strictement canalisé par 2 accès fermés la nuit, mais résidence largement accessible de jour du fait des équipements publics situés à l'intérieur.

Croquis. T.Pierrot

Nombre d'accès spécifiques pour piétons (1631 accès localisés)

Si 5% des ensembles inventoriés n'ont pas du tout d'accès piétons (à comprendre comme *aménagements spéciaux séparés des accès véhicules*), une petite majorité (54%) n'en a qu'un seul, 26% ont 2 accès, 18% 3 à 6 et 1% ont 7 accès ou plus…. Comme pour les accès véhicules, on trouve de nombreux accès piétons dans les vastes copropriétés récemment fermées, aisées ou populaires, datant des années 60 et dans les ensembles HLM « résidentialisées » : (6 accès pour la copropriété dégradée Le Mail secteur E dans le 14ème), ainsi que dans des secteurs de rues fermées de lotissements.

Ainsi au « Square Michelet » (zoom 2), les trois accès véhicules sont-ils barrés par des portails automatiques très hermétiques, bien verrouillés, mais … 11 accès piétons permettant d'accéder aux entrées d'immeubles sont délimités seulement par des chicanes anti « deux roues ». La clôture de la résidence est en plusieurs endroits marquée par une simple haie…

La multiplicité des accès piétons, comme celle des accès véhicules, signale bien souvent le caractère inadapté de la fermeture réalisée a posteriori par rapport à la configuration architecturale ou spatiale de l'ensemble. Dans ce type de cas, l'enquête nous révèle souvent des réticences internes à la copropriété, ou de fortes pressions du voisinage, par exemple pour accéder à un équipement (école maternelle ou primaire par exemple) qui nécessite la traversée pédestre de la résidence (Cf. partie 3, chap.III.2.2).

Ces fermetures partielles incomplètes constituent aussi, parfois, une étape intermédiaire avant la pose de dispositifs plus étanches, ou la fermeture pure et simple des voies d'accès.

I.5.2. Intensité de fermeture : résidences ouvertes le jour, fermées la nuit

La grande majorité des ERF sont munis de portails entièrement verrouillés de jour comme de nuit pour l'accès des véhicules (81% des résidences). Les autres maintiennent certaines entrées en libre accès, au moins le jour (11% des résidences. Pour la plupart, ce sont aussi les résidences dotées de nombreux portails). Seule une faible minorité sont largement ouvertes la journée (avec plus de la moitié de leurs entrées véhicules libres d'accès : 7%).

La relative ouverture en journée de certains accès véhicules s'explique, faute de gardien à demeure, par la nécessité de laisser entrer livreurs et facteurs, ainsi que, dans le cas de résidences contenant des commerces et services, de permettre au public d'y accéder. On touche encore la contradiction fondamentale entre une volonté majoritaire actuelle de fermeture et la conception initiale de certaines de ces résidences, irriguées par de multiples voies automobiles conduisant au pied de chaque bâtiment, et dotées de services publics de proximité (écoles primaires et maternelles, par exemple). Les entrées piétonnières filtrées par un portillon spécifique sont plus souvent libres pendant le jour (avec des systèmes de fermeture automatique la nuit), facilitant la circulation de voisinage, parfois d'une résidence à l'autre : 7,7% des accès piétons sont marqués, mais demeurent ouverts ; 27,4 % sont ouverts la journée seulement.

Plusieurs vastes résidences des quartiers sud et est (9ème arrondissement) de standing plus ou moins élevé mais datant de la même période (années 60) et fermées tout récemment correspondent à ce modèle : Château sec, Allée des pins, Valmante, Château St Jacques … parmi lesquelles seuls certaines se sont dégradées (la Cravache).

Les portails y sont solides et bien visibles mais la clôture transparente, un accès au moins reste ouvert de jour pour l'accès aux commerces et services. Cependant, ces résidences sont gardiennées et les restrictions d'accès y sont mentionnées de manière très visible. Les enquêtes soulèvent ici, plus que dans d'autres situations, des négociations conflictuelles au moment de la décision de fermer, au sein même des copropriétés, entre résidents et commerçants, entre résidents et usagers du voisinage, entre copropriété et mairie. La mairie peut être saisie pour garantir l'accès des véhicules de non résidents à des services publics, école maternelle par exemple. La fermeture étant partout une innovation récente, il sera intéressant de suivre son évolution dans les années à venir.

La résidence Allée des Pins (carte 1-4 zoom 3) dans le 9ème, étendue sur 8 hectares, est composée de 26 immeubles collectifs de 4 à 15 étages avec leurs parkings. Elle regroupe 802 logements et 748 copropriétaires. Construite en 1966, elle a été fermée en 2005. Elle comporte 7 accès véhicules, permettant plusieurs connexions entre voirie interne et voie publique. Un « accès de jour » (portail ouvert, signalé), mène à une dizaine de commerces de proximité (boucherie, boulangerie, primeurs) et à des services marchands qui donnent quelques indications sur le profil socio-démographique de l'ensemble (institut de beauté, toilettage canin, divers cabinets para médicaux, kinésitherapie, orthopédie, podologie…). Les autres accès, réservés aux véhicules des résidents sont verrouillés la journée et équipés de digicodes.

Photographie 1-19 : Allée des Pins (9ème), un plan nécessitant de nombreux contrôles d'accès.

La résidence Château sec, non loin de là, présente le même type de conception initiale et le même type de solution très ambivalente pour la fermeture. Construite en 1965, fermée en 2000, équipée de 6 portails d'accès pour les véhicules (plus un accès pompiers), elle regroupe 500 logements, des commerces avec leurs parkings accessibles aux non résidents aux heures ouvrables seulement. Le reste du temps un macaron est nécessaire. La résidence est surveillée par un garde assermenté. Un seul accès ouvert le jour conduit au centre commercial (photo). Un autre conduit à la zone des terrains de tennis, qui est accessible à pied depuis l'intérieur de la résidence.

Photographie 1-20 : Une grande copropriété aux multiples entrées fermées (Château Sec, 9ème)

I.5.3. Surveillance et formes de sécurisation interne

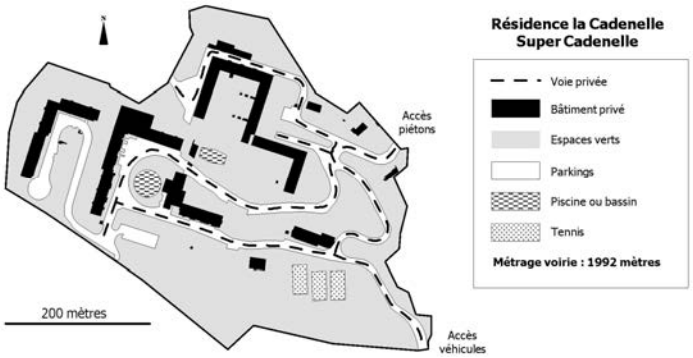
Les vastes et luxueuses résidences de la colline Périer et de la Corniche Kennedy, dans la partie sud de la ville (Super Cadenelle, Parc Talabot, les Alpilles, les Jardins de Thalassa), possèdent des modalités d'entrées et de sorties très strictes, contrôlées par des gardiens à demeure ou des sociétés de service

(Surveillance industrielle à Super Cadenelle)[24]. Tous les résidents ont une vignette sur leur voiture et entrent facilement en faisant un signe de tête au gardien. Les visiteurs sont arrêtés et questionnés sur la raison de leur venue. A Parc Talabot, le gardien vérifie par téléphone les allégations des visiteurs auprès des résidents. Dans certaines résidences fermées voisines non dotées d'un gardiennage permanent la journée, toutes les villas sont équipées de murs et d'une vidéosurveillance individuelle (Oréades).

Photographies 1-21 : Les entrées très surveillées des résidences fermées de la Corniche

Entrée pour véhicules des « Jardins de Thalassa »

Super Cadenelle, limitrophe des jardins de Thalassa, est un exemple d'un type de « grand ensemble », de très haut standing, d'une superficie de 14,5 ha, comportant 606 logements en immeubles, soit une faible densité : 41,7 logements par ha dans le cadre de verdure d'un grand parc entouré du mur et des grilles originels d'une vaste propriété. La résidence est entourée d'un grand parc, équipée d'une piscine, de tennis, de bassins d'agrément etc. Construite en 1965, elle fut enclose très rapidement, mais la fermeture s'y est renforcée progressivement avec la pose de portails ou grilles aux entrées secondaires (piétonnes) qui étaient accessibles par de simples chicanes, ainsi qu'avec le recrutement d'une société de service qui, depuis quelques années seulement, contrôle l'unique entrée pour véhicules.



Contrairement aux résidences de la corniche Kennedy-et de la colline Périer, plus de 80% des résidences fermées inventoriées n'ont pas de personnel permanent spécifiquement voué à la surveillance, même si dans presque 30% des cas on constate la présence de personnel à demeure[25]. Cette présence peut se décliner entre la présence d'un gardien-concierge permanent dans 18% des cas ou de sociétés de services qui s'occupent de la gestion des espaces collectifs de la résidence (poubelle, espaces verts…). La majorité des ERF dotées de gardiens à demeure sont les grandes, parfois immenses copropriétés construites entre 1955 et 1975, qui se sont fermées après la construction et incluent des centaines de logements. A l'intérieur des résidences les gardiens peuvent avoir des rôles différents et des moyens qui diffèrent (chien de garde, local outil…). La présence de sociétés

[24] Cette société assure aussi la surveillance de plusieurs unités d'habitations collectives de logements emblématiques comme le grand Pavois, la Cité radieuse le Corbusier que nous n'avons pas considéré comme « fermés », car l'accès public y est encore possible, mais qui sont ainsi « sécurisés » . La même société contrôle les accès d'événements et lieux publics comme le palais des expositions de Marseille, les docks.

[25] Les calculs ont été faits sur les 886 ERF renseignés pour cette catégorie d'information et non sur le total des ERF recensés.

spécifiquement vouées à la surveillance est plus rare (8%)[26]. Entrées et sorties, bien filtrées par les portails, sont assez rarement contrôlées de manière systématique par les gardiens qui, la plupart du temps effectuent simplement des rondes (parfois simplement la nuit).

Dans les quartiers Nord où les résidences fermées se multiplient dans un contexte social bien différent, nous n'avons rencontré que deux cas de filtrage systématique des entrées et sorties des véhicules, par une société de surveillance (*Les Jardins du soleil*, dans le 13ème), et dans la résidence *des Lavandins* dans le 14ème, construction du groupe Monné Decroix en 2004 (groupe qui, dans les années 2000 s'est spécialisé dans l'offre résidentielle sécurisée), doté de deux entrées, chacune surveillée par un gardien, en plus d'un dispositif de vidéosurveillance. Seules 2% des ERF possèdent des caméras de surveillance à l'entrée, soient 20 résidences (évaluation 2007-2008, ce chiffre a pu augmenter depuis) dont 10 possèdent déjà un gardien permanent.

Mais les résidences sans gardiennage professionnel permanent ne sont pas nécessairement les plus faciles d'accès au visiteur non autorisé, du fait d'une surveillance spontanée et mutuelle qui peut être assez prégnante, notamment dans les petits lotissements pavillonnaires fermés à voirie en boucle, où toute intrusion étrangère se remarque assez vite.

- Des systèmes de fermeture et de sécurisation emboîtés à l'intérieur des lotissements

A la différence de certains ensembles fermés d'habitat collectifs, en particulier ceux de très grands standing où les parties communes souvent très bien équipées (terrains de jeux, piscines) prennent tout leur sens « communautaire » et peuvent susciter une vie collective, nombre de résidences fermées d'habitat individuel s'organisent sur un modèle très individualiste, en cellules domestiques, chaque maison étant entourée de murs et/ou de clôtures à l'intérieur même de l'enclosure commune. Ces dispositifs multiplient les niveaux de protection et préservent le maximum d'intimité individuelle ; on est loin d'un modèle paysager de « communauté », même si certains lotissements (cliché de gauche) ont été conçu pour provoquer des effets de placettes, les maisons se faisant face.

Photographies 1-22 : Maisons entourées de murs au sein de résidences fermées

à g. Le Parc de la Panouse (9ème), ERF jointive à la Rouvière. à d. Les Oréades (8ème, colline Périer).

Le compartimentage physique de quelques résidences fermées en plusieurs sous-ensembles, séparés entre eux par des clôtures semble moins lié à la question de la sûreté qu'à des différences de prix des logements, de statut des constructions, et surtout de répartition des frais de gestion, droit de jouissance des parties communes et répartition des places de stationnement (voir partie 3, chap.III).

Une même opération immobilière peut mêler, dans des secteurs distincts du lotissement, petit collectif et individuel, ou associer un ensemble pavillonnaire standard avec un espace de villas auto-construites sur des terrains viabilisés… Le compartimentage traduit alors la présence de plusieurs entités juxtaposées ou emboîtées, dont les relations ne sont pas toujours faciles. La partie 3 en donne un exemple (chap. I.3.2). Des enquêtes exploratoires mériteraient d'être approfondies sur cette question du « vivre ensemble » au sein des copropriétés hétérogènes.

[26] Mais elle est certainement minimisée par la méthode d'enquête à passage rapide.

Chapitre II
Ampleur et répartition du phénomène à Marseille : un mode d'habiter qui se généralise ?

II.1. Les résidences fermées : un cinquième des logements marseillais

Un cinquième environ du parc de logements marseillais se trouve dans l'enceinte d'une enclosure. Les résidences fermées que nous avons inventoriées contiennent environ 77 000 logements[27] sur un total de 405 648 logements à Marseille en 2006[28], ce qui représente environ 19% de l'ensemble des logements marseillais. A raison de 2 pers/logement en moyenne à Marseille, les résidences fermées concerneraient donc au moins 150 000 résidents, mais sans doute davantage (plus de 200 000 ?) car la taille des ménages est y est sans doute supérieure à la moyenne (c'est le poids des ménages d'une personne dans les quartiers de l'hyper centre qui tire la moyenne à la baisse).

II.1.1. Une majorité d'ensembles collectifs

Les enquêtes conduites sur les résidences fermées françaises ont surtout porté sur des lotissements périurbains d'habitat individuel, ce qui conduit parfois à assimiler le phénomène économique et social des résidences fermées à celui des lotissements pavillonnaires. Cependant, pour l'ensemble du territoire français, F. Madoré a montré que les ensembles résidentiels fermés neufs en cours de commercialisation en 2002 étaient dominés par l'habitat collectif (70 %).

A Marseille, la proportion de maisons dans le parc de logements est plus élevée que dans d'autres grandes villes : 16,5% en 2006 contre 3% à Lyon et à peine 0,9% à Paris. Les ensembles résidentiels fermés sont malgré tout majoritairement des ensembles collectifs. Les deux tiers des résidences fermées marseillaises sont composées uniquement de logements collectifs, 22,5 % ont une offre strictement individuelle, et 11,6% des résidences mêlent individuel et collectif. En terme de logements la prépondérance du collectif est encore plus marquée : 94% des ERF contiennent du logement collectif, parmi les quels 10% mêlent individuel et collectif[29]. Ce taux est même légèrement supérieur à la proportion moyenne d'appartements (82,1%) dans l'offre totale de logement à Marseille[30].

type	nombre	% des résidences	% des logements situés dans les résidences fermés
individuel	224	22,5 %	6,2 %
mixte	116	11,6 %	9,9 %
collectif	644	65,9 %	83,8 %

Tableau 1-8 : Types de logements présents dans les résidences

– source : enquête LPED/PUCA, 2009.

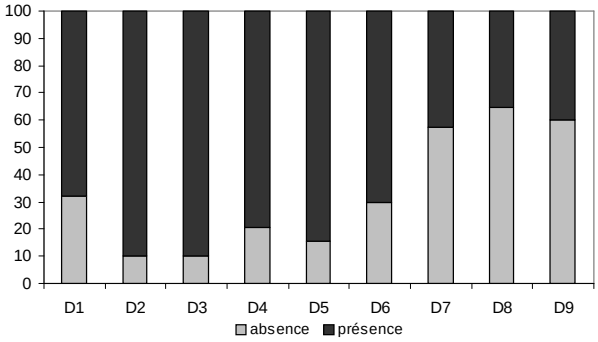
En testant la présence/absence des résidences fermées au sein des îlots marseillais lors du dernier recensement, on constate cependant que les résidences fermées sont tendanciellement plus souvent présentes dans les secteurs urbains dominés par l'habitat individuel.

[27] Estimation par croisement entre les localisations de résidences et le nombre de logements estimé par le cadastre numérique 2007-2008, complété par des relevés de terrain (données manquantes sur le nombre de logements pour 41 ERF en construction lors des enquêtes (et absence de données cadastrales). Sous-estimation probable pour les créations récentes (mise à jour du cadastre numérique imparfait à 1 ou 2 ans). A titre de comparaison, à Mexico en 2004, en recoupant les données disponibles sur l'immobilier avec les caractéristiques de l'habitat des différents sous-ensembles de l'agglomération et les caractéristiques socio-économiques de leurs habitants, M. Guerrien est arrivé à une estimation (qu'il estime lui-même large) de 80 000 à 250 000 résidants dans ce type de logements sur l'ensemble de l'agglomération.

[28] Dont 369726 résidences principales, 6405 résidences secondaires et 29517 logements vacants. A titre de comparaison, il y a 20 000 logements de plus à Marseille en 2006 par rapport à 1999 (source INSEE 2009).

[29] Les résidences fermées mêlant individuel et collectif sont plus souvent des résidences récentes et conçues fermées avec plusieurs niveaux de prix pour plusieurs types de clientèles. Cette hétérogénéité interne dans un contexte de clôture n'est pas sans poser parfois des problèmes de cohabitation (partie 3).

[30] Les zones pavillonnaires situées en cœur d'agglomération sont héritées de phases anciennes de lotissements privés dont on reparlera en partie 2. La clôture y est présente, mais elle est individuelle, sauf lorsqu'il y a fermeture ex post de voies.



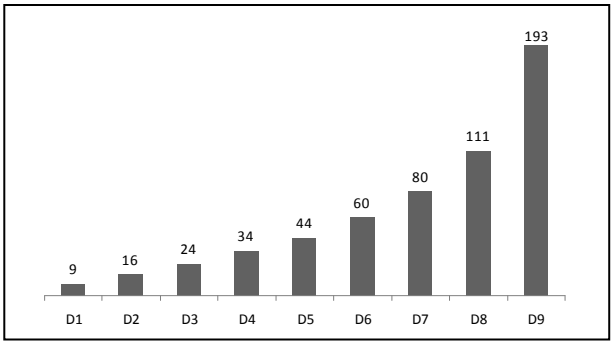
Graphique 1-9 : Taux d'appartements et présence d'ERF dans les IRIS[31]

source : enquête LPED/PUCA, 2009.

Mais la corrélation est loin d'être parfaite et l'on pressent d'emblée une hétérogénéité de la répartition des résidences fermées au sein du tissu urbain : certains îlots majoritairement composés d'habitat individuel (où la proportion d'appartements est particulièrement faible, décile 1) sont moins concernés que d'autres par les enclosures. Inversement 40% des Iris ayant une forte majorité de logements collectifs (3 derniers déciles) contiennent des résidences fermées. Ces « anomalies » peuvent s'expliquer par l'importance de phénomènes de fermeture résidentielle dans certains secteurs de grandes copropriétés d'habitat collectif, qui est confirmé par le « poids » de ces dernières dans l'offre de logements en ERF.

II.1.2. Des résidences de taille très hétérogène

La variété du type des résidences, mêlant ensembles anciens fermés ex post et ensembles récents, explique que le nombre de logements moyen des ensembles fermés marseillais soit deux fois supérieur à la moyenne d'échelle nationale de F. Madoré, calculée sur les programmes immobiliers fermés neufs, qui sont dominés par des opérations de petite dimension (38 logements en moyenne) (Madoré, 2002). A Marseille, le nombre moyen de logement par ERF est de 80[32], avec une forte diversité, liée principalement au type d'habitat (collectif ou individuel). En effet la moitié offrent moins de 44 logements, il y a donc une forte dispersion. Mais la majorité des logements sont concentrés dans les plus importants : un quart des principaux ensembles fermés recensées concentre 68% des logements concernés, 10% concentrent 42,5% des logements situés en ensembles fermés.

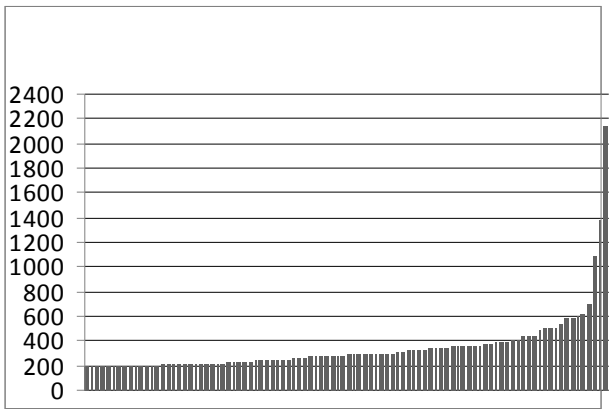


Graphique 1-10 : Résidences fermées classées selon leur nombre de logements

source : enquête LPED/PUCA, 2009.

[31] Les IRIS ont été classés par déciles croissants (classés de gauche à droite) selon la proportion d'appartements dans leurs logements. Le graphique suivant met en évidence, pour chaque décile, le taux de résidences fermées.

[32] Calculs réalisés sur les ERF pour lequel l'information n'est pas manquante soit 964 ERF sur 999 localisés. L'information manque pour des résidences mal enquêtées et non mises à jour sur le cadastre numérique ou en construction lors de l'enquête.



Graphique 1-11 : Les plus « grands ensembles » résidentiels fermés (10% plus peuplés)

source : enquête LPED/PUCA, 2009.

- Les 10% de résidences les plus peuplées, qui offrent plus de 193 logements chacune, concentrent sous forme d'habitat collectif 42,5% des logements situés en ensembles fermés. Une quarantaine correspondent à de « grands ensembles » résidentiels, au sens large du terme : copropriétés pour classes aisées et moyennes ou habitat social de plus de 300 logements, majoritairement construits, pour la plupart, dans les décennies d'après guerre. Une dizaine dépassent 500 logements.

- Sur 335 copropriétés collectives de plus de 100 logements construites à Marseille entre 1955 et 1975 et recensées par un récent inventaire de la DRAC, notre enquête montre que 154 sont fermées, quasiment toutes « ex post ». Sur 150 ensembles collectifs HLM de plus de 100 logements construits à la même période, 18 sont aujourd'hui clôturés dans le cadre de programme de « résidentialisation ».

- Les « grands ensembles » fermés sont relativement plus anciens que les autres. Sur les 100 ensembles résidentiels fermés de plus de 192 logements, seuls 6 ont été construits après 1975. Plus précisément, ces 6 résidences construites, déjà fermés, l'ont été entre 1997 et 2009 et il s'agit dans 3 cas sur 6 de programmes immobiliers réalisés dans le cadre de périmètres de politique de la ville à la faveur de partenariats publics privés qui ont mis de vastes parcelles d'un seul tenant à la disposition des promoteurs. On retrouve cette tendance pour les ensembles de plus de 100 logements.

- Les trois résidences les plus peuplées de notre corpus (qui font aussi partie des plus vastes) constituent à la fois des cas bien particuliers par leur importance et de véritables modèles d'organisation et d'évolution résidentielle, comme on le verra plus loin (III). Il s'agit de la Rouvière et Super Rouvière (2145 logements selon le cadastre, et environ 9000 habitants), de la Valmante (1382 logements selon le cadastre), et de Château St Jacques (1081 logements) composées de tours et de barres des années soixante proches l'une de l'autre dans l'environnement prisé des quartiers sud. Elles ont conservé toute leur attractivité et leur composition sociale de classes moyennes supérieures, se sont dotées de dispositifs de contrôles d'accès bien après la construction, tout en maintenant une certaine perméabilité (elles sont localisées sur la carte 1.2).

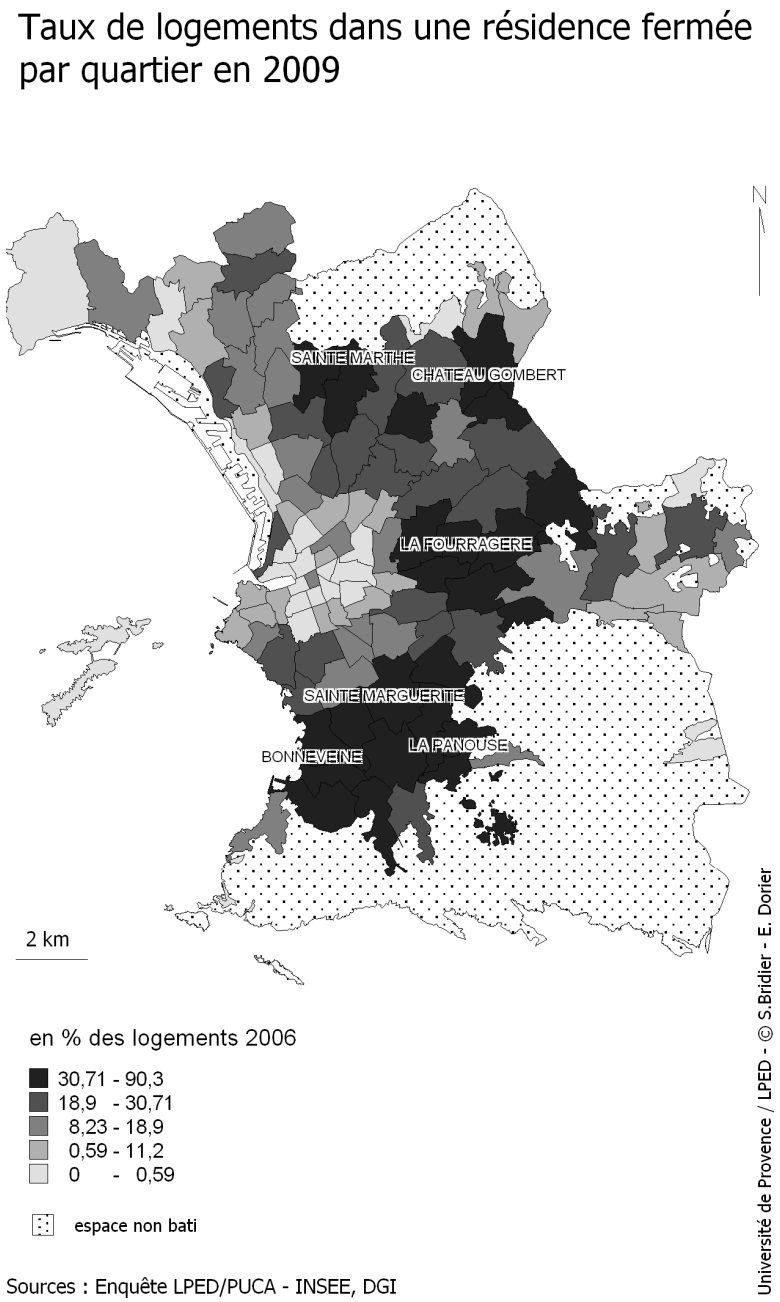
- les résidences peu peuplées

On trouve dans cette catégorie très hétéroclite de très petits lotissements pavillonnaires, parfois réalisés par morcellement progressif d'une parcelle de type rurale et déjà close de murs ; de petites impasses fermées ex post, de petits immeubles entourés d'espaces communs. Les résidences récentes, notamment celles fermées dès la construction, petit collectifs ou ensembles pavillonnaire, sont généralement de petite dimension (moins de 50 logements).

II.1.3. Poids inégal dans l'offre de logements des quartiers

La carte des taux de logements situés dans des résidences fermées selon les quartiers vient nuancer le tableau[33]. En moyenne, comme on l'a vu plus haut, 19% des logements de la commune de Marseille sont situés dans un ERF, mais on observe de fortes disparités.

[33] Le nombre cumulé de logements des ERF de chaque quartier a été rapporté ici à la somme des logements du quartier



Carte 1-5 : Taux de logements en ERF par quartier

En matière de mode d'habiter, la résidence fermée s'impose comme un modèle parfois dominant (plus de 30%, et jusqu'à 90%) dans les quartiers de la périphérie sud/sud-est, sous forme de « grands ensembles » collectifs de copropriétés aisées. A l'est (dans l'axe du quartier la Fourragère) ce sont également de petites copropriétés collectives de classes moyennes, anciennes et fermées récemment. Ici la dynamique d'aménagement du tramway et de reconversion de la vallée de l'Huveaune semble un moteur pour la fermeture et pour la construction de nouveaux ensembles fermés.

Dans certains secteurs où l'emprise spatiale de nombreuses résidences fermées occupant de vastes surfaces est très forte (voir infra, II.2 et carte 1-9), leur poids relatif dans l'offre de logement est également supérieur à la moyenne communale, mais pas aussi élevé qu'on pourrait l'attendre, en raison des faibles densités de logements (taux inférieurs à 30% dans les quartiers du 7ème et du 8ème).

dénombrés au dernier recensement national (2006).

Dans les quartiers nord où nous verrons plus loin que les ERF représentent une faible *emprise en superficie* (carte 1-9), cette carte du *taux de logements* en résidences fermées révèle le poids ponctuel d'ensembles HLM et copropriétés dégradées résidentialisées à l'aide de subventions publiques.

A Château-Gombert (lisière nord-est de la commune) la prégnance des ERF est liée à une offre de nouveaux logements majoritairement fermés dans la ZAC de la technopole, dont on expliquera la genèse en partie 2. Dans le 14ème (Ste Marthe), la carte montre un poids « relatif » car il y a peu de logements dans ce secteur récemment ouvert à l'urbanisation. On souligne ici l'émergence d'une offre immobilière nouvelle de petits lotissements fermés dans des zones populaires et maraîchères en lien avec une dynamique de renouvellement urbain associant politiques publiques et promotion privée (ZAC des Hauts de sainte Marthe). (cf. partie 2, III.4.2)

II.2. Une distribution spatiale inégale

La carte de la page suivante présente le semis des résidences fermées dans la ville, indépendamment de leur superficie. On y remarque une répartition très inégale du phénomène au sein de l'espace communal.

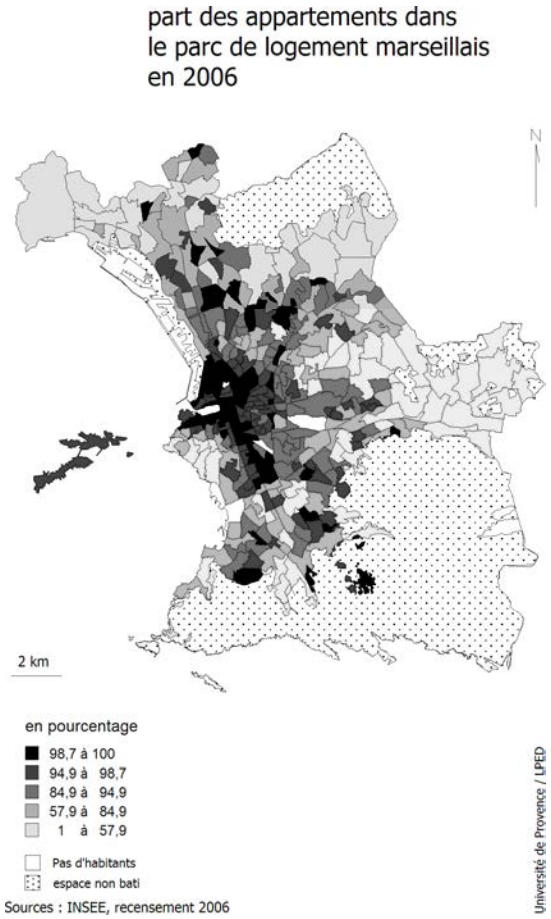
Le semis d'ERF est très clairsemé dans l'hypercentre historique. La fréquence augmente graduellement du péricentre vers la périphérie.

Dans une première approximation, si l'on suit les observations réalisées sur d'autres agglomérations, on pourrait lier cette répartition avec la densité de peuplement: la présence de « résidences fermées », dont la définition même suppose l'existence de parties communes avec jardins et/ou parkings enclos, est logiquement plus importante dans une couronne de quartiers peu densément bâtis.

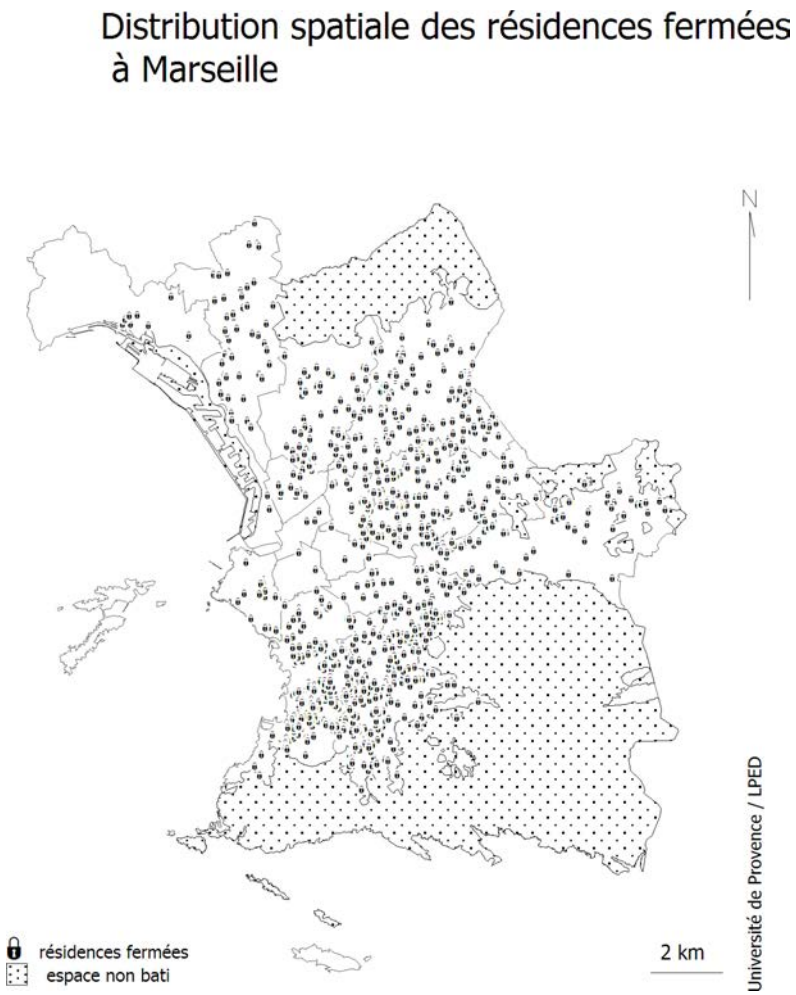
Il existe en effet à Marseille une corrélation inverse entre la présence des ERF et la densité de population (voir ci-dessous la carte de densité de population par IRIS en 2006). Mais dans la couronne de quartiers périphériques marseillais peu denses, l'intensité est inégale : très nombreux dans la partie sud, les ERF se répartissent en des zones de concentrations inégales vers l'Est et le nord-est et sont beaucoup plus dispersés dans les quartiers Nord. Des facteurs historiques, sociaux, économiques, fonciers sont susceptibles d'expliquer cette inégale répartition : ils seront examinés dans les parties 2 et 3.

D'autre part, on associe couramment densités plus faibles avec habitat individuel, et la plupart des enquêtes menées en France sur les résidences fermées ont porté sur des zones péri-urbaines de lotissements pavillonnaires. A Marseille, même s'il existe, globalement, une association inverse entre la proportion d'appartements dans l'habitat et la présence de résidences fermées dans les îlots, la géographie des résidences fermées ne correspond pas simplement à celle des lotissements d'habitat pavillonnaire (carte de la proportion d'appartements dans l'habitat, ci-dessous).

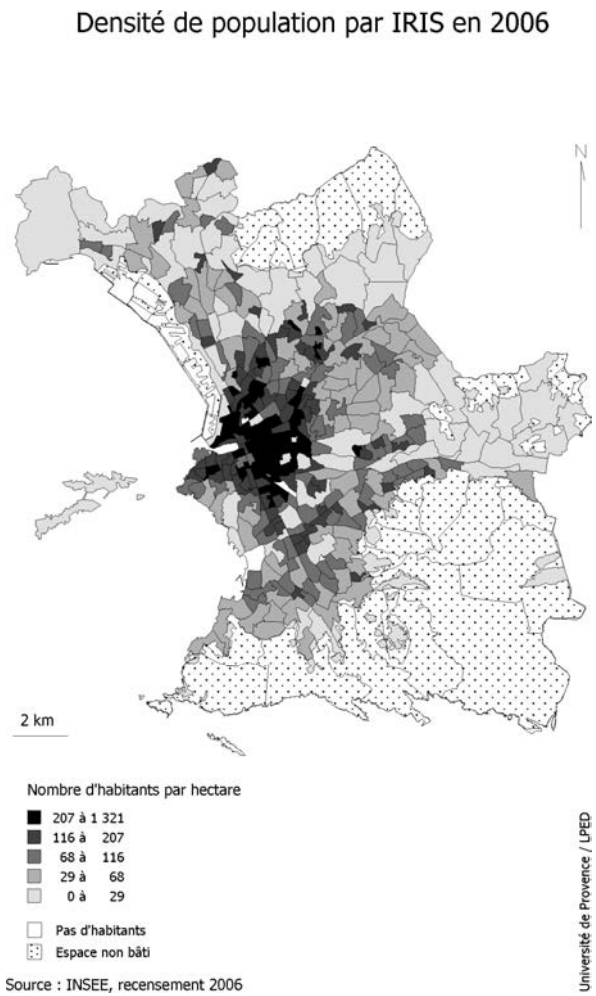
Dans les quartiers sud (certaines parties du 8ème, sud du 9ème arrondissement) beaucoup de résidences fermées correspondent à des zones où le logement collectif est dominant, voire exclusif, sous forme de copropriétés.



Carte 1-6 : localisation des ERF et proportion de logements collectifs à Marseille



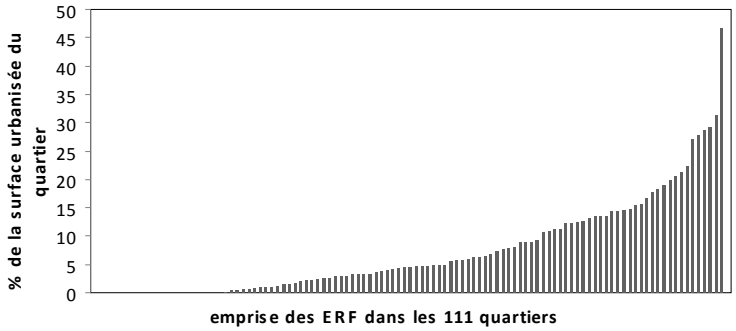
Carte 1-7 : Distribution spatiale des résidences fermées à Marseille.



Carte 1-8 : Densités de population à Marseille.

II.3. De fortes concentrations dans certains quartiers

L'intensité du phénomène selon les quartiers peut également être évalué en *superficie occupée par les résidences fermées*. Les cartes et graphiques ci-dessous, qui tiennent compte des superficies des ERF, permettent d'apprécier la variabilité de leur emprise spatiale. Ces cartes sont inédites et résultent du traitement de nos enquêtes de terrain. L'emprise du phénomène d'enclosure résidentielle s'inscrit de manière extrêmement différenciée dans l'espace communal, tant en surface qu'en poids dans le mode d'habiter. La superficie cumulée des ERF à Marseille représente environ 12,46 km2 soit environ 5% de la superficie communale, et environ 8,8 % de la superficie communale urbanisée[34].



Graphique 1-12 : Ratio des superficies des résidences fermées par quartier[1]
source : enquête LPED/PUCA, 2009.

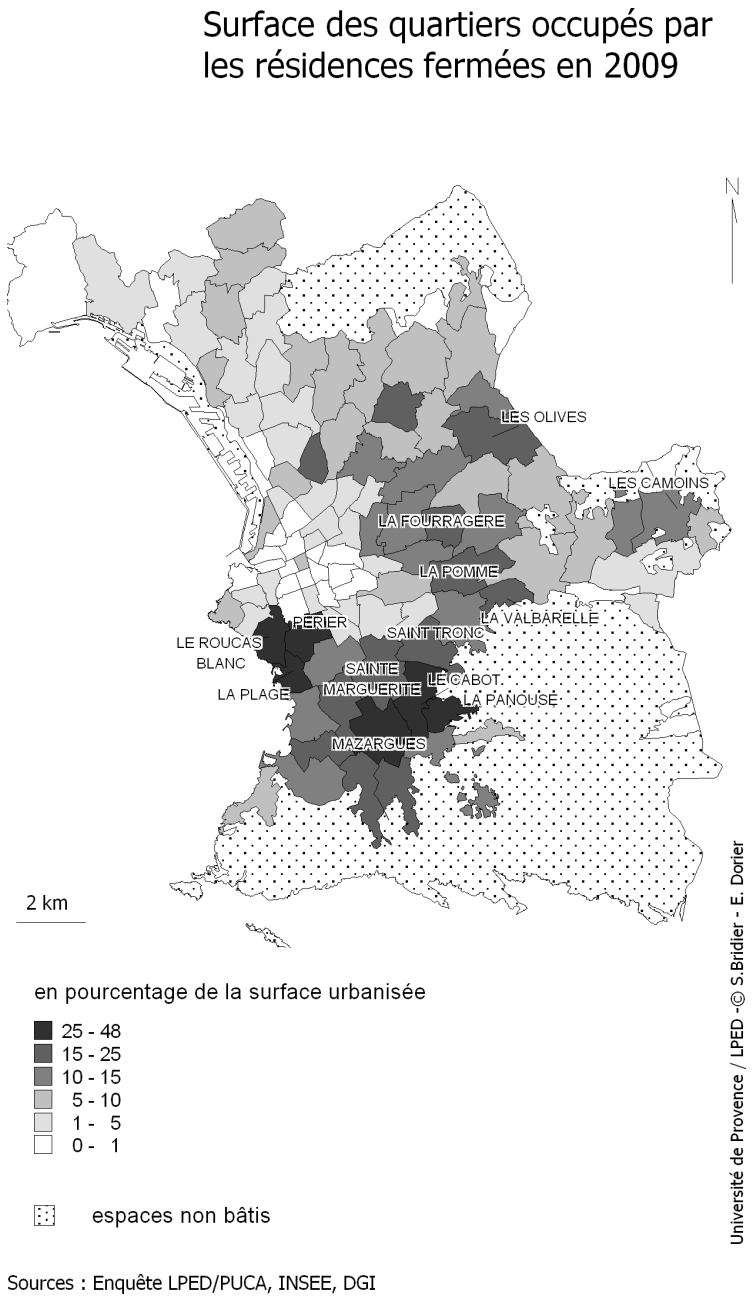
Dans le graphique ci-dessous et la carte de la page suivante (carte 1-9), la surface cumulée des ERF de chaque quartier a été rapportée à sa superficie urbanisée. Le phénomène s'est diffusé dans tous les secteurs de la ville : seuls 18 quartiers sur 111, ne contiennent aucun ensemble fermé. Il s'agit de quartiers de l'hyper-centre et de certains petits quartiers encore semi-ruraux et peu bâtis, situés en limite des collines (la Treille, les Mourets, Carpiagne). Cependant, l'intensité de la diffusion est très inégale : dans les deux tiers des quartiers, les ERF représentent moins de 8,8% de la superficie (la moyenne communale est de 8,8%). Symétriquement, dans 13 quartiers marseillais, les ERF occupent plus de 17% de la surface bâtie.

	Quartiers	% de la superficie bâtie occupé par des résidences fermées
13ème	Saint Jerome	17,73
09ème	Sainte Marguerite	18,09
13 ème	Les Olives	18,99
12 ème	La Fourragere	20,04
11 ème	La Valbarelle	20,49
10 ème	Saint Tronc	21,42
08 ème	La Vieille Chapelle	22,29
09 ème ème	Mazargues	27,03
08 ème	Perier	27,77
08 ème	La Plage	28,66
09 ème	Le Cabot	29,23
07 ème	Le Roucas Blanc	31,13
09 ème	La Panouse	46,65

Tableau 1-13: Quartiers où la superficie occupée par les ERF est deux fois supérieure à l'écart type
source : enquête LPED/PUCA, 2009.

[34] Calculs de surface sphérique à partir du SIG. La superficie communale « officielle » de Marseille est de 24 062 hectares, y compris les îles et les darses du port autonome. La « tâche urbaine » (environ 140,7 km2) est la surface communale plus ou moins densément urbanisée, dont on a extrait les îles, les espaces de collines et garrigues non bâties des massifs de l'Etoile, de Marseilleveyre ainsi que les darses du port autonome.

La carte ci-dessous permet de repérer des zones de très forte densité spatiale d'ERF. Ce sont celles du sud de la commune, où de vastes programmes immobiliers individuels et collectifs de qualité, souvent entouré de grands parcs et/ou de parkings se sont multipliés depuis les années 60-70 à partir du parcellaire bastidaire.



Carte 1-9 Emprise spatiale des ERF par quartier.

En comparant cette carte à celle du poids des ERF dans l'offre de logements des quartiers (carte1-5), on constate que l'emprise spatiale des ERF des7^{ème} et 8ème , arrondissements est associée à de plus faibles densités, tandis que dans le sud du 9ème arrondissement (au sud de Ste Margueritte) emprise spatiale et poids dans l'offre de logement sont concordantes, car il s'agit de « grands ensembles ». On verra dans la suite que la prégnance de la fermeture et la taille des ensembles est liée ici à la combinaison d'héritages fonciers (partie 2, chap. I), de revendications d'exclusivité en matière de gestion des espaces, de stationnement et d'un entre-soi social fortement affirmé dans ces secteurs qui sont les plus aisés de la ville (voir partie 3).

On observe également de fortes concentrations spatiales de résidences fermées dans certains quartiers périphériques qui ont longtemps conservé des paysages ruraux : marges du 11ème et du 13ème arrondissement (alentours de la technopole de Château-Gombert, quartier les Olives). Les facteurs prédominant sont ici l'offre récente de nouveaux lotissements pavillonnaires avec jardins individuels dans des zones récemment ouvertes à l'urbanisation. Pour ces ensembles récents, le POS impose des parties communes assez vastes, notamment pour l'obligation de créer des parkings et le respect des règles de COS. On analysera dans la partie 2 comment la convergence entre les politiques urbaines et les stratégies de la promotion immobilière privée explique ici le développement récent de nombreux lotissements conçus fermés.

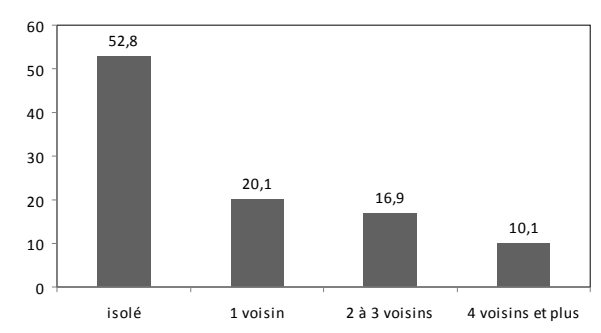
La couronne des quartiers de l'Est (11ème et 12ème arrondissement) correspond à des espaces aisés d'urbanisation pavillonnaire ancienne et de petit collectif peu dense. Il s'agit de quartiers prisés pour leur cadre de vie. Plus à l'est, des espaces non construits ou des friches y ont été récemment valorisés par de nouveaux programmes immobiliers dans la dynamique de projet d'un boulevard périphérique (L2) d'aménagement du tramway et de reconversion de la vallée de l'Huveaune (ZAC des Caillols, de la Valentine. Le secteur de la Pomme est en pleine mutation paysagère). Enfin, à l'extrême périphérie, autour des Camoins, des zones périurbaines aisées où se localisent déjà des cliniques et maisons de retraite de prestige connaissent actuellement une dynamique de créations d'ERF.

II.4. Emprise et configurations des résidences fermées : agrégats et mosaïques

A l'échelle locale, la manière dont sont disposés les résidences fermées les une par rapport aux autres est un paramètre fondamental qui détermine l'impact du phénomène sur les continuités urbaines, sur les circulations et sur le paysage urbain. L'enquête de terrain nous a montré que beaucoup de résidences fermées marseillaises sont jointives, voisines ou proches d'une autre. Ainsi, même des ensembles fermés de petite taille unitaire, s'ils sont groupés en des agrégats proches les uns des autres, peuvent modifier la configuration et les usages des territoires urbains, rendant certains d'entre eux nettement moins « traversables ». Certaines voies de desserte locale deviennent ainsi inaccessibles non seulement aux véhicules mais aussi aux piétons, imposant des contournements.

II.4.1. Définition d'agrégats de résidences fermées

La méthode choisie pour mettre en évidence et mesurer les agrégats de résidences fermées et leurs impacts sur l'espace urbain a été celles des « tampons » sous le logiciel de SIG Mapinfo : on définit plusieurs échelles de périmètres autour de chaque résidence fermée localisée et l'on y compte le nombre d'autres ensembles, voisins du premier, en fonction des logiques suivantes. Quatre échelles de distance ont été retenues, en fonction de la largeur de la voirie pour évaluer les impacts territoriaux de regroupements de résidences fermées : 1 mètre, 5 mètre, 10 mètres et 25 mètres.



Graphique 1-14 Résidences fermées isolées et jointives (à 1m)

- Ensembles résidentiels fermés jointifs :

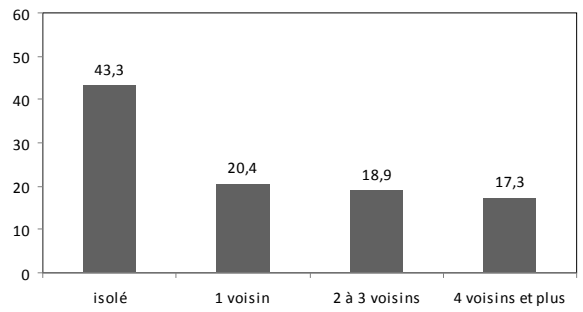
En définissant un périmètre de 1 m, on peut dénombrer les ERF qui sont accolés les uns aux autres, que pas même une traverse ou un escalier piétonnier ne sépare. Ainsi, l'on montre que 47% des résidences fermées sont au contact immédiat d'une autre au moins, 10% forment des aires fermées connexes composés de 5 résidences ou plus. Ces agrégats composites peuvent eux-mêmes être formés de très petites ou de très vastes résidences. Cela amène à reconsidérer la notion de superficie unitaire, qui constitue souvent le seul indicateur retenu pour évaluer l'emprise du phénomène des résidences fermées sur les territoires urbains. Sur la colline Périer, les 12 vastes résidences fermées s'organisent en deux agrégats séparés par une traverse piétonne de moins de 10 m de large (bordée de murs). L'un (47 ha) comprend 7 résidences accolés les unes aux autres (sans communication entre elles), et l'autre 3 résidences (35 ha).

	Surface unitaire des ERF	Surface des agrégats à 1 m (résidences jointives)
Superficie moyenne	1,25 ha	1,82 ha
Superficie médiane	0,7 ha	0,95 ha
Les 25% plus petits	0,36 ha	0,44 ha
Les 25% plus vastes	1,4 ha	2,1 ha
Les 10% plus vastes	2,7 ha à 27 ha	4 à 47 ha (parmi lesquels 10 agrégats jointifs de plus de 10 ha)

Tableau 1-15 : Surface unitaire des ERF comparée à celle des agrégats à 1 m

- Ensembles résidentiels fermés contigus :

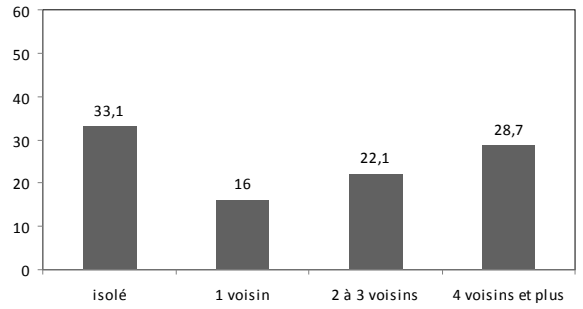
En retenant la distance de 5m, on considère comme « grappe » de résidences contiguës celles qui sont juste séparées par un passage piétonnier : 57% des résidences fermées sont contiguës d'une autre au moins, 17% appartiennent à des « grappes » composées de 5 résidences ou plus.



Graphique1-16 : Résidences fermées isolées et jointives (à 5m)

- Ensembles résidentiels fermés voisins :

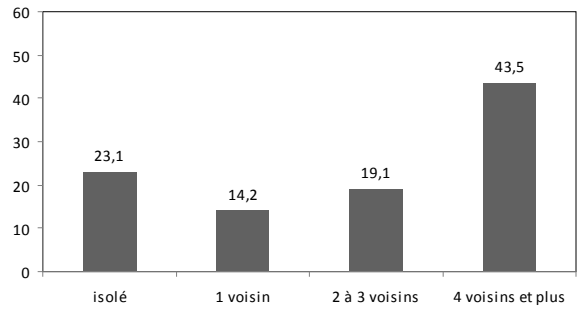
Si l'on retient comme critère la distance de 10 mètres, qui correspond à la largeur d'une voie routière simple, seul un tiers des résidences fermées peuvent être considérées comme isolées, la moitié appartenant à des ensembles de 3 résidences ou plus. A cette portée, l'observation des mosaïques de résidences juxtaposées révèle la présence de noyaux urbains de fermeture résidentielle où les rues apparaissent parfois comme des alignements de longs murs non perméables ponctuées d'entrées clôturées.



Graphique1-17 : Résidences fermées isolées et jointives (à 10 m)

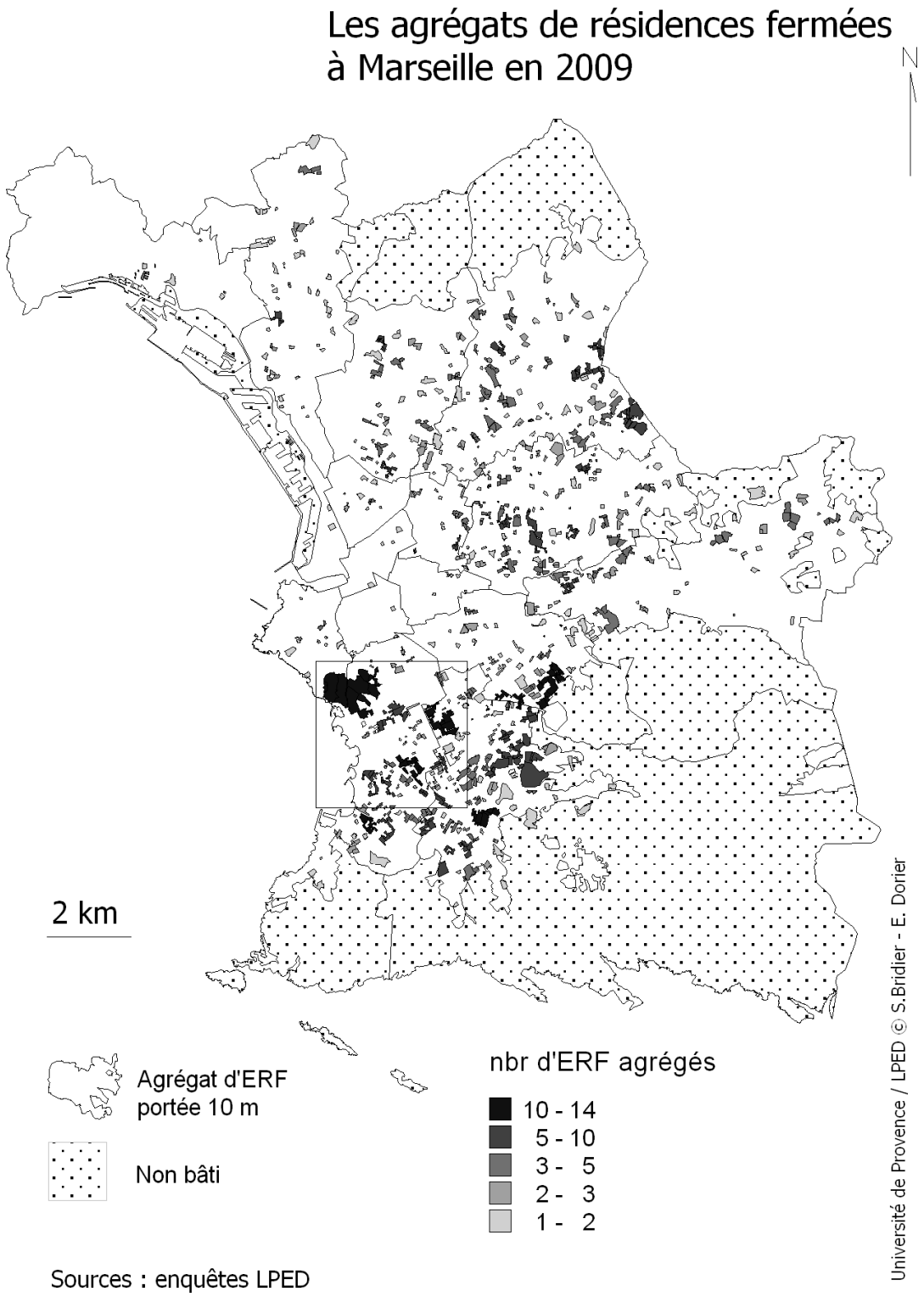
- Ensembles résidentiels fermés proches :

Enfin, si l'on élargit la notion de proximité en incluant les résidences distantes de 25 m (équivalent d'une rue à double voie) on s'aperçoit que seules 23% peuvent encore être considérées comme « isolées », tandis que près du tiers composent des mosaïques de plus de 8 résidences. A l'extrême, 11% des résidences fermées de Marseille sont regroupées au sein de mosaïques de plus de 20 résidences.



Graphique1-18 : Résidences fermées isolées et jointives (à 25 m)

On a déjà vu que le sud-est de la commune est particulièrement concerné par la fermeture résidentielle, en proportion de la superficie urbanisée, et surtout en proportion du nombre de logements situés à l'intérieur des clôtures de résidences fermées. Pour autant, même dans cette partie de la ville, cette mise en évidence des agrégats montre que le phénomène n'est pas spatialement homogène : il est extrêmement prégnant dans certains secteurs.

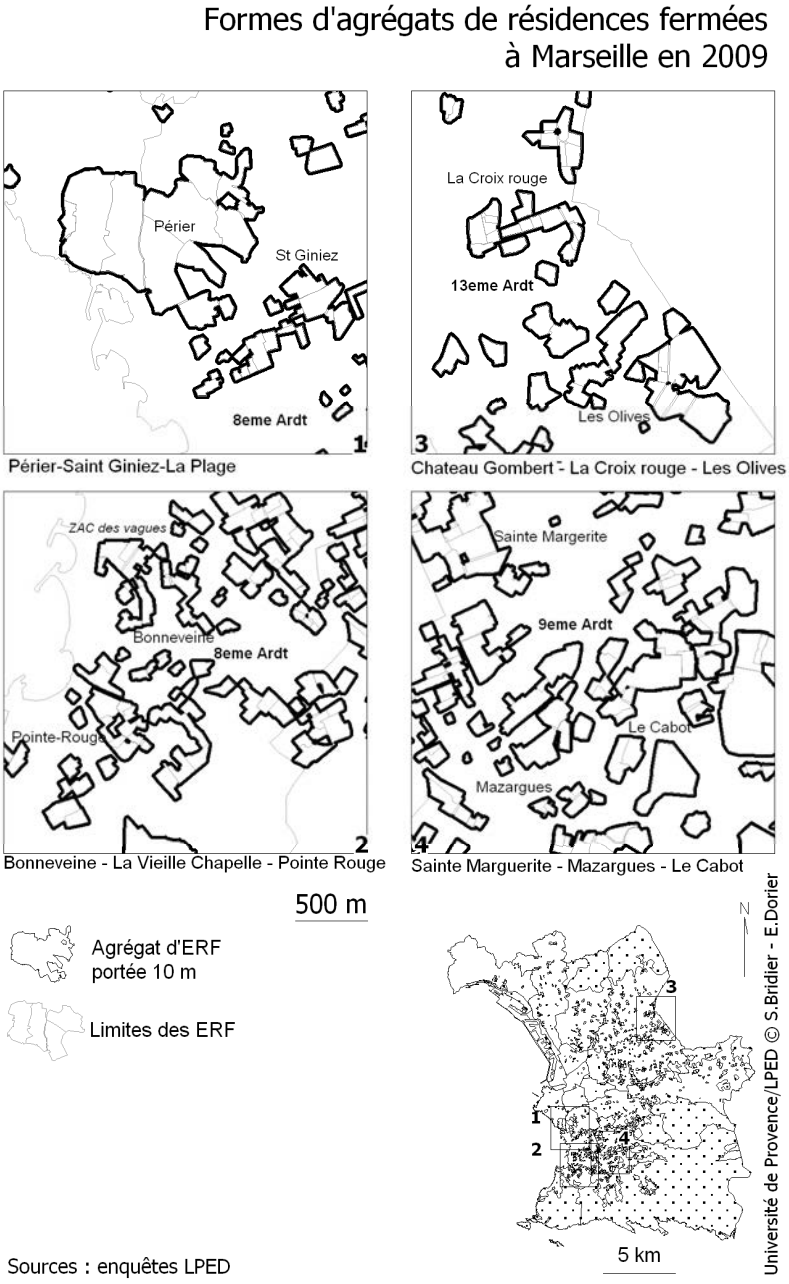


Carte 1-10 : Répartition des agrégats de résidences fermées (de portée 10 m)

II.4.2. Configurations des agrégats de résidences fermées

Toutes ces juxtapositions d'ERF, dont le nombre et l'extension sont croissantes, redéfinissent localement les formes d'usages et de représentation des espaces urbains dans certains secteurs de la ville.

Sur la carte précédente, on observe des configurations spatiales de formes et de genèse variées dont nous avons retenu quelques exemples, qui feront l'objet d'analyses plus fines dans les parties 2 et 3.



Carte 1-11: Formes d'agrégats de résidences fermées

Les 4 exemples ci-dessus ont été choisis parce qu'ils illustrent la diversité des formes remarquables de regroupements d'ERF. Dans les parties suivantes, ces secteurs feront l'objet d'analyses plus approfondies.

- zoom n°1 : dans un espace socialement privilégié, un secteur de forte prégnance du phénomène constitué de vastes ERF formant des ensembles continus (sur la colline Périer, l'agrégat de 12 vastes ERF rend le secteur presque impénétrable). Immédiatement au sud de cet ensemble, dont il est séparé

par le boulevard du Prado, le quartier St Giniez évolue aussi vers une fermeture généralisée (dans la partie 3 (chap.III.2.1) nous verrons la dynamique parfois conflictuelle de cette évolution).

- Certaines parties plus hétérogènes du sud du 8ème (ci-dessous zoom n°2 sur le secteur Bonneveine-Pointe Rouge) et du 9ème se transforment en mosaïques composites associant des résidences de tailles variées voisines, étanches les unes par rapport aux autres. Elles dessinent des paysages urbains particulièrement cloisonnés où peuvent se poser des problèmes pour maintenir ou créer des circulations « douces » (piétons, vélo). Ici, les enjeux du stationnement près des plages et la protection d'espaces résidentiels qui se veulent exclusifs près d'espaces publics de fréquentation populaire sont renforcés par des créations d'ERF récents qui jouent le rôle de noyaux de fixation. La dynamique de fermeture ex post gagne les résidences pré-existantes.

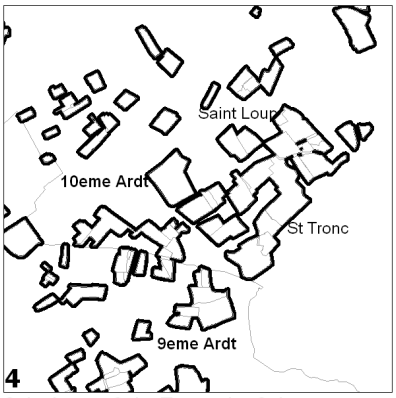
Encore plus au sud-est de ce secteur (aux confins des 8ème et 9eme arrondissements), on observe d'autres configurations avec des mosaïques de grandes résidences d'habitat collectif jointives, dont les parties communes et parkings, qui autrefois communiquaient sont aujourd'hui cloisonnées.

- Dans le Nord ouest de la ville, le nouveau quartier de la ZAC de Château-Gombert (zoom 3) comporte plusieurs grappes compactes d'ERF qui sont des créations récentes (années 2000), puisque cette partie de la ville était encore il y dix ans une zone maraîchère. La « grappe » d'ERF de la Croix Rouge, zone résidentielle aménagée dans le cadre de la ZAC (Cf. partie 2, III.4.1) est compacte, formée de résidences collectives aux superficies unitaires réduites. Non loin de là, suivant la même tendance, la mosaïque du quartier des Olives, est composée de lotissements pavillonnaires récents beaucoup plus étendus, en pleine dynamique d'expansion. Dans ce secteur, où nous avons réalisé des enquêtes (partie 3), la voiture s'impose comme moyen de déplacement de proximité du fait des contournements imposés par les clôtures. La genèse de ces lotissements sera analysée en partie 2.

- Dans le sud-est (9eme arrondissement, zoom 4), la mosaïque d'ERF est très dense, les agrégats sont coalescents. Il s'agit pour l'essentiel de fermetures ex post de lotissements pavillonnaires des années 30 et de grands ensembles de copropriétés des années 60-70. La résidence fermée constitue ici, on l'a vu plus haut (II.1.3) le principal mode résidentiel.

Un dernier exemple montre plusieurs niveaux de dispersions/agrégation qui traduisent des évolutions en cours :

-Dans l'Est de la commune (St Loup, St Tronc,) près de noyaux villageois ancien et prisés pour leur authenticité et à la limite des espaces non urbanisés des collines, dans la partie aisée du 10ème arrondissement, ce sont des dynamiques spontanées avec propagation de proche en proche qui prédominent. Elles mêlent opérations immobilières récentes et fermeture ex post de résidences des années 70. Vers l'ouest du secteur, on observe des ERF, de taille petite ou moyenne, qui sont encore dispersés tandis que, vers l'est, de grands agrégats ont fini par se former. Ce type de configuration se retrouve dans 11eme, 12eme, où ponctuellement se forment aussi des grappes de résidences petites et moyennes.



Saint Loup - Saint Tronc - Le Cabot

- En comparaison, la présence d'ERF dans le centre et les quartiers nord (Ste Marthe) est encore marquée par la dispersion.

L'analyse spatiale fine et systématique des regroupements, esquissée ici à travers ces quelques exemples, pourrait ouvrir la voie à une modélisation prévisionnelle de la fermeture résidentielle à Marseille. Pour la mener à bien, il faudrait également prendre en compte l'influence de paramètres connexes, notamment fonciers (statut des espaces, statut des voies) et réglementaires qui seront explorés dans la partie 2[35].

[35] Cette modélisation ne peut être menée dans le cadre de cette étude mais pourrait en constituer un prolongement utile.

Les facteurs associés à la formation de ces agrégats, ainsi que leurs impacts locaux seront examinés plus en détail dans les parties 2 et 3. L'analyse rapide des exemples présentés ci-dessus suggère d'emblée que la formation de mosaïques de résidences fermées peut s'expliquer par plusieurs types de combinaisons territoriales de facteurs économiques et sociaux : entre-soi privilégié (par exemple sur la colline Périer), volonté de contrôle des places de parking près de grands équipements drainant un large public (près des plages ou du stade vélodrome), dynamique d'opérations urbaines et immobilières liées à la requalification de certains quartiers… Ces « grappes » de résidences fermées peuvent également être associées à des opérations immobilières groupées suivant l'ouverture de zones urbanisables, ou le long de nouvelles voies qui génèrent des opportunités immobilières, comme l'axe du nouveau tramway… . Mais par delà ces facteurs, il sera important d'observer l'existence d'effets de contextes et d'héritages urbains que l'enquête de terrain suggère empiriquement et qui ne peuvent être décelés que par l'analyse fine des territoires : histoire du foncier et de l'urbanisation, contraintes « naturelles » ou structurelles, projets urbains de type ZAC (par exemple autour de la technopole de Château-Gombert, dans le 13ème arrondissement).

Sur le terrain, les groupes de résidences ou de rues fermées jointives posent des questions de perméabilité des espaces urbanisés. L'exemple suivant montre certains secteurs de lotissements pavillonnaires des années trente du 9ème arrondissement, aujourd'hui situés en cœur d'agglomération, à proximité du stade vélodrome, où la plupart des voies (privées) sont fermées à la circulation et imposent des contournements aux automobiles et même, de plus en plus, aux piétons (la genèse de la fermeture de ce secteur est analysée en partie 2).

Photographie 1-23 Groupe de résidences jointives et de "rues privées barrées" à l'est du bd Michelet (9ème arrondissement, près du stade vélodrome)

II.4.3. Typologie des formes de fermeture

En prenant en compte la date de création des ensembles, leur date de fermeture, leur dimension en surface et en nombre de logements, le mode et le statut d'habitat dominant, le statut de la voirie et l'intensité de leur fermeture on aboutit à la typologie (empirique et descriptive) suivante. La genèse foncière et politique de certains de ces types est abordée dans la partie 2, leurs contextes sociaux sont décrits dans la partie 3.

ERF de construction ancienne (fermés ex post) :

- vastes ensembles résidentiels prestigieux, sélectifs, très étanches, proches du paradigme de la *gated community* situés à proximité de la « Corniche » (construction années 50-70). On pourrait les considérer, chronologiquement, comme les « pionniers » de l'enclosure résidentielle à Marseille. Mais, comme nous le verrons dans les parties 2 et 3, leur modèle socio-spatial, bien spécifique, n'est pas à l'origine de la diffusion de la fermeture dans toute la ville. Il l'est certainement dans une partie très aisée du 8ème arrondissement (Périer, Saint Giniez) où la tendance se renforce (le contexte social particulier de ce secteur est décrit dans la partie 3, chap.II).

- vastes copropriétés collectives de classes moyennes à moyennes-supérieures des années 60, conçues initialement très ouvertes et équipées de services collectifs, fermées récemment, entourées de parcs, de parkings, et incluant des équipements commerciaux et parfois des services publics. Elles constituent la principale masse des logements situés en résidence fermée, et sont concentrées dans le 9ème arrondissement. Elles y forment une mosaïque, et posent la question du passage d'un modèle d'espaces résidentiels ouverts et connectés aux espaces publics à un modèle de zones résidentielles cloisonnées les une par rapport aux autres.

- grands ensembles de logements sociaux ou copropriétés dégradées des années 60 « résidentialisés » par la politique de la ville au début des années 2000. Sur 149 ensembles HLM de 100 logements et plus, 18 sont aujourd'hui enclos, ils sont dispersés dans les quartiers nord.

- les rues barrées appartiennent généralement à de petits ou moyens lotissements des années 30 à 50 dont la voirie (privée) initialement bien connectée au réseau public, a progressivement été fermée par les associations de copropriétaires, y compris en partie péri-centrale dense de la commune. Ces évolutions sont liées à la genèse de certains quartiers, produits, historiquement, par des lotisseurs privés (chapitre 2). Nous examinerons l'impact de ces fermetures sur la circulation et sur les orientations de la planification urbaine (partie 2). Elles sont plus ou moins bien acceptées par les riverains, et suscitent le débat. Dans quelques (rares) cas, on observe le barrage de petites voies *publiques*, souvent dans des contextes de fort « malaise résidentiel », au contact entre des lotissements pavillonnaires et certaines cités très défavorisées (voir partie 3, chap.II.2.2).

Les nouveaux programmes immobiliers fermés sont très hétérogènes :

- petits lotissements récents conçus dès le départ comme des ensembles fermés : ils apparaissent à la fin des années 1990 et se multiplient surtout depuis 2000 à la faveur du regain d'attractivité de la commune et de la hausse des prix immobiliers à Marseille (partie 2). On les rencontre principalement en périphérie, dans des zones récemment ouvertes à l'urbanisation par des remaniements du POS ou l'ouverture de ZAC (au nord : Château-Gombert, hauts de sainte Marthe, à l'est, la Valentine).

- certains de ces nouveaux ensembles collectifs ou mixtes sont construits avec un véritable souci de mise en scène de la fermeture et une volonté de qualité et d'homogénéité des aménagements paysagers, répliques d'un modèle méditerranéen international (« néo-provençal », « néo-toscan », …ou jouant sur l'identité visuelle de la bastide marseillaise) tels que les opérateurs immobiliers peuvent en disséminer aux quatre coins de la planète. La sécurisation est ici ostentatoire. Ces copropriétés fermées imposent des contraintes fortes en matière d'usage des espaces particuliers et communs (par exemple dans le choix des espèces ornementales des jardins privatifs, dans l'accès des enfants aux jardins). Elles ont une forte visibilité, mais demeurent très minoritaires dans la totalité de l'offre que nous avons inventoriée.

- très récemment sont apparus de nouveaux projets fermés composés de collectif ou de logements individuels de niveau modeste et de coût modéré. On les trouve dans les quartiers nord ou certaines parties défavorisées des quartiers sud. Parmi eux, des ensembles mixtes contiennent de l'habitat social, et parfois des logements étudiants[36], notamment dans les ZAC. Nous analyserons en partie 2, à travers quelques études de cas, la mise en œuvre des partenariats publics privés qui aboutissent à ces réalisations.

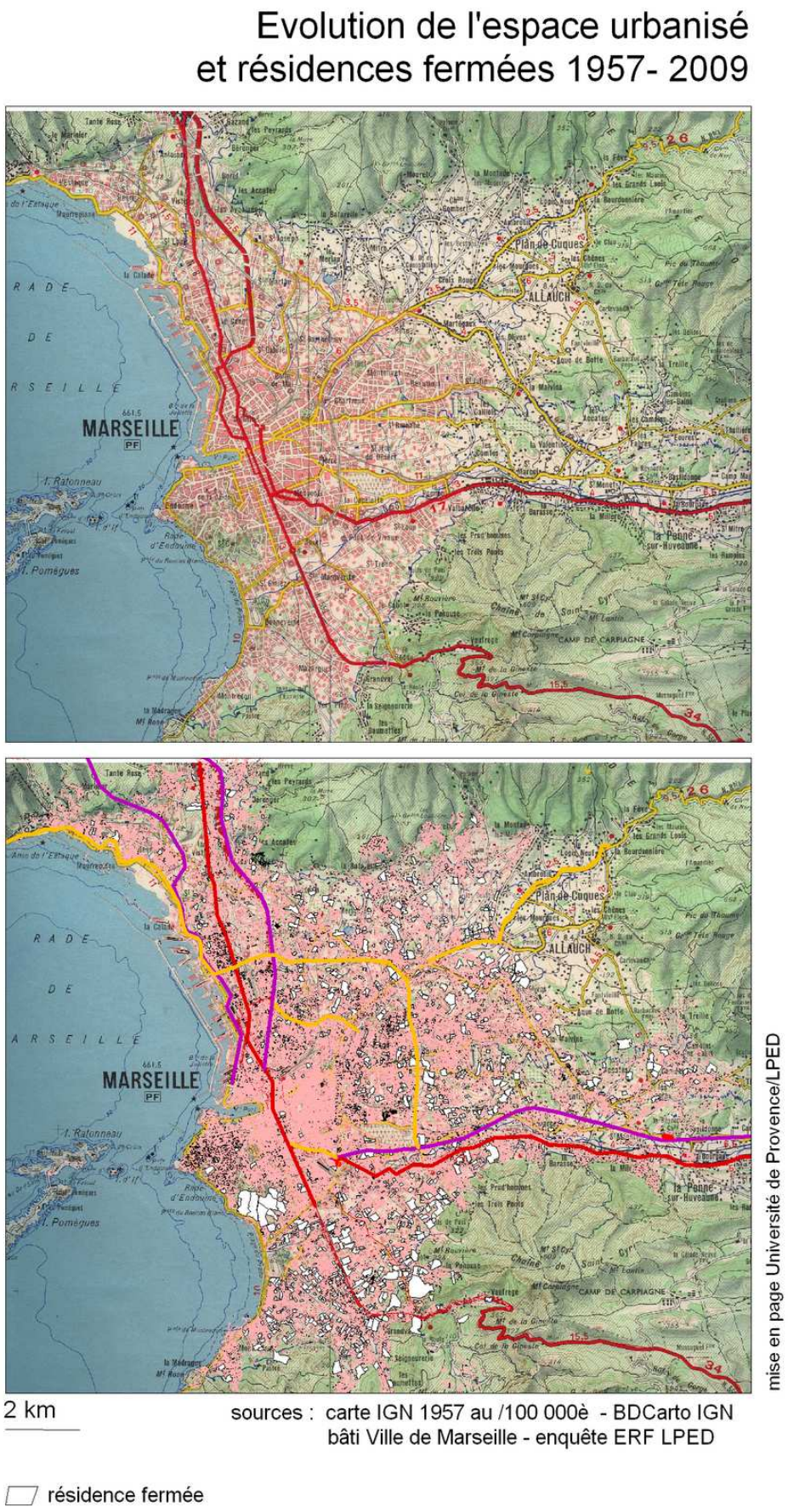
[36] Les Estudines dans la résidence Jardins d'Athena / Jardins d'Olympe, dans la technopole de Château-Gombert.

Conclusion de la partie 1

Cette exploration exhaustive du phénomène de la fermeture résidentielle nous a d'abord permis de mesurer sa banalisation mais aussi la diversité des formes résidentielles associées à l'enclosure ainsi que les fortes variations spatio-temporelles de son intensité (fermetures plus ou moins perméables, formes fermées mais avec certains accès non verrouillés et une évolution progressive vers l'étanchéité qui peut prendre des années, ou encore, fluctuations diurnes/nocturnes).

Sortir de l'échelle interne aux ensembles fermés pour examiner leur densité spatiale, leurs modes d'insertion dans la trame urbaine, la taille et la forme de leurs regroupements permet de mieux définir la question des impacts du phénomène sur les circulations.

La diffusion des ERF n'est pas spatialement homogène, et les enquêtes menées pour interpréter le phénomène (présentées dans les parties suivantes) ont montré que la fermeture résidentielle n'a pas la même genèse et pas le même sens dans toutes les parties de la ville et selon les interactions de facteurs territoriaux. Il existe des zones de forte densité d'ensembles résidentiels fermés (dans les 8ème, 9ème , 13ème arrondissements), où il sera intéressant de travailler sur les logiques de diffusion et la part respective qu'y jouent les offres immobilières, les politiques urbaines, effets sociaux de proximité. Peut-on dégager des types de contextes géographiques intra-urbains favorables à leur multiplication ?



Carte 2-1: Evolution de l'espace urbanisé et résidences fermées 1957-2009

Partie 2
Mécanismes politiques et économiques de la fermeture résidentielle

En amont des facteurs socio-économiques et des préoccupations pratiques ou sécuritaires qui, au cas par cas, peuvent motiver la décision d'une copropriété de se fermer, ou justifier celle des acquéreurs d'un logement neuf de choisir une résidence fermée (examinés dans la partie suivante), ce chapitre interroge la façon dont les héritages fonciers, l'histoire urbaine, ainsi que les choix de politiques publiques ont facilité, voire impulsé ce type d'évolution. Le faisceau enchevêtré de ces facteurs aboutit en effet à accroître la fragmentation de certaines parties de l'espace urbain marseillais sous forme de résidences clôturées.

Les pages qui suivent en donnent un aperçu et ouvrent quelques pistes explicatives. La complexité des dynamiques en cours nécessiterait d'approfondir et de nuancer les analyses esquissées ici.[37] Les facteurs ou impacts sociaux de ces dynamiques seront examinés dans la partie 3.

Chapitre I
Le rôle des héritages fonciers dans les dynamiques de fermeture

La production des espaces urbains marseillais fut dominée pendant plus d'un siècle par des dynamiques libérales de morcellement et de viabilisation privée d'un parcellaire rural par des propriétaires terriens ou des sociétés financières. Le rôle historique de la ville dans la production des espaces résidentiels a depuis longtemps oscillé entre des stratégies de laisser-faire, des montages partenariaux sous formes de sociétés d'économie mixtes, des cessions de terrains communaux à bas prix pour faciliter certaines opérations. Les héritages actuels de cette histoire foncière se lisent dans la juxtaposition parfois peu articulée d'ensembles résidentiels et dans la persistance de lotissements desservis par de nombreuses voies privées aujourd'hui situées en cœur d'agglomération. Ces héritages sont propices aux dynamiques actuelles de fermeture résidentielle qui s'enracinent donc dans un temps relativement long.

I.1. Le modèle libéral marseillais et l'importance des lotissements et voies privées en cœur d'agglomération

Un retour sur l'histoire foncière de Marseille aux 19ème et début du 20ème siècle éclaire les évolutions contemporaines en termes de prolifération de projets immobiliers fermés. La genèse urbaine marseillaise correspond en effet très imparfaitement au modèle urbain « idéal » (ouvert, intégré ...) que l'on oppose souvent aux tendances actuelles à la segmentation résidentielle et à la privatisation des usages de l'espace. Comme le montre M. Roncayolo (1996), la croissance urbaine marseillaise s'est très largement réalisée, dès le 19ème siècle, selon un « modèle libéral », au gré de la translation progressive des résidences bourgeoises vers les quartiers Sud après la percée de l'axe du Prado et l'aménagement de la Corniche, puis les lotissements réalisés par des sociétés immobilières et financières. Marseille connaît sa période d'essor économique, portuaire, industriel et démographique entre le 19ème et le milieu du 20ème siècle, avec des activités liées au commerce colonial, qui s'adossent au port. A cette période sont lancés quelques grands projets de voies urbaines structurantes de type haussmanien (largement portés par l'Etat), mais surtout, à l'initiative de propriétaires fonciers locaux ou de sociétés financières, une dynamique spontanée, discontinue, et peu régulée par les pouvoirs publics de percement de voies locales raccordées à un axe de prestige (le Prado) et de lotissements

[37] Une collaboration tardivement officialisée avec la Direction de l'Urbanisme et de l'habitat de la Ville de Marseille nous a permis dans les premiers mois de l'année 2010 d'enrichir cette dimension de notre étude liée aux politiques publiques.

privés. Ils se sont greffés sur une cinquantaine de petits noyaux d'habitat villageois ancien qui maintiennent « *une tradition de particularisme et de quant à soi* » (J. Herbulot, 1991). Ces villages satellites de Marseille (Mazargues, l'Estaque, Sainte Marthe par exemple) ont été intégrés à l'intérieur de son périmètre communal, sans qu'il y ait de continuité spatiale du bâti, au milieu d'un parcellaire rural ponctué par les « bastides », ou demeures de plaisance de la bourgeoisie marseillaise, entourées de parcs arborés fermés de murs ou de grilles. L'ensemble était desservi par des chemins et des « traverses » aux statuts fonciers complexes, souvent privés et affectés de simples servitudes de passage. La ville s'est toujours efforcée d'éviter un engagement financier lors des opérations de lotissement qui ont ensuite transformé ces domaines en mosaïque de vastes copropriétés.

I.1.1. Les vastes résidences fermées issues du parcellaire bastidaire

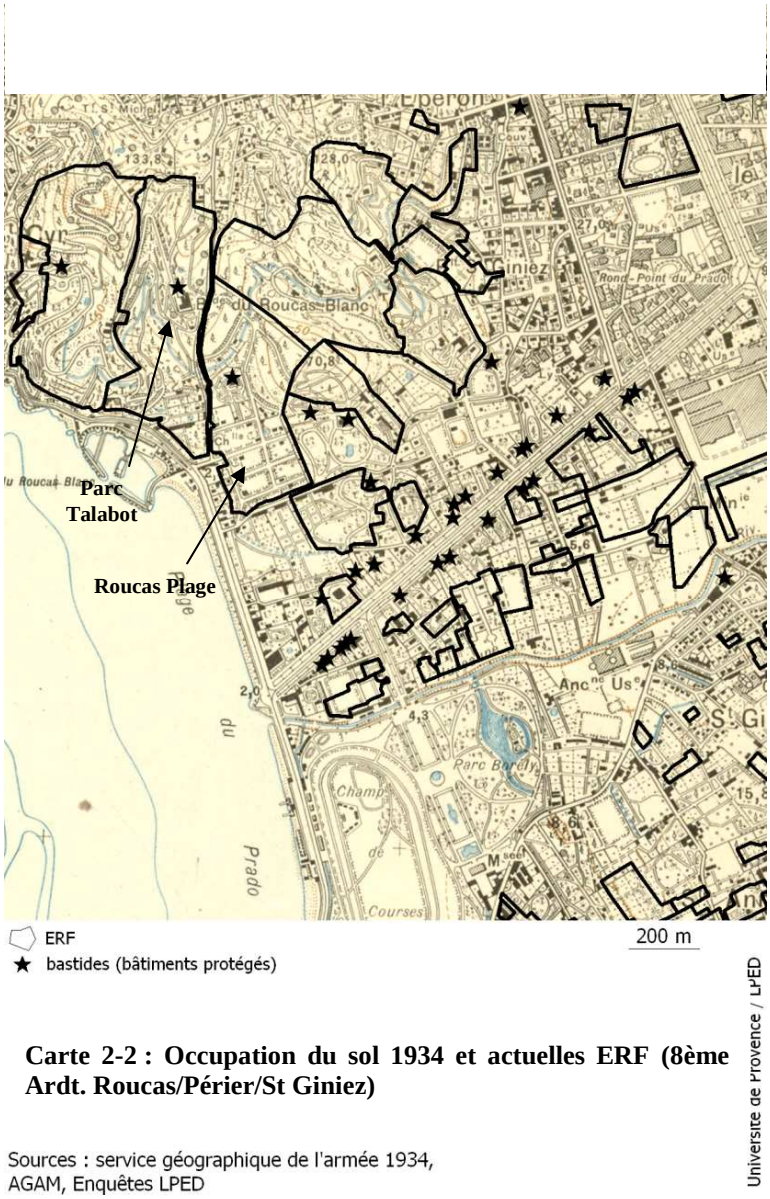
Résidences prestigieuses de la Corniche et la colline Périer

En suivant l'axe de la rue paradis puis du Prado, les lotissements du début du 20ème siècle gagnent les « campagnes » situées à la limite du périmètre communal, et sur le bord de mer.

C'est là que s'étaient implantées, depuis les 17ème et 18ème mais surtout au 19ème siècle, autour des propriétés Talabot, de riches *bastides* entourées de parcs arborés fermés de murs ou de grilles. Entre les années trente et soixante, leur morcellement donne naissance à une mosaïque d'ensembles fermés de très haut de gamme, les plus anciens de Marseille ; autour de la Corniche et des plages, « les Alpilles » et « parc Talabot »[38], par exemple, sont aujourd'hui somptueux. La vocation résidentielle de ce secteur s'affirme à travers les programmes immobiliers actuels, où se juxtaposent villas et immeubles de grand standing, dont beaucoup sont clôturés. Tous épousent les périmètres d'anciennes propriétés bourgeoises.

Ils occupent tout le versant boisé surplombant la corniche, bénéficiant à la fois de la proximité du centre, d'une abondante végétation, de la vue sur la mer, d'une orientation ouest-sud ouest au soleil couchant et d'une exposition à de rafraîchissantes brises de mer. Cet écrin exceptionnel correspond aux secteurs les plus aisés de la ville comme on le verra de manière plus précise en partie 3 (II.1.1).

Le montage ci-dessus permet d'apprécier l'occupation du sol de



Carte 2-2 : Occupation du sol 1934 et actuelles ERF (8ème Ardt. Roucas/Périer/St Giniez)

[38] Propriété de Paulin Talabot, qui fonda en 1857 la Compagnie des Chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée (PLM).

cette partie de la ville en 1934 : les campagnes des « bastides » de la colline Périer y sont encore intactes, avec leurs « châteaux ». L'actuelle résidence « Roucas plage » (elle n'est pas indiquée comme telle sur la carte) a commencé à être lotie. Parc Talabot le sera à partir de 1936. Surplombant la mer de part et d'autre du parc Talabot, l'actuelle mosaïque de 12 résidences fermées de très haut de gamme (qui a été figurée sur le fond historique de 1934) s'est développée entre les années 30 et 70, occupant les périmètres des anciennes propriétés bourgeoises.

Le long de l'axe du Prado (percée de prestige réalisée au 19ème siècle sur des fonds privés), s'alignent encore une série de bastides protégées qui, pour la plupart, sont aujourd'hui des sièges sociaux de banques ou de compagnies d'assurance. Sur la carte de 1934, on distingue le lotissement, qui étaient déjà en cours, de quelques unes de ces « *belles propriétés, en partie en prairies, jardins et bosquets alimentés en eau par les béals dérivés de l'Huveaune* » (Roncayolo, 1996, p 379). Ces vastes terrains plats seront essentiellement urbanisés quelques décennies plus tard (début des années 60) à travers de grandes copropriétés d'habitat collectif qui seront ensuite fermées dans les années 2000. La dynamique de valorisation foncière relancée ici dans la décennie 1990-2000 par des aménagements de la vallée de l'Huveaune, se poursuit activement et est accompagnée d'une généralisation de la fermeture dans ce secteur (cf. partie 3, chapitre II.1.2).

Grands ensembles résidentiels des quartiers sud

Un peu plus loin de la corniche, et en allant vers le sud vers les quartiers de Ste Marguerite, Mazargues, le Cabot… on entre dans des secteurs où la ville a réalisé des travaux de viabilisation dans les années 1955-65, accompagnant un mouvement de lotissement des vastes propriétés bourgeoises lors des années d'intense spéculation foncière qui accompagnent la reconstruction et le retour des rapatriés d'Algérie (Donzel, 1982 – Dell' Umbria, 2008, Durousseau, 2005). La ville encourage alors le processus d'accession à la propriété de classes moyennes dans les quartiers sud/sud-est en viabilisant, mais sans intervenir sur la production privée de ces nouveaux ensembles résidentiels, comme elle n'interviendra pas directement dans la construction des logements sociaux en périphérie et vers le nord, facilitant seulement le processus par divers montages partenariaux. Les grappes de vastes ensembles collectifs pour classes moyennes supérieures créés dans ces années cinquante-soixante dans le 9ème (Prado parc, Rouvière, Valmante, Château sec) ont souvent la même origine foncière : celle du parcellaire bastidaire, composé d'immenses terrains d'un seul tenant, souvent entourés de murs, faciles à clore ultérieurement. Mais ces ensembles n'ont pas initialement été conçus comme fermés, et la disposition des immeubles, barres et des tours en leur sein ne facilite pas toujours la clôture, comme on l'a vu en partie 1. La diffusion massive de la fermeture résidentielle dans cette partie de la ville (cf. partie 1 et carte 2-1) est le fait de la dernière décennie, on en verra les motifs dans la partie 3.

L'héritage foncier des bastides constitue toujours un potentiel convoité, car il reste encore de vastes terrains de « campagnes » entourant des bâtisses encore intactes. Le cadre de verdure, la taille des parcelles, les murs de clôtures de pierre préexistants se prêtent à la réalisation de produits clos fleurant bon l'authenticité ou le charme bourgeois. Au cœur des résidences, l'édifice lui-même est aujourd'hui souvent protégé (250 bastides bénéficient de mesures de protection). Il constitue lui-même un produit d'appel… pour la commercialisation du parc, loti et transformé en résidence. Seuls les produits les plus sélectifs se permettent de conserver le parc comme un élément de prestation justifiant des prix plus élevés.

I.1.2. Des rues privées imbriquées dans la trame viaire de la ville

Au 19ème siècle déjà, M. Roncayolo montre combien la ville s'engage peu dans les opérations de percement de voirie locale et adopte une politique de moindre coût et de laisser faire. Les initiatives des propriétaires lotisseurs sont dispersées, « s'émiettent parfois aux dimensions d'une seule propriété et de ce fait partent en tous sens »[39]. On impose aux propriétaires lotisseurs « de percer les voies, de supporter les frais de premier établissement de pavage et d'éclairage, d'édification des trottoirs et d'écoulement des eaux (..)[40] ». Au conseil municipal, la tolérance l'emporte concernant le tracé de ces voies, parfois discontinues : « si la ville concourait on aurait le droit d'être rigoureux, mais ne

[39] Roncayolo, 1994, p 384
[40] AM – 1 D 54, délibération de conseil municipal, 1833, citée par Roncayolo, p 386.

concourant pas, on ne peut pas imposer aux intéressés de faire des ouvertures sur d'autres propriétés privées... »[41]. Les lotisseurs sont ensuite supposés céder gratuitement le sol des voies publiques[42].

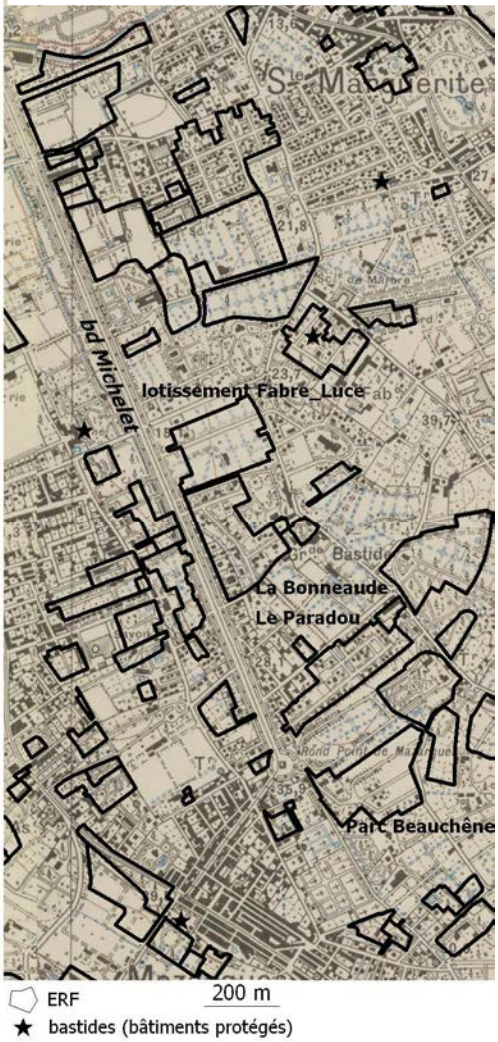
Au cours du vingtième siècle, les mêmes principes restent en vigueur (lotissement privé- restitution des voies), mais la municipalité se montre toujours réticente à reclasser en domaine public la voirie de ces lotissements, ce qui lui imposerait de prendre en charge leur entretien, et ce, malgré les revendications exprimées par certaines associations de copropriétaires, et l'ébauche de transferts de voies dans le domaine public, pas toujours clairement finalisés.

L'exemple du boulevard Michelet, entre sainte Marguerite et Mazargues

Le bd Michelet, percé au milieu du 19ème siècle, est l'un des grands axes structurants de la ville et une importante voie de circulation, qui connecte l'hyper-centre (place Castellane) à Mazargues en passant par le rond point du Prado (stade vélodrome).

L'urbanisation y a été tardive ; avant les années 1930, ce secteur périphérique au centre-ville était encore composé de bastides au milieu de leurs domaines (carte 2-3). Il fut peu à peu gagné par des implantations industrielles, puis viabilisé sous forme de lotissements pavillonnaires privés dans les années 30 à 50.

Carte 2-3 : Résidences fermées actuelles sur la trame de lotissements des années 30 (9ème)



Sources : service géographique de l'armée 1934, AGAM, Enquêtes LPED

Sur le fond de carte ci-dessus, qui date de 1934, on distingue, le tracé des lotissements déjà réalisés ou en cours à l'époque, et sur lequel nous avons superposé le tracé des résidences fermées actuelles. Leurs voies sont connectées aux voies communales, mais resteront toujours gérées par les copropriétés et non par la ville. Jusqu'à la fin des années 90, la plupart de ces rues (privées) sont restées ouvertes à la circulation publique.

Dans la période de l'après-guerre, l'urbanisation y est très rapide, bénéficiant du symbole de l'Unité d'Habitation de Le Corbusier construite entre 1947 et 1952. Le secteur se désindustrialise, la spéculation foncière bat son plein. Entre les lotissements d'avant-guerre, sur les vastes parcelles de domaines agricoles ou industriels, de grands ensembles collectifs en copropriété, et quelques uns de logements sociaux, composés de plusieurs centaines de logements, occuperont plus de la moitié de la surface du quartier (ces ensembles sont représentés sur la carte de la page suivante, conçus ouverts, comme on l'a vu dans la partie 1, ils sont aujourd'hui clôturés). Les dernières propriétés et bastides ont été morcelées entre 1950 et 1970, telles la propriété Saint Jacques et son jardin à la française (qui n'avait jamais été bâtie), transformée en copropriété «de standing » (aujourd'hui fermée) qui en conserve les anciennes terrasses, les haies de buis taillé, le parterre et la pièce d'eau, tandis que la prairie et l'allée majestueuse qui reliait le parc au bd Michelet ont été transformés en ensembles HLM[43].

[41] Ibid.

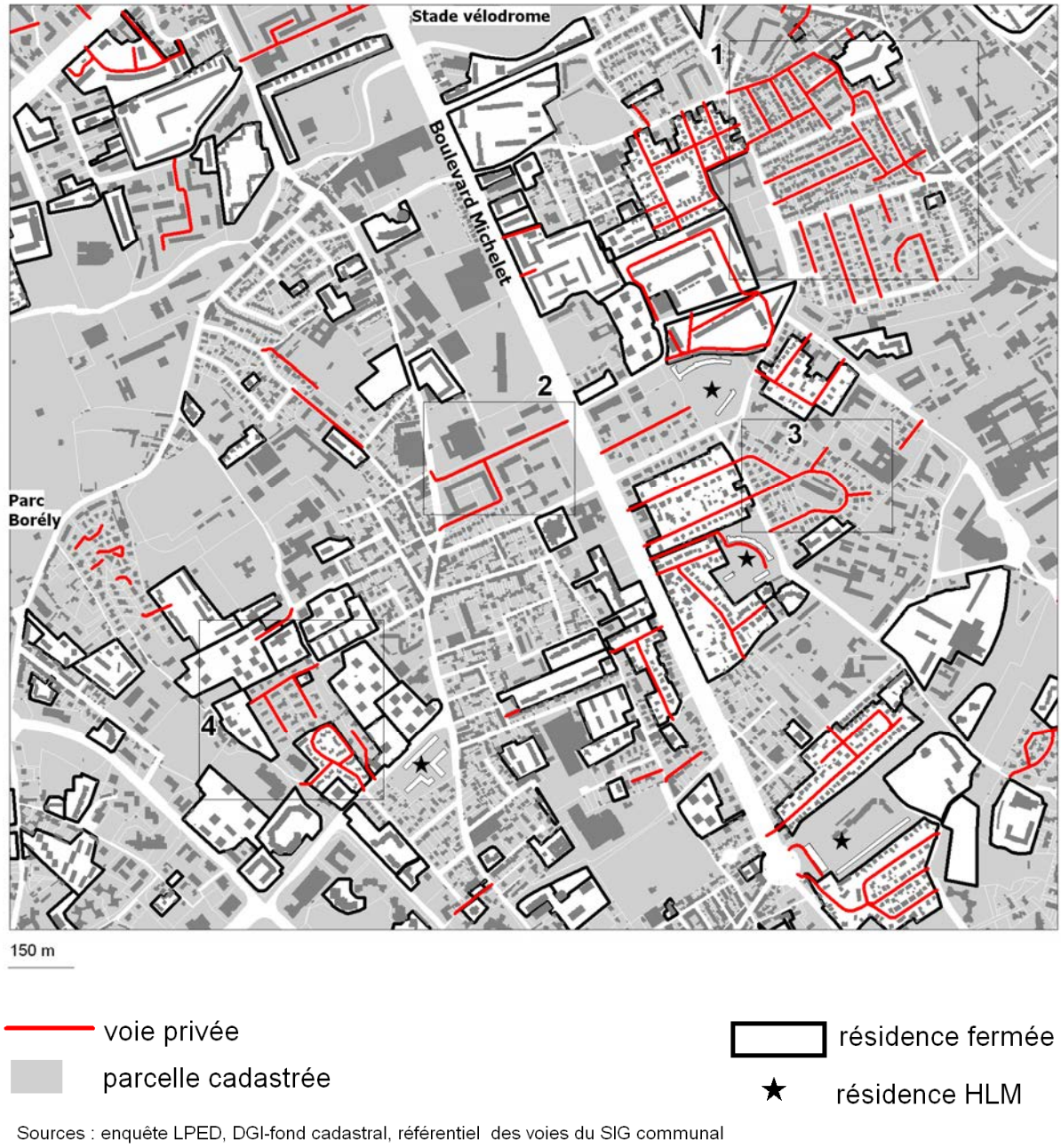
[42] Marcel Roncayolo, dans ces pages 384 et sqq. s'appuie sur l'analyse détaillée de la procédure du lotissement du quartier Chave en 1837, archives municipales, conseil municipal, ref : 1-D 6O

[43] Sources : Durousseau A. 2005.

Depuis le début des années 2000, on observe une fermeture généralisée de tous les types résidentiels de ce secteur de la ville, à commencer par les voies de lotissements anciens (voies privées et communautaires non classées), mais également celles des grandes copropriétés d'habitat collectif, comme on le voit à proximité du stade vélodrome.

Il ne s'agit pas de « privatisation » d'espaces mais plutôt de restrictions d'accès du public à des espaces urbains qui ont historiquement conservé un statut privé ou assimilé (le statut foncier de certaines de ces voies créées lors des lotissements présente parfois un certain « flou » comme on le verra ci-dessous). La plupart des ensembles pavillonnaires localisés sur la carte 2-4 ci-dessous, issus des lotissements des années 30 à 50, ont aujourd'hui, depuis les régularisations permises par la loi de 1986, le statut de « lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues » (art. 37 du POS).

Un potentiel de fermeture lié aux voies privées



Carte 2-4 : Les abords du boulevard Michelet, laboratoire de la fermeture de rues à Marseille

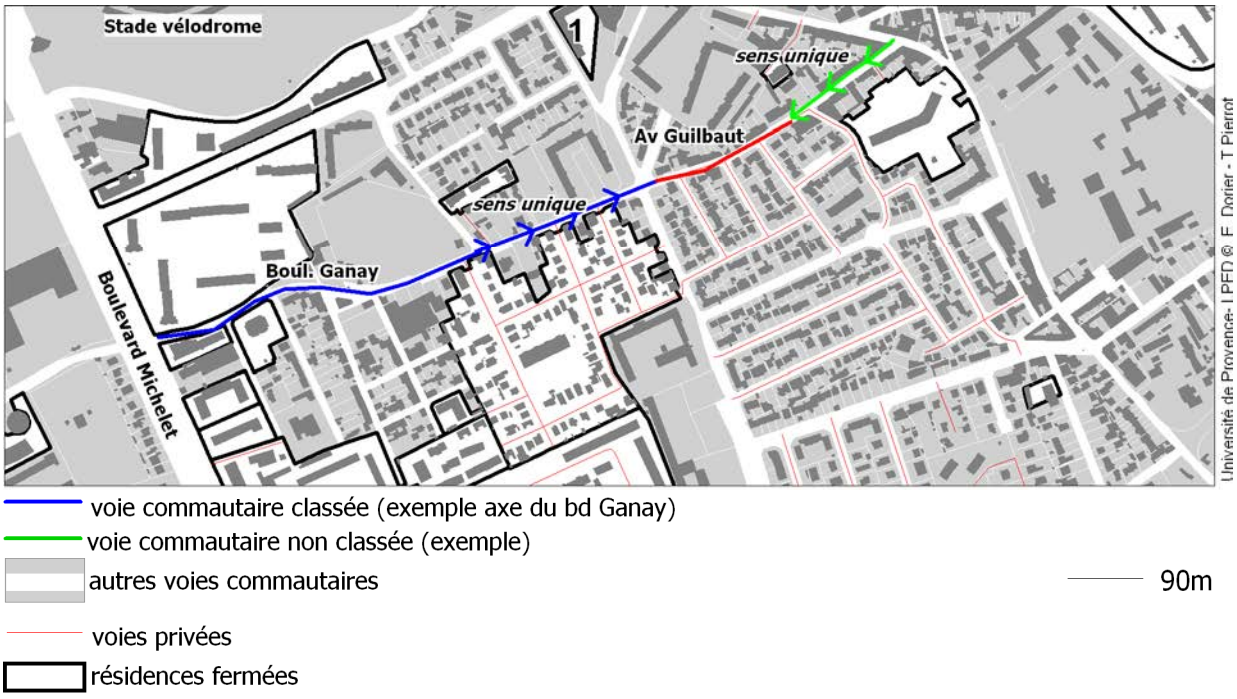
Si l'on regarde la carte de cette partie des quartiers sud, on peut anticiper aujourd'hui le « potentiel de fermeture » des espaces urbains en examinant le réseau viaire des secteurs de forte densité de voies privées pas encore fermées… mais susceptibles de l'être bientôt, en particulier au sein de lotissements pavillonnaires situés à proximité d'une copropriété dégradée (La Cravache) ou d'équipements générateurs de nuisances ou de problèmes de stationnement (stade vélodrome, parc des expositions)…. (zoom 1 lotissements du quartier sainte Marguerite). En allant plus loin, on pourrait aussi considérer la géographie des voies communautaires « non classées » généralement proches ou connectées aux voies privées, et qui seraient juridiquement susceptibles d'être cédées à des copropriétés riveraines acceptant de prendre en charge leur entretien. Sur ces critères, le potentiel de fermeture de certains espaces péri-centraux de Marseille reste élevé.

Au-delà de la fermeture, un potentiel d'enclavement

L'agence d'urbanisme a conscience du problème viaire dans ce secteur. Voici l'analyse que fait l'AGAM : « *Le réseau de voirie locale est bien dimensionné mais manque certainement de cohérence dû, notamment, à la présence d'impasses et une confusion entre les voies publiques et privées assurant la desserte des grands ensembles. Cette situation est le produit de l'urbanisation rapide ayant engendré une juxtaposition d'entités urbaines sans réelles articulations.* »[44].

Du point de vue qui nous intéresse ici, le potentiel de fermeture, la situation est sensible. Certains axes routiers, percés à l'occasion de lotissements anciens, ont des statuts fonciers différents selon leurs tronçons (communautaire classé- non classé – privé) et ne peuvent être entièrement fermés par les copropriétés riveraines, mais diverses stratégies de restrictions de la circulation, à travers une signalisation dissuasive ou des sens uniques, contribuent à réduire de fait l'accès des non résidents aux espaces résidentiels qu'ils desservent.

Dans des contextes de diffusion de la fermeture résidentielle, l'hétérogénéité de statut foncier des tronçons d'un même linéaire de voie, hérité de la juxtaposition non concertée de lotissements et résidences, nécessite sans doute une vigilance particulière de la part de la collectivité si l'on veut maintenir une certaine perméabilité des espaces urbains.



Sources : enquête LPED, DGI-fond cadastral, référentiel des voies du SIG communal

Croquis 2-5 : Un axe routier, plusieurs statuts domaniaux

[44] Agam / GIP : Politique de la Ville - *Observatoire des Quartiers* - Mai 2009, p. 14.

L'exemple ci-dessus, toujours dans le même secteur, illustre les discontinuités de statut des voies dans les zones de lotissements anciens et les difficultés de gestion qui peuvent en résulter. A proximité du stade vélodrome, au cœur d'une zone d'anciens lotissements dont les rues (privées) se ferment, l'axe du Bd Gustave Ganay, si on le regarde sur un plan, relie en ligne droite deux voies de circulations majeures du 9ème arrondissement (bd Michelet et bd Ste Marguerite). Mais la succession de statuts fonciers différents associée à des dispositifs de restriction d'accès dissuade la circulation autre que résidentielle. C'est d'abord une voie « communautaire classée » sur un tronçon, qui se prolonge par une avenue privée, le long d'un lotissement fermé lui-même desservi par de petites rues privées. L'avenue Guilbaud, encore ouverte à la circulation (avec panneaux restrictifs), n'est pas cadastrée : les riverains souhaitant éventuellement fermer devraient donc prouver le bien-fondé de leur demande. Ce doit être chose faite, puisque la rue est inscrite comme « privée » au filaire des voies, et pourrait donc à ce titre elle aussi être prochainement fermée. Le tronçon nord de cet axe est constitué par un boulevard (communautaire non classé) en sens unique inverse de celui du bd Ganay. Les riverains pourraient donc aussi solliciter un classement de ce tronçon afin que la collectivité en assure l'entretien.

L'importance des lotissements en cœur de ville, ainsi que des voies privées, issue du modèle de croissance urbaine libéral de Marseille aux 19ème et 20ème siècles, est essentielle pour mettre en contexte les modes de fermeture ex post de nombreux ensembles résidentiels, notamment dans les zones du sud de la ville, où les bastides étaient très présentes. Néanmoins, comme nous proposons de le développer à présent, les sources concernant la domanialité, en particulier concernant les voies, sont parfois contradictoires, ce qui peut provoquer un certain flou dans la gestion des fermetures, mais aussi être porteur de conflits.

I.2. Contradiction des sources et confusion des statuts fonciers

L'enclosure des résidences, clairement identifiées comme des entités homogènes, est assez unanimement acceptée comme un dispositif légitime (ce qui n'empêche pas parfois des tensions de voisinage, voir partie 3, chap. III.3.2). En revanche, la fermeture ex post et récente de voies de lotissements anciens, en situation péri-centrale, et qui étaient depuis des décennies ouvertes à la circulation locale, soulève émotion et accusations de détournement d'espace, surtout lorsque les fermetures (parfaitement légales puisqu'il s'agit de voies privées) ont été réalisées sans permis de construire. Cela pose la question du statut des voies (privé, public) et de leur évolution possible (classement, déclassement, cession…) que les services d'urbanisme commencent à identifier, localement, comme un problème pour la planification.

Les processus disparates de lotissements privés qui ont été à l'origine de nombreux quartiers, et l'importance des tronçons de voirie privée au cœur même de l'agglomération sont à l'origine d'une certaine « confusion foncière » concernant le statut des voies, déplorée par l'AGAM (agence d'urbanisme) et qui facilite, dans certain cas, la fermeture. C'est une question cruciale puisque le statut domanial détermine si une voie peut légalement être soustraite au passage public par fermeture et si son entretien relève de la compétence de la collectivité. Or on relève des contradictions entre les documents de référence (cadastre, référentiel des voies…), que les services de planification de la ville et de MPM envisagent de clarifier au moment de concevoir le nouveau PLU[45].

I.2.1. Sources publiques concernant le statut foncier des voies marseillaises

Trois sources utilisées habituellement par les services techniques municipaux pour l'examen des permis de construire relatifs aux clôtures nous ont permis d'examiner le statut des voies coupées à la circulation publique ou incluses dans les résidences fermées. Aucune d'entre elles n'a de valeur juridique.

[45] Des contradictions similaires ont été signalées dans d'autres contextes urbains où les lotissements privés ont joué un rôle historique au 19ème et début du 20ème siècle et où le statut (public ou privé) de certaines voies est mal établi, par exemple à saint Cloud (92) où la DGI mène actuellement des enquêtes pour vérifier le statut de certaines voies. A Marseille elles sont particulièrement nombreuses.

- **la liste des voies du domaine public transférées par la ville** lors de la création de la Communauté urbaine exclut par définition les voies considérées comme privées[46]. Cette liste n'a pas de valeur juridique, elle ne repose pas sur un examen systématique des actes ou titres notariés relatifs aux voies considérées comme « privées ».

- **le tracé du « filaire » des voies**, établi par la Direction de la voirie de la ville de Marseille jusqu'en 2002, puis placé sous la compétence de MPM distingue *voies communautaires classées, voies communautaires non classées* et *voies privées.* Ce référentiel pratique, sous forme de document graphique, régulièrement actualisé, localise donc les voies privées qui peuvent être fermées en toute légalité par leurs copropriétaires[47], et seules certaines voies internes aux résidences fermées y figurent. La cartographie des voies privées et communautaires non classées correspond à la géographie des rues fermées ou en cours de fermeture des 8ème, 9ème, 15ème arrondissements. Elle informe aussi, indirectement, sur le « potentiel de fermeture » des anciens lotissements encore ouverts.

- **le parcellaire cadastral numérique** est un outil fiscal concernant le statut foncier et le droit de propriété des espaces. Il demande à être actualisé, tant sur des espaces en mutation que des portions qui ont historiquement été mal documentées, mais c'est souvent le seul document disponible. En principe, les voies publiques communautaires ne sont pas cadastrées, les voies privées le sont. Le principe est respecté pour les transactions récentes. Ainsi, les quelques voies communautaires classées qui ont été cédées à des promoteurs privés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ont immédiatement été cadastrées, c'est le cas de l'extrémité de la rue Albrand dans le périmètre d'intervention publique *Euroméditerranée* qui a été déclassée et est incluse, depuis un an, dans l'enceinte de la résidence fermée Le Patio (ZAC de la Joliette)…

Il y a parfois contradiction entre ces documents, et ces contradictions méritent qu'on s'y arrête car elles concernent généralement les secteurs de la ville créés par lotissements privés, où les dynamiques actuelles de fermeture sont très actives. On peut distinguer plusieurs cas de figure, que nous illustrons ci après.

1.2.2. Premier cas- Voies inscrites comme privées dans les référentiels municipaux, mais non cadastrées

- Certaines voies situées à l'intérieur de résidences fermées et explicitement considérées comme « privées » par les documents techniques de MPM (tracé du filaire) ne sont pas cadastrées. Pour des résidences récentes, cette contradiction entre les sources pourrait résulter des délais d'actualisation et de transmission du cadastre (puisque la direction de l'urbanisme dispose chaque année d'une actualisation transmise par la DGI correspondant aux données foncières des deux années précédentes). Ce ne peut être en revanche une explication pour les rues fermées des 8ème et 9ème arrondissements, proches du stade vélodrome ou du rond point de Mazargues, qui résultent de lotissements des années trente …

- Le croisement des sources publiques concernant la domanialité des voies semble parfois traduire un flou foncier, sans doute lié à des procédures de rétrocessions à la collectivité qui ont parfois été engagées il y a fort longtemps et jamais achevées, ou non reconnues par la commune puis par MPM, des co-lotis qui changent d'avis, des dossiers égarés … Les voies des lotissements, perpendiculaires au boulevard Michelet, spécifiées comme « privées » dans le référentiel de MPM et qui se ferment les unes après les autres ne sont pas cadastrées (cas du lotissement Paradou étudié plus bas). Le recours à la loi de 1986 concernant le statut de lotissement a eu le mérite de clarifier certaines situations.

- Cette incertitude est étonnante dans le cas de vastes résidences anciennes, bien connues, de la Corniche et résultant du lotissement de vastes propriétés bourgeoises il y a plus de 50 ans. Certaines de leurs voies internes sont non cadastrées alors qu'elles sont clairement considérées comme privées par la ville et par MPM, et qu'elles sont fermées. D'autres résidences contiennent des parcelles d'espaces boisés classés du patrimoine communal au sein de leur périmètre. Plusieurs constats de ce type

[46] PV de constat en vue du transfert en pleine propriété des voies du domaine public routier, entre le maire de Marseille et le Président de la communauté urbaine MPM, par délibération du Conseil municipal, 17 décembre 2001.

[47] Il y a parfois contradiction entre la liste des voies (2001) et la carte (2007) : certaines traverses ou avenues considérées comme communautaires sur la carte sont absentes de la liste.

concernent de très importants et prestigieux ensembles fermés. Ce flou peut aboutir à des litiges, des revendications concernant des travaux d'infrastructures ou l'entretien de la voirie des résidences.

- La ville et MPM pourraient ainsi être amenées, dans certains cas litigieux de demande de fermeture, à procéder à des recherches d'actes notariés auprès des copropriétés afin de valider le statut de leur voirie.

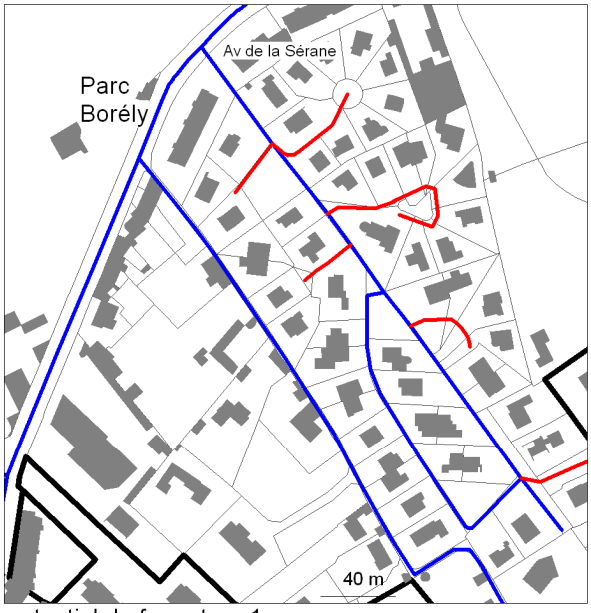
1.2.3. Deuxième cas- Voies inscrites comme communautaires mais cadastrées

La situation inverse est plus rare. Une voie, créée ou agrandie lors de la création d'une résidence, reste cadastrée alors qu'elle est d'usage public et considérée comme communautaire. C'est le cas d'une partie de l'Allée des pins qui connecte la résidence éponyme (clôturée) à un grand boulevard, mais qui sert également de voie de desserte transversale. S'il s'agit d'une situation résiduelle, somme toute banale, ce type de situation foncière appelle aussi à une certaine vigilance publique, dans certains contextes où la fermeture des espaces est ardemment souhaitée par les riverains.

Dans certains cas, faute sans doute de plan d'alignement, le tracé d'une voie classée comme « communautaire » se superpose aux parcelles cadastrées de lotissements, la voie elle-même n'ayant pas d'existence foncière, elle est tracée sur les parcelles cadastrées des copropriétaires[48].

On trouve ce cas dans un ancien lotissement d'environ 4 hectares de villas situé dans le prolongement du parc Borély et que des résidents désirent fermer, car il est utilisé comme espace de stationnement par les promeneurs du parc : l'avenue de la Sérane n'a pas d'existence foncière. En l'état actuel, sa fermeture délimiterait une très vaste enclave fermée dans cette partie de la ville sans gêner la circulation. Cependant, cette « avenue », qui se termine en impasse, commande le seul accès vers une résidence fermée d'habitat collectif (que l'on aperçoit à droite du croquis).

Le caractère public déclaré de la voie (qui figure dans les référentiels communautaires) empêche la fermeture, alors que le statut foncier du parcellaire pourrait l'autoriser, contrairement à la voie située juste au sud, l'étroite traverse Paul, dont le statut communautaire s'inscrit sur une étroite emprise foncière publique, et qui se prête aux circulations douces depuis le parc Borély.



potentiel de fermeture 1:
une voie communautaire surimposée
à des parcelles privées (av de la Sérane)

voie commautaire
résidence fermée
voie privée
parcelle cadastrée

Sources : enquête LPED, DGI-fond cadastral, référentiel des voies du SIG communal

Croquis 2-6 : Exemple de potentiel de fermeture lié au statut confus de la voirie.

I.2.4. Des cas de fermeture suscitant contestation

La contradiction entre les documents de référence peut être source de contestation lorsqu'il qu'il y a fermeture à la circulation et au stationnement d'un tronçon de voie publique. Malgré une prospection systématique, et malgré les représentations partagées de privatisation abusives et de

[48] Le « plan d'alignement » qui délimite voie publique et propriétés riveraines est théoriquement obligatoire et établi par arrêté municipal après enquête publique.

« détournements d'espace » qui courent à Marseille… nous avons rencontré très peu de voies communautaires fermées, et il s'agit toujours de tronçons, voire d'impasses[49].

Le statut de ces voies fermées à situation litigieuse mériterait certes des investigations approfondies.

Ainsi, dans le 9ème arrondissement, l'avenue E.Branly, cadastrée, inscrite comme de « statut mixte » et qui faisait l'objet d'une réservation pour le POS a été fermée (lotissement Les Cigales, photographie 2-3 infra), comme a été fermé le tronçon de l'avenue Mostaganem (communautaire non classée), récemment rénovée et réservée elle aussi par le POS afin d'être prolongée pour créer une traversante et désenclaver le quartier (encadré ci-dessous).

Une nécessaire vigilance pour maintenir une certaine perméabilité des circulations de proximité

Un ensemble de 3 immeubles collectifs a été construit sur une grande parcelle de « friche industrielle » au cœur de quartiers résidentiels très prisés, au sud de la ville. L'extrémité du boulevard Mostaganem, surimposé sur la parcelle cadastrée de la résidence, est une « voie communautaire non classée » qui faisait l'objet d'une réservation au POS 2000 destinée à créer un axe de circulation locale à travers ce vaste ilot. Or la résidence desservie par ce boulevard s'est fermée en 2005 bloquant ainsi la possibilité de transformer celui-ci, comme prévu, en nouvel axe de transit. Le motif de la fermeture est l'annonce de la création de 3 nouveaux lotissements dans une autre vaste parcelle de friche industrielle attenante (pour éviter que leurs nouveaux résidents ne stationnent le long du boulevard). La fermeture n'est pas légale, car le boulevard n'a pas été déclassé, mais les copropriétaires et leur syndic tentent de rallier à eux la mairie de secteur et d'intervenir auprès de la mairie centrale. La construction des nouvelles résidences va de toutes façons empêcher le projet de prolongement de cet axe viaire.

- Les services municipaux ont été placés devant le fait accompli. La mairie de secteur soutient la légitimité de la fermeture.

- Du fait de cette fermeture, l'accès aux nouvelles résidences ne peut se faire que par une autre voie publique située un peu plus bas, et que ses riverains souhaiteraient fermer sans encore oser le faire, car elle est de statut communautaire classée….

Des contestations d'usagers

C'est le cas d'un tronçon de la rue Auguste Marin sur la colline Périer, au cœur de la plus vaste zone de résidences fermées de Marseille. La voie est cadastrée, et l'un de ses tronçons revendiqué par la copropriété le William qui jouxte le club de tennis du même nom créé en 1935, haut lieu de la sociabilité des élites marseillaises qui résident dans ces beaux quartiers.

Photographie 2-1 : Contestations d'usagers concernant la fermeture d'une voie publique

Un portillon automatique barre l'accès des véhicules non autorisés, divers panneaux signalent l'accès comme privé. Pourtant, selon le référentiel de la commune de 2002 et selon le SIG de la communauté urbaine (2007), la totalité de la rue A. Marin semble bien avoir conservé un statut public sur toute sa longueur (voie communautaire non classée). Elle constitue l'un des accès vers un stade municipal[50] enclavé au milieu d'espaces résidentiels très sélectifs ou la plupart des rues sont privées et barrées aux non résidents. Comment résoudre cette contradiction ? Par un compromis d'usage, comme c'est encore souvent le cas à Marseille : divers panneaux rappellent le caractère exclusif du club et du passage, mais un portillon est constamment ouvert aux piétons sur l'un des côtés de la voie. La situation est néanmoins conflictuelle. Dans le tronçon fermé à la circulation, les panneaux indiquant la fermeture et le caractère privé (contesté) de la voie sont tagués, les digicodes et serrures des portillons piétons ont été endommagés …

[49] Il est en revanche très fréquent de rencontrer des cas de fermetures de voies privées sans demande de permis, ou encore des panneaux indiquant le caractère privé de voies dont le statut ne semble pas clair.

[50] Ce stade est actif et très fréquenté par des associations venues de toute la ville y compris les « poussins de l'OM », ainsi qu'un public scolaire de proximité qui emprunte pour s'y rendre une rue privée, fermée à la circulation automobile.

Dans la plupart des cas qui pourraient être litigieux, les dispositifs de fermeture de voies publiques laissent (encore) passer les piétons : comme dans l'exemple précédent, dans quelques voies récemment percées par la collectivité dont la continuité se trouve bloquée par la fermeture d'une résidence (bd Mostaganem, 9ème), ou encore dans le cas de petit barrages plus ou moins licites de voies publiques situées au contact entre des lotissements et des cités HLM ou copropriétés dégradées (voir partie 3).

Dans le cadre de la préparation du nouveau PLU, la ville et la communauté urbaine débattent actuellement de la pertinence d'une vérification systématique du statut des voies réputées « privées » (comme cela a été fait dans certaines autres communes ou secteurs de communes françaises avec l'aide de la DGI), mais l'ampleur de la tâche (nécessitant un retour aux actes notariés, aux archives) et son coût sont dissuasifs.

I.3. Une gestion foncière qui favorise la fermeture résidentielle

La politique de désengagement historique des municipalités marseillaises a facilité la persistance de voies privées. Depuis la création de la communauté urbaine Marseille Provence une partie de la gestion de la voirie (entretien, déclassement éventuel) relève de sa compétence. Les principes et pratiques actuelles de ces deux instances en matière de gestion domaniale et foncière continuent à influer sur les dynamiques de fermeture.

I.3.1. La régularisation des « lotissements aux règles d'urbanisme propre » légitime la fermeture résidentielle

Dans le passé, certains lotissements au statut flou ont obtenu ponctuellement de la Ville des appuis, subventions, des interventions publiques d'enlèvement des ordures ménagères, de nettoyage… sans pour autant que leurs voies soient incorporées dans le domaine public. La mise en œuvre récente de la loi de 1986[51] est venue clarifier certaines situations, permettant du même coup à certains lotissements de fermer leurs voies d'accès. Parmi les grandes résidences fermées marseillaises, 17 ont obtenu rétroactivement, et avec l'aval de la collectivité, le statut de « lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues » (art. 37 du POS 2000), cette régularisation favorisant le processus actuel de fermeture ex post.

Genèse de la fermeture du parc Talabot et des résidences de la colline Périer

Le Parc Talabot, ensemble résidentiel sélectif de villas de très haute classe, est l'un des « pionniers » de la fermeture, dans le cadre exceptionnel de la Corniche. Le lotissement est lancé en 1936 à l'instigation de la *Société Immobilière de l'étang de Berre et de la Méditerranée* au Roucas Blanc, sur l'emplacement de la propriété Talabot. La Ville n'arrive pas alors à rassembler assez de fonds pour l'acquérir et le transformer en équipement de santé ou en jardin botanique. Le cahier des charges du lotissement est une adaptation d'un modèle type récurrent à cette époque. Il prévoit que le lotisseur prendra à sa charge les travaux de construction, de 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 eu lieu, les voies n'ont ainsi pas été incorporées au domaine public, et la ville a décliné plusieurs demandes de prise en charge des frais d'éclairage et d'entretien. En 1959, l'association syndicale libre formée au démarrage du lotissement est transformée en association syndicale autorisée. 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 et de plus en plus hermétique. Les principaux motifs évoqués lors des premières mentions de la fermeture étaient le parking et le risque

[51] *Loi nº 86-13 du 6 janvier 1986* prévoit que « lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

d'exposition aux incendies en été[52]. Aujourd'hui, la préoccupation de sécurité et d'entre-soi est clairement affirmée (cf. partie 3, chap. II), avec filtrage draconien des entrées par gardien et vidéosurveillance. Comme deux autres vastes résidences fermées de la Corniche, le Parc Talabot a demandé et obtenu le statut de « lotissement approuvé dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues » (art. 37 du POS).

Genèse de la fermeture des lotissements du boulevard Michelet : le Paradou et ses voisins

Le cas du Paradou (9ème arrondissement), lotissement modeste à l'époque de sa création en 1931 par la Compagnie Foncière du Midi, près du rond point de Mazargues, illustre comment des configurations foncières favorables finissent, par mutation progressive sur la durée, à la suite d'interactions entre copropriétés et municipalité, par provoquer le cloisonnement des espaces par leur fermeture.

Pendant des décennies, la ville a refusé de reclasser les rues du lotissement dans le domaine public, malgré les demandes réitérées de l'*association syndicale autorisée*, gestionnaire des parties communes. Ce refus n'empêchait pas, sporadiquement, des subventions municipales, tantôt pour la réfection des voies, tantôt pour l'éclairage public ou les égouts, la commune n'ayant jamais transigé sur le principe que ces travaux relevaient de la copropriété[53]. Dans les années soixante, la construction de HLM à proximité exaspère les résidents qui multiplient les plaintes, revendiquent une sécurisation policière publique renforcée et envisagent la fermeture et le gardiennage privé (archives 1965-1967). Le projet achoppe alors sur les coûts jugés trop élevés pour la copropriété.

A la suite de la loi de 1986, et après une procédure à rebondissements entre 2000 et 2006, le Paradou a acquis le statut de « lotissement approuvé dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues », mais ses voies ne sont toujours pas cadastrées. La fermeture est à nouveau engagée vers 1995. C'est l'une des premières de ce secteur aujourd'hui aisé, à l'extrémité du très chic boulevard Michelet, où la plupart des rues transversales se ferment.

Plusieurs autres lotissements anciens (créés des années 30 à 50) qui s'alignent le long de l'axe du bd Michelet dans la même partie de la ville ont officiellement sollicité et obtenu le même statut, confirmé dans le dernier POS. Comme le montre la planche photographique ci-dessous, tous ont, depuis lors, fermé leurs rues à la circulation des véhicules et des piétons (Fabre Luce, parc Beauchêne, Paradou, Lou Brès, la Bonneaude en décembre 2009).

Photographie 2-2 : Lotissement Fabre Luce

Photographie 2-3 : Les Cigales, 9ème

Sur le modèle de cette étude de cas, l'analyse géo-historique approfondie d'archives cadastrales, celles des cahiers des charges de lotissements ainsi que des archives d'associations syndicales autorisées (que nous avons amorcée pour un cas exemplaire) aurait sans doute beaucoup à apporter, ici comme dans nombre d'autres villes, à l'analyse de la genèse des processus actuels d'enclosure urbaine, que l'on a peut-être trop tendance à attribuer aux seules dynamiques contemporaines...

[52] Source : Archives Départementales, fonds 12O, dossiers des demande de permis de lotir adressés à la Préfecture. 12O1995 (1936), et 12O2495 (1964 à 1967 contrôle de la gestion de l'Association Syndicale Autorisée).

[53] Source : analyse des archives de l'association syndicale libre puis de l'ASA, des années trente à soixante. Archives Départementales.

I.3.2 Une communauté urbaine réticente à la rétrocession publique des voies internes de lotissements

Si beaucoup de copropriétés qui cherchent à se fermer ont besoin pour cela que leur voirie soit reconnue comme privée, certaines, longtemps après leur création, et du fait d'un usage public de leur voirie, souhaiteraient bénéficier d'un entretien par la collectivité ; elles doivent pour cela prouver le bien fondé de leur revendication.

Ainsi que le montre Eric Charmes (2007) dans son étude récente sur les rues pavillonnaires des grandes banlieues de Paris et de Lyon, les groupements intercommunaux sont réticents, au nom de l'intérêt général, à accepter de reclasser les voies des lotissements périurbains dans le domaine public. Cette « défense de l'intérêt général » à l'échelle de l'agglomération (refuser de supporter les frais d'entretien d'espaces voués aux usages purement locaux de groupes de résidents) conduit au refus de classer « domaine public » des voies de lotissements et peut produire, paradoxalement, un « *raidissement de l'appropriation locale* » qui précipite la fermeture.

La même position de principe est adoptée par la communauté urbaine de Marseille Provence Métropole. Créée en 2002, elle tend à n'accepter que les rétrocessions et la charge d'entretien des voies ayant une fonction de connectivité avérée et à rejeter les demandes concernant la voirie d'usage strictement interne (toutes les nouvelles voies en impasse, en « râteau », ou en « escargot » des lotissements pavillonnaires, par exemple). Les voies résultant de lotissements qui ne jouent pas un rôle avéré dans la desserte collective ne sont ainsi pas intégrées au domaine public, leur gestion incombe donc aux copropriétaires riverains qui, de ce fait, sont enclins à en fermer l'accès. Le problème à Marseille est que, selon cette logique, nombre des voies de communication locale, dans des quartiers proches du centre, pourraient être fermées à la circulation.

I.3.3 Déclassement et cession de parcelles publiques

Si l'importance des voies privées est un facteur primordial de fermeture ex post à Marseille, les cas de cession de parcelles communales, et les nouvelles possibilités de déclassement puis de cession de voies depuis la réforme domaniale de 2006 sont autant d'éléments susceptibles d'accentuer les processus de fermeture ex post d'ensembles résidentiels[54]. D'autre part, depuis une dizaine d'années, d'assez nombreux cas de cession / vente de terrains municipaux à des promoteurs privés ont abouti (sans que cette finalité soit forcément annoncée à l'avance) à la réalisation d'ensembles résidentiels fermés, contribuant au cloisonnement des espaces résidentiels marseillais.

Certaines de~~s~~ ces cessions ont été effectuées dans le cadre même de périmètres de projets urbains municipaux (ZAC par exemple), et constituent des éléments d'une stratégie d'aménagement pour la ville où la fermeture résidentielle est instrumentée comme outil d'attractivité (c'est l'objet du chapitre III de cette partie). D'autres concernent les abords de certaines ZUS où la ville favorise ainsi l'investissement de promoteurs, comme dans l'exemple emblématique des « Terrasses de la Méditerranée », dans le 15ème arrondissement (sur lequel nous reviendrons en III.5.2). Cette résidence inaugurée en 2010, à la vue imprenable sur la rade de Marseille, a été prélevée en effet sur une partie du domaine privé communal, dont une partie était réservée pour devenir un parc municipal d'envergure au cœur des quartiers nord de la ville.

[54] La réforme de la domanialité de 2006 crée un Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) applicable à la gestion domaniale des biens appartenant aux collectivités publiques. Il définit les conditions de gestion du domaine privé des personnes publiques (principe de libre gestion y compris possibilité d'aliénation). Les réserves foncières des collectivités font partie du domaine privé. Les voies de circulation font partie du domaine public si elles sont classées, elles peuvent être considérées de facto comme domaine public si elles font l'objet d'un usage public avéré. Le CGPPP prévoit le déclassement d'un bien public par simple acte administratif à condition qu'il ait préalablement fait l'objet d'une désaffection matérielle, c'est-à-dire n'ait plus été affecté à l'usage direct du public. Un bien immobilier déclassé passe dans le domaine privé et peut ensuite être aliéné. Il serait ainsi imaginable que des voies dont le statut public est hérité d'une époque antérieure mais dont l'usage est largement privatif soient d'abord déclassées puis cédées à des copropriétés acceptant d'en assurer l'entretien. A contrario, des copropriétés dont la voirie privée fait l'objet d'usages publics peuvent en demander le classement. Il existe quelques cas de recours judiciaires exercés par des copropriétés contre des collectivités pour obtenir des dédommagements suite à l'usure de leur voirie ouverte au passage public. Ces jurisprudences couteuses peuvent inciter les collectivités à accepter la fermeture des voies de statut privée.

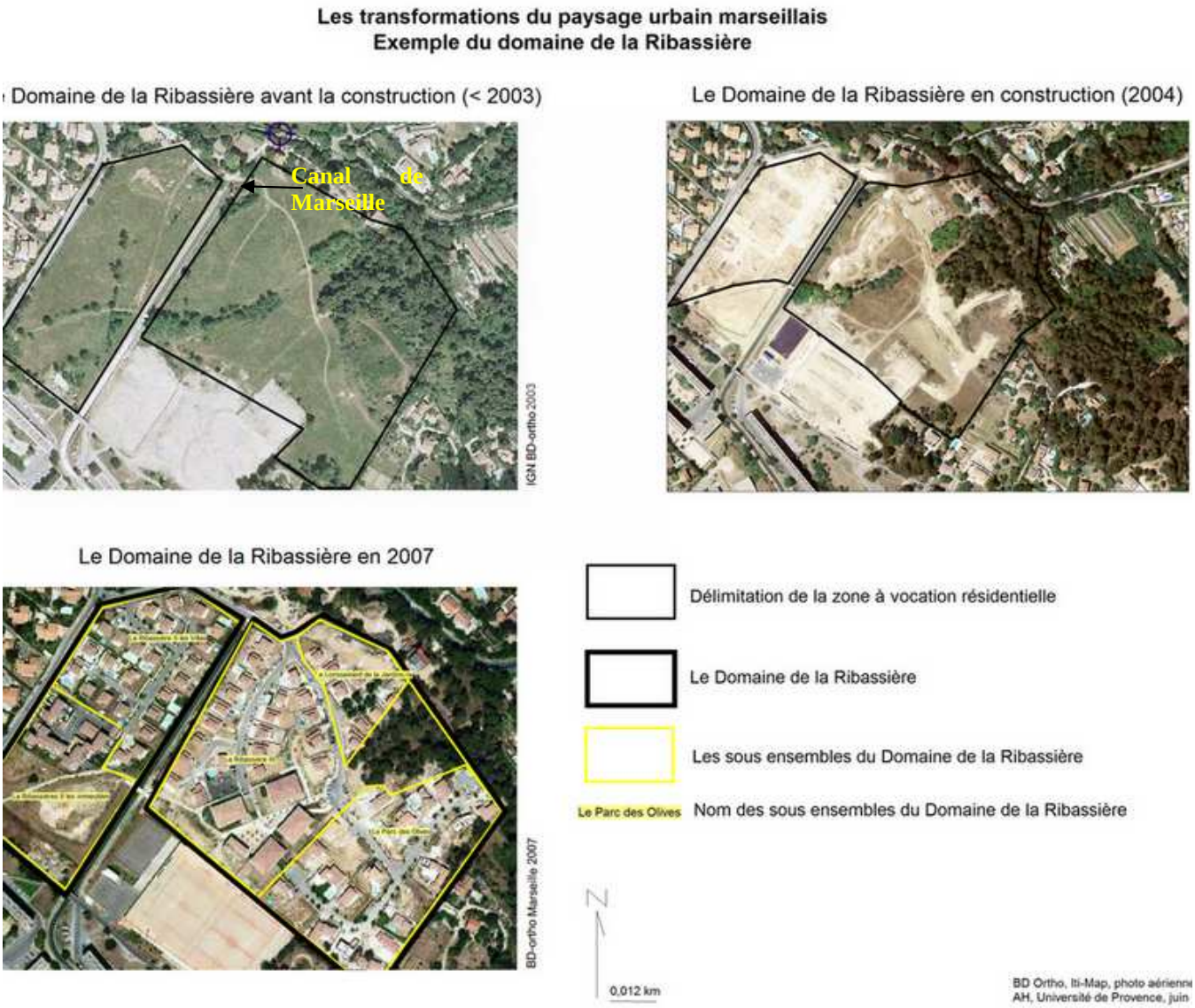
Enfin, d'assez nombreuses cessions de parcelles, gérées par le service du patrimoine, et principalement justifiées cette fois par le renflouement des finances municipales, concernent des terrains dispersés et réputés « délaissés », mais parfois dotés de très forts potentiels liés au cadre paysager (bord de mer, rebords de plateaux avec vue, espaces verts au pied des collines, etc.). Ces processus sont justifiés par un double argumentaire: en premier lieu, la municipalité insiste sur la nécessité d'assainir ses finances, dans un contexte de crise et de grands projets urbains ; ensuite, elle évoque la valorisation par les promoteurs privés d'un patrimoine municipal laissé à l'abandon faute de moyens, ou encore la densification permise par la reconversion résidentielle de parcelles délaissées. Ce dernier argument de la « reconstruction de la ville sur la ville » est conforme aux orientations politiques nationales et à l'engagement à la densification au bénéficie du développement durable urbain (loi Solidarité et Renouvellement urbains de 2000).

Cependant, plusieurs de ces cessions, gérées d'un strict point de vue patrimonial, ont abouti à la création non régulée de nouvelles résidences fermées en zone périphérique, qui, parfois grèvent des projets urbains de la municipalité elle-même, empiétant sur des réservations du POS ou sur des servitudes d'entretien et de cheminements comme le canal de Marseille[55] ! La vente de terrains situés en contrebas ou de part et d'autre du *canal de Marseille*, pose également la question des droits d'eau. En outre, dans ces cas, la cession désordonnée de parcelles communales favorise l'étalement urbain, et non la densification…

C'est le cas de l'ensemble résidentiel fermé du *Domaine de la Ribassière* qui, dans le contexte périphérique du quartier des Olives (Cf. III.4.1), aux marges nord-est de la commune de Marseille, dans le 13ème arrondissement, illustre une histoire conflictuelle de cession de parcelle publique à un promoteur privé, dans une zone pavillonnaire. Cet ancien domaine bastidaire de 10 hectares, traversé par le canal de Marseille, est acquis en 2002 par la ville qui fait usage de son droit de préemption dans le but déclaré d'y réaliser l'extension d'un terrain de sport municipal jouxtant le domaine. Les années suivantes, plusieurs projets d'équipements publics sont discutés, mais la ville finit par vendre le domaine au promoteur George V qui l'aménage en un lotissement résidentiel fermé. Le projet, très contesté par diverses associations, déclenche également la plainte d'un ancien locataire du domaine, puis celle de l'ancien propriétaire qui, tous deux, s'estiment lésés par la procédure de préemption suivie de revente au privé. La procédure judiciaire ralentit la commercialisation des lots… pour le plus grand bénéfice du promoteur car les prix s'envolent avec les dernières tranches vendues. Il s'agit donc d'un programme immobilier emblématique dans la chronique de cette partie du 13ème arrondissement marseillais qui, de zone de cultures maraîchères, se transforme en mosaïque de lotissements fermés, avec une composition sociale renouvelée.

A l'intérieur du nouveau lotissement, l'impression de fermeture est accentuée par l'existence de sous-ensembles de qualité différente et ayant chacun leur portail (Cf. partie 3, chap I.3.2) et par le fait que, selon le POS, les abords au canal de Marseille qui traverse l'ensemble, doivent demeurer libres, avec des accès spécifiques pour des interventions externes et d'éventuels cheminements piétonniers. Afin d'éviter les accidents, les berges sont donc clôturées à l'intérieur de la résidence et le canal est traversable par un petit pont grillagé au milieu de la résidence, dispositif qui accentue l'omniprésence visible des clôtures.

[55] Nous avons pu repérer ces situations en recoupant de manière automatisée, grâce au SIG, la présence de résidences fermées et les réservations du POS, ainsi que la présence de résidences fermées actuelles et la localisation des parcelles communales.



Photographie 2-4 : Etapes de lotissement et subdivisions du *Domaine de la Ribassière*

Montage de photographies aériennes : A.Hoareau, 2008.

Conclusion du chapitre I

Nous avons montré dans ce chapitre que les héritages historiques du modèle libéral de croissance urbaine à Marseille, avec la persistance de nombreuses voies privées dans le tissu urbain ont joué un rôle considérable dans le développement des ensembles résidentiels fermés a posteriori. Ils sont complexifiés par des contradictions dans les sources relatives à la domanialité de la voirie municipale, qui relèvent de l'histoire de la formation des quartiers. Les flous dans les statuts peuvent aussi bien être propices à des fermetures discutées que générer des conflits de voisinage, notamment quand les servitudes de passages ou les traversées de portions d'espaces intégrées aux usages citadins sont modifiées (cf. partie 3). La gestion foncière est donc importante pour réguler ces difficultés.

Cependant, on observe des réticences croissantes de la communauté urbaine (et de la commune) à la rétrocession au domaine public des voies internes des lotissements. Elles s'appuient sur des argumentaires relatifs au coût de gestion des espaces publics et à l'équilibre des finances municipales et communautaires, et, finalement, légitiment de nouvelles fermetures. La mise en application de la loi sur les « lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues » (art. 37 du

POS) a parallèlement régularisé la situation de fermeture de plusieurs grands ensembles résidentiels des quartiers sud dont le statut était peu clair.

Le rôle historique de la promotion privée et financière dans la production des espaces urbains résidentiels marseillais n'est pas démenti par les évolutions actuelles, la ville menant une stratégie de cession de parcelles afin de réduire ses coûts de gestion. On peut s'interroger sur l'impact de cette politique patrimoniale, au regard de plusieurs exemples de cession de terrains, initialement réservés à des usages publics, qui ont donné lieu à la production d'ensembles résidentiels fermés.

Si l'on s'intéresse aux nouveaux ensembles résidentiels fermés ex ante (plus de 200) qui ont surgi dans la commune depuis une dizaine d'années, il importe de décrire plus précisément le rôle de la promotion immobilière privée, acteur majeur de la production de la ville contemporaine et la manière dont elle s'articule avec les priorités municipales en matière d'habitat.

Chapitre II
Nouveaux ensembles résidentiels fermés : entre produits immobiliers et projet urbain

Parmi l'ensemble des résidences fermées que nous avons inventoriées sur le terrain, 255 ont été construites depuis 2000, la plupart d'entre elles conçues déjà fermées. Les promoteurs jouent évidemment un rôle essentiel dans la définition économique, le marketing et la diffusion de ces nouveaux produits immobiliers où l'architecture, la voirie, la disposition des parties communes ont été conçues pour la fermeture. Plusieurs articles ont souligné le rôle de Kaufmann et Broad dans la diffusion et la banalisation du modèle états-unien en Ile de France[56], comme celui du promoteur toulousain Monné-Decroix dans le sud-ouest.

A Marseille, l'offre d'ensembles résidentiels fermés provient essentiellement des « majors » de la promotion immobilière. La géographie de l'offre fermée récente à Marseille (2007-2009) renvoie tant aux logiques traditionnelles du logement « de qualité » dans les beaux quartiers du sud qu'aux recompositions actuelles des territoires urbains et aux prix relativement bas dans les quartiers nord qui offrent pourtant de belles opportunités d'environnement, dans un contexte de tensions sur le marché du logement.

De plus (on le verra davantage dans le chapitre3), l'offre de résidences fermées est perçue avec bienveillance et même encouragée par les élus, en phase avec des politiques municipales soucieuses de promouvoir le « logement de qualité » et la « mixité sociale ».

II.1. Marseille dans la dynamique de nouveaux programmes immobiliers fermés neufs

Les années 2007-2009 au cours desquelles nous avons observé la commercialisation de programmes immobiliers sont particulièrement prolifiques sur le territoire français. L'ampleur de cette dynamique spéculative explique sans doute la place particulière de Marseille dans la carte de l'offre immobilière fermée française établie pour l'année 2008 par F. Madoré et G. Billard[57], qui montre que l'offre fermée y est nettement supérieure à celle des autres grandes villes françaises (carte construite à partir de l'inventaire des annonces immobilières nationales des ensembles résidentiels fermés, à partir du site internet du réseau d'agences immobilières « Century 21 »).

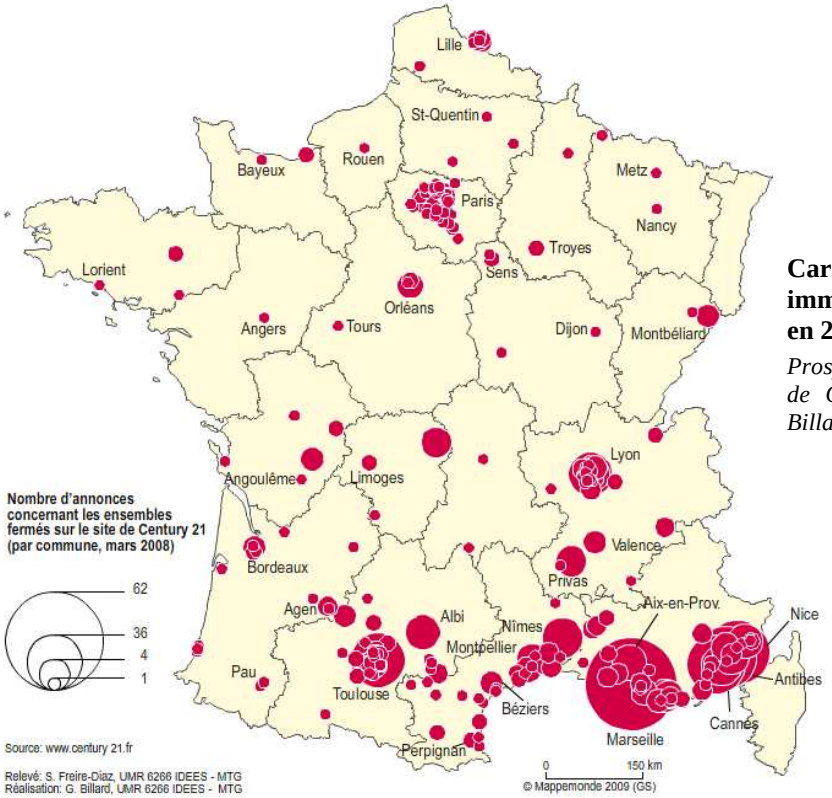
Dans notre étude, nous avons pu recenser et localiser de manière précise et systématique 58 des nouveaux programmes de logements, clairement identifiables comme fermés/sécurisés, en cours de commercialisation à Marseille en 2007-2008[58]. Après avoir analysé leurs prix et leurs argumentaires de vente, nous avons vérifié, fin 2009, les situations sur le terrain.

---

[56] Kaufman et Broad, une des plus importantes sociétés internationales de promotion-construction, a réalisé de nombreuses *gated communities* en Californie. Sa filiale française a lancé, dès le début des années 1990 en région parisienne les premiers lotissements sécurisés, similaires aux modèles étasuniens.

[57] Mappemonde, N°93 (1-2009), http://mappemonde.mgm.fr/num21/lieux/lieux09101.html

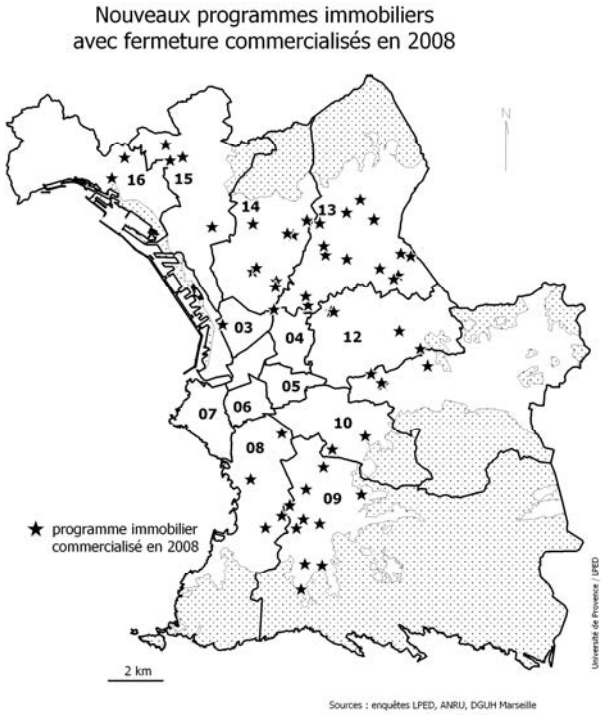
[58] Billard et Madoré en ont dénombré 62 sur petites annonces. Pour notre inventaire géolocalisé dans l'espace marseillais, nous avons croisé plusieurs sources : sites web comme http://www.explorimmo.com, annonces de la presse locale, plans de localisation de nouveaux programmes distribués au salon immobilier annuel de Marseille du parc Chanot, sites des principaux promoteurs impliqués (Bouygues, Kaufman et Broad, Nexity, Urbat). Fin 2009, nous avons pu vérifier l'achèvement de certains programmes sur le terrain. Une vingtaine étaient encore en attente ou en chantier.



Carte 2-7 : Les programmes immobiliers fermés en France en 2008.

Prospection immobilière sur le site de Century 21 (carte extraite de Billard et Madoré, 2009)

Les programmes se répartissent en fonction des disponibilités foncières (plus importantes en périphérie communale), de la notoriété et l'attractivité de certains quartiers aux prix élevés (9ème et 12ème), ainsi que des contraintes d'urbanisme et des politiques publiques d'attractivité urbaine. Dans plusieurs cas, comment nous l'avons souligné plus haut, la Ville a contribué à cette dynamique de multiplication d'ensembles résidentiels fermés dans les quartiers nord et nord-est, à travers la mise en vente de parcelles communales dispersées, inutilisées ou délaissées, ou acquises grâce aux droits de préemption puis revendues. Les nouvelles implantations du 9ème arrondissement, zone résidentielle prisée par les classes moyennes supérieures, s'inscrivent également dans la continuité d'une forte dynamique locale de fermeture ex post d'ensembles immobiliers anciens, et suivent une demande qui semble ici se généraliser.



Carte 2-8 : Localisation des projets immobiliers commercialisés en 2008 à Marseille.

En revanche, une proportion non négligeable et croissante des réalisations fermées commercialisées depuis 2007-2008 (plus de la moitié en 2008) se situe dans les quartiers nord, en majorité composés de parcs locatifs sociaux ou de lotissements populaires, où les prix moyens de l'immobilier sont plus faibles (13ème, 14ème, 15ème). On a là des enjeux de mobilisation de foncier dans des secteurs urbains dévalorisés. La fermeture résidentielle « préventive » peut y constituer un outil de valorisation immobilière si l'on considère que certains des programmes, inscrits dans des sites de réelle qualité environnementale, se situent dans des

quartiers en difficulté au plan socio-économique, et connotés négativement dans les représentations marseillaises concernant la sécurité des biens.

Elle a peut être ici été conçue comme un argument décisif des promoteurs pour attirer les acheteurs potentiels, qu'on les imagine venus d'ailleurs pour accéder à la propriété à moindre coût, ou anciens locataires attachés à ces quartiers et venus des cités voisines.[59]

II.2. les résidences fermées : des produits de la « bulle » des années 2000

La spécificité de la « bulle foncière et immobilière marseillaise » a sans doute été alimentée par une spéculation sur l'effet TGV et celui des grands programmes financés par l'Etat, comme Euromed, la rénovation des docks… et peut-être par le marketing territorial actif déployé par la ville avec l'appui des médias nationaux y compris celui d'une célèbre série télévisée, regardée chaque soir par 6 millions de téléspectateurs…

II.2.1. La place discrète de la sécurité dans les argumentaires de vente

La sécurisation est un argument de marketing immobilier souvent très explicite, mais les annonces insistant exclusivement sur cette dimension sont très rares. La sécurité est généralement associée à d'autres paramètres de « bien-être » ou d'aménités (paysage, parc, proximité d'un ancien noyau villageois, proximité des plages, des calanques…) comme en témoignent les exemples suivants :

La sécurité dans les argumentaires d'annonces immobilières

Annonce de Nexity pour un produit immobilier dans le 9ème arrondissement (l'un des plus chers et prisés de la ville) :

« 17 appartements du T2 au T4, où le confort et la sécurité se déclinent à tous les niveaux : résidence entièrement fermée, garages directement accessibles par ascenseurs, accès aux entrées par digicode et vidéophone. Avec ses quatre étages seulement, la qualité des finitions (peinture lisse dans toutes les pièces, portes moulurées...) et l'ouverture sur des jardins privatifs, le programme est dédié au bien être ».

Annonces de Bouygues (2008) concernant des quartiers qui bénéficient d'une bonne cotation :

« Au cœur du 9ème arrondissement, quartier résidentiel et très prisé, la résidence "Flora Park", entièrement clôturée et sécurisée se compose d'appartements de 2 et 3 pièces mais également de villas de 4 pièces avec jardins privatifs. La propriété à l'architecture contemporaine et innovante se trouve au sein d'un magnifique parc paysager. »[60]

« Vous découvrirez, au milieu d'une végétation luxuriante, une résidence de standing de 45 logements. Le rêve continue avec une piscine privée. La sécurité et la tranquillité sont assurées : résidence clôturée, portail… » (12ème Ardt)

« A l'Est de Marseille, dans le 11ème arrondissement, à deux pas du village des Caillols, La Villanelle est un ensemble résidentiel entièrement clos et composé d'appartements du 2 au 4 pièces agrémentés de balcons ou de terrasses. Proche du Centre commercial La Valentine, équipements scolaires facilement accessibles, plages, golf et collines chères à Pagnol, c'est le bien-être aux portes de la ville ».

L'approche par les annonces immobilières est indicative, mais elle a ses limites, car certains argumentaires « euphémisent » la fermeture, tant celle-ci semble aujourd'hui faire partie de la « qualité » attendue. La fermeture par un portail automatique doté d'équipements de filtrage ou le visiophone passent comme des évidences, implicites dans la promotion de certains programmes. On les retrouve en annexe technique des annonces, sur leur iconographie, ou sur le terrain lorsqu'on passe une année plus tard observer les réalisations.

Par exemple, dans le cas de la « Closerie toscane » (Kaufman et Broad, ci-dessous), la fermeture n'est spécifiée ni dans le texte de l'annonce ni sur le site web détaillé du programme, mais elle est présente dans les « visuels ». Au centre de l'affiche publicitaire, le portail est souligné par la présence de la voiture (rouge) et l'allusion au "bien-être". Sur le site web, cette annonce est accompagnée d'une vidéo virtuelle qui se termine par l'arrivée de la voiture devant le portail clos…

[59] Concernant les origines d'accédants à la propriété dans les nouvelles résidences fermées des quartiers nord, et les motifs de leur « demande de fermeture », nous avons mené quelques enquêtes qualitatives et exploratoires qui nous confirment l'existence de ces deux « profils ». Cf. partie 3.

[60] Le projet résulte de la démolition d'un petit ensemble d'immeubles au cœur d'un lotissement pavillonnaire ancien.

Photographies 2-5 : De la promotion à la construction, le programme La closerie Toscane 2008-2009 (Kaufman and Broad)

Il faut souligner que les programmes explicitement présentés comme « résidences encloses » ne représentent qu'une partie de l'offre immobilière neuve commercialisée : les mêmes promoteurs vendent, à la même période, dans les quartiers centraux de Marseille, des programmes d'immeubles alignés sur rues. A contrario, les ilots d'immeubles dotés de jardins ou patios intérieurs ne sont généralement pas vendus comme des programmes « sécurisés », même s'ils pourraient leur être assimilés, avec leurs dispositifs de contrôle d'accès, les rez-de-chaussée aveugles dédiés aux parkings et les restrictions d'accès aux parties communes et jardins en cœur d'ilot.

II.2.2 Stratégies spéculatives des promoteurs dans l'espace marseillais

Rattrapage des prix

Ces dix années ont été marquées par une très forte hausse des prix du foncier à Marseille. Jusqu'en 1996, les prix étaient exceptionnellement bas par rapport aux autres grandes villes françaises. Or, au tournant des années 2000, Marseille dispose d'atouts exceptionnels : un site et une situation attractifs, un périmètre communal très vaste, avec une imbrication urbain/ rural qui persiste, si bien qu'il reste de belles opportunités foncières, tant en superficie qu'en qualité environnementale, susceptibles d'être valorisées par des programmes immobiliers.

Certains majors auraient alors constitué d'importantes réserves, comme Kaufman et Broad dans l'Est (10ème, 11ème et 12ème arrondissements) (Samson et Péraldi, p 259). Entre 1994 et 2004 les prix du foncier augmentent de 13% par an en moyenne, avec des taux records dans le Sud et l'Est de la commune (Donzel, 2006). Pour la valorisation de ces investissements fonciers, les quartiers du Sud (8ème et surtout 9ème arrondissement) et de l'Est (12ème), unanimement prisés par les Marseillais pour leur cadre de vie, leur réputation et leur composition sociale[61], sont naturellement les premiers concernés et, du fait des prix du m^2, l'essentiel des transactions et de la production de résidences neuves de « standing » y est réalisé jusqu'au début des années 2000.

Zones	1994-1998	2000-2004	Variation totale
centre	254	275	8,3%
sud	111	159	43,2%
est	55	73	32,7%
nord	56	48	-14,3%
Marseille	74	83	12,7%

Tableau 2-1. Evolution des prix moyens au m2 des terrains (en euros constants 2005)

Commune de Marseille, par période quinquennale et grande zone urbaine. Extrait de Donzel (2006) - Source PERVAL.

[61] Contrairement aux quartiers sud qui bénéficient de leur situation proche de la mer et des calanques et de leur réputation, le 12eme arrondissement est très prisé par la bourgeoisie d'origine marseillaise mais très méconnu par les « néo-marseillais » arrivés depuis 2001 (source AGAM, 2009, Analyse du recensement de 2006).

Nouvelles opportunités foncières

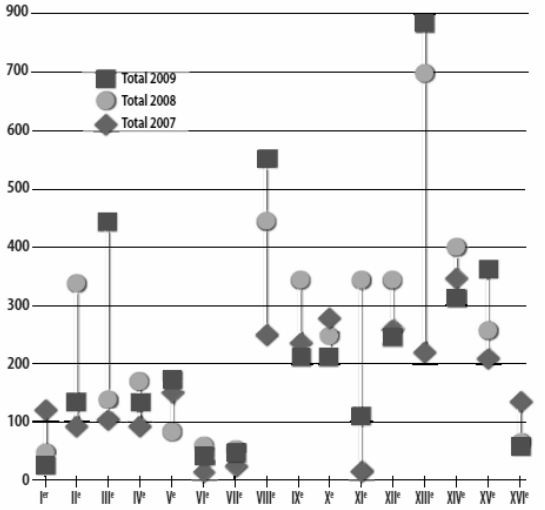
L'espace marseillais offre de nombreux espaces pour des réalisations immobilières aux plus values potentiellement avantageuses, dans ses périphéries rurales et surtout, dans le secteur nord, grâce à la reconversion des friches industrielles, aux zones de renouvellement urbain, et aux espaces naturels devenus constructibles après la révision du POS en 2000. Comme on l'a vu plus haut (I.3.) la commune contribue également à cette dynamique, à travers la mise en vente de parcelles publiques dispersées, inutilisées ou délaissées, voire acquises grâce aux droits de préemption.

Zones	% des transactions			Surface échangée		
	1994-98	2000-2004	variation	1994-98	2000-2004	variation
centre	5,8	5,6	-0,2	4,5	3,9	-1,6
sud	18,2	16,6	-1,6	17,1	15	-2,1
est	56,4	54,3	-2,1	61,9	54,3	-7,6
nord	19,6	23,5	-3,9	16,5	26,8	10,3
Marseille	100	100	0	100	100	0

Tableau 2.2. Répartition des transactions par grande zone urbaine.

Extrait de Donzel (2006). Source PERVAL.

La toute récente enquête exhaustive (3 logements et +) réalisée par l'AGAM (juin 2010) à partir des données sur les permis de construire fournies par la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (DADU) de la Ville de Marseille confirme que malgré un léger ralentissement en 2008, l'envolée de production de logements neufs ne s'est pas démentie à Marseille depuis 2004. Elle confirme aussi le dynamisme traditionnel des 8ème et 9ème aux prix élevés, mais surtout des arrondissements du nord (38% des logements livrés en 2009 sont localisés dans les 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements) et spécialement les 13ème et 14ème.



Graphique 2-3: Constructions de logements neufs par arrondissement (AGAM, 2010)

Graphique extrait de AGAM, Synthèse, juin 2010.
enquête AGAM / logements réalisés / programmes de 3 logements et plus

2007-2008 : Explorimmo communique sur « La fin de la pénurie de logement à Marseille grâce à l'ouverture du secteur Ste Marthe (14ème arrondissement, quartiers nord)

« Le marché marseillais, en matière d'offre de logements neufs, est largement sorti de la zone rouge et les opérations prévues cette année 2007, grâce notamment au secteur de Sainte-Marthe dans le 14e, contribueront à alimenter le marché. En matière de prix, on semble aussi sortir d'un certain brouillard causé par deux paramètres : les implantations géographiques des opérations et les logements à prix maîtrisés. Les prix n'ont pas baissé, nous avons assisté à un transfert de la promotion (…) et beaucoup d'opérations ont été lancées dans le nord où la promotion immobilière n'existait que peu » (…) « Marseille a mis en place le cadre qui permet de constater l'existence d'un marché du logement neuf diversifié et étoffé, ce qui ne fut pas le cas pendant longtemps. L'opération d'intérêt national Euroméditerranée et ses 310 ha qui structurent l'espace urbain par des opérations exceptionnelles comme La Cité de la Méditerranée, le quartier d'affaires La Joliette, la Zac Saint-Charles ou la rue de la République permettent de nouveaux projets immobiliers. »

II.3. Promoteurs et produits immobiliers sécurisés

II.3.1. Les promoteurs : la place des majors

La sur-représentation dans l'offre marseillaise récente des « majors » de la promotion immobilière (Bouygues, Kaufman et Broad, Nouveaux constructeurs, Nexity…) semble correspondre à leur part de marché nationale, peut-être aussi aux réserves foncières acquises en période de bas prix ou encore, notamment pour Nexity, à une capacité institutionnelle à prendre part aux projets de rénovation urbaine, que ce soit dans le cadre de ZAC, de grands projets (Euromed) ou de périmètres ANRU[62].
A la différence des programmes résidentiels fermés réalisées à Toulouse[63], on ne rencontre quasiment pas, à Marseille, de petits promoteurs locaux. Deux groupes émergents d'envergure régionale prennent une place dans certaines opérations : Urbat (groupe basé à Montpellier, présent à Marseille comme à Toulouse), spécialisé sur le sud de la France, qui développe plutôt de petits programmes et le très dynamique groupe Pitch promotion, qui vient de lancer (en collaboration avec Safing) plusieurs programmes au sein de zonages de la politique de la ville, dans les quartiers nord, notamment le fameux programme fermé des « Terrasses de la Méditerranée » (livré en 2009-2010), au cœur d'une ZUS, sur un terrain public à fort potentiel de site (vue sur la mer), situé à l'extrémité d'une cité HLM très paupérisée en cours de restructuration, le Plan d'Aou (voir infra, III.5.2).

	nombre	arrondissements
Bouygues	11	8 9 11 12 12 13 13 13 14 14 15
Kaufman et broad	10	8 8 9 9 12 13 13 13 13 15
Urbat	7	9 9 13 13 14 14 15
Nouveaux construteurs	6	9 10 11 12 12 14
Nexity	6	9 12 12 13 13 13
Bowfonds Marignan	3	11 13 14
Pierprovence	2	10 13
Promogim	2	13 14
COGEDIM	2	8 13
Art promotion	2	3 13
Arcade promotion	1	9
Pitch promotion	1 (les Terrasses de la Mediterranee/ plan d'Aou)	15
Vinci	1	
Monné decroix	1 (les lavandins, 14èe)	14
Progereal	1	
Eiffage	1 (ZAC Jarre)	9
CN2I	1	12

Tableau 2-4 : Les promoteurs des projets fermés commercialisés en 2008 à Marseille

Le « spécialiste » d'origine toulousaine Monné-Decroix souvent cité pour son rôle dans la diffusion du modèle de fermeture n'a qu'une seule réalisation à Marseille, effectivement très sécurisée (mais également dotée d'éléments de qualité inhabituels dans le quartier où la résidence a été implantée : parc, piscine, cadre de vie). Cependant, signe des temps et peut-être de la banalisation de la « sécurisation résidentielle », Monné-Decroix, aujourd'hui filiale du Crédit Agricole Immobilier, communique désormais sur la haute qualité environnementale, les économies d'énergie et le développement durable. Son site web rénové décline toute la gamme des couleurs vertes… la sécurité n'y est plus mentionnée que de manière annexe et/ou implicite (alors qu'en 2008 encore, avant la loi Grenelle 1 de juillet 2009, celle-ci était au centre du discours).

II.3.2. Les prix de vente des résidences fermées neuves

Comme cela a déjà été observé dans maintes autres enquêtes, que ce soit en France ou en Amérique latine, l'offre de résidences « fermées sécurisées » est très hétérogène en prix et en qualité, elle n'est plus réservée à une élite et vise un éventail élargi de clients de revenus moyens à supérieurs (et même, une clientèle « moyenne-moyenne » grâce aux aides publiques à l'accession à la propriété). Au sein

[62] Nexity est quasi systématiquement présent dans les opérations immobilières, de tous niveaux de qualité, basées sur des cessions de terrains municipaux à Marseille. Par ailleurs ce promoteur cible notamment les primo-accédants et le dernier rapport ANRU mentionne la part croissante de ses opérations au sein des zones de rénovation urbaine (ANRU, 2009)
[63] Observations de l'équipe du présent programme, dirigée par G.Capron.

des offres neuves fermées recensées en 2007-2008, les prix au mètre carré vont du simple au double (2661€ le m2 dans le 14ème arrondissement, 5200€ le m2 dans le 8ème). L'hétérogénéité des prix est d'abord clairement liée aux grandes zones de prix (environnement socio-économique), aux aménités spécifiques des sites (vue, végétation...), mais aussi au niveau de qualité des constructions. Les prix des logements des résidences fermées haut de gamme de la corniche atteignent des sommets, mais l'offre est rare et peu diffusée.

Le différentiel de prix éventuel entre offres fermées-sécurisées et programmes plus ouverts ou alignés sur rue n'est pas aisé à établir, car il est biaisé par des facteurs prédominants comme le niveau des prix dans la zone concernée ainsi que le niveau de confort et les autres aménités proposées (environnement, qualité de la construction, architecture et finitions, étendue et aménagement des espaces verts, piscine etc.).

Cependant, le différentiel entre le prix des résidences affichant explicitement la fermeture et celui des autres produits semble plus faible dans les secteurs « bien situés » des arrondissements sud de la ville, où la sécurisation est souvent vendue implicitement, comme faisant partie d'un ensemble de paramètres incontournables de qualité et de confort. En revanche, dans certains arrondissements plus sensibles où le prix moyen du m2 est plus faible, les prix de vente des ensembles présentés comme fermés semblent supérieurs au prix moyen des logements neufs : c'est très net dans les quartiers nord (13ème, 14ème, 15ème), où des programmes nouveaux se sont implantés. Mais là encore le niveau de standing est un biais, car la clôture est plus souvent associée aux niveaux supérieurs.

Nous avons cherché à comparer deux programmes immobiliers commercialisés en 2008 dans le 13ème arrondissement, l'un ouvert et situé dans la partie sud (plus populaire), l'autre fermé et situé dans la partie nord, du même promoteur. Le prix moyen de l'immobilier neuf, dans cet arrondissement, qui est socialement le plus contrasté de Marseille[64], est assez différencié selon les secteurs : entre 2 770 et 3 760euros /m^2 en 2009 selon la base PERVAL[65].

Comparaison de deux argumentaires d'annonces immobilières d'un même promoteur

Programme Nexity, « haut standing » (Les allées de Fonfrède)	Programme Nexity, moyen standing « confort d'une villégiature méridionale » (projet situé en bordure d'une avenue périphérique très passante, zone densément urbanisée)
Présentation de la localisation : « Technopôle »[66]	Présentation de la localisation : « XIIIème sud »[67]
Argumentaire : « Résidence fermée et sécurisée »	Argumentaire : « résolument ouverte sur l'extérieur »
Argumentaires secondaires : « espace vert de plus d'un hectare/ calme/»	Argumentaires secondaires « *Marseille change* »
Prix moyen de l'opération : 4500 euros/m^2	Prix moyen de l'opération : 3349 euros/m^2

Le différentiel de prix entre ces deux programmes est relativement élevé, et répond à plusieurs éléments qui complètent la notion de standing différencié des résidences. D'une part, la localisation du produit : la périphérie technopolitaine du 13ème est nettement plus valorisée que son axe sud, proche des cités de la ZUP n°1, très dévalorisées dans les représentations collectives ; d'autre part, l'ouverture ou la fermeture, la première étant valorisée par un argument secondaire de changement urbain (qui sous entend que l'insécurité n'est plus de mise à l'heure du changement ?), la seconde complétée par un argument de confort de vie (calme, espace vert). Cette lecture croisée montre ainsi comment se construisent les représentations du produit immobilier fermé de standing dans les nouvelles périphéries urbanisées du nord et de l'est de la ville.

Toutefois, l'observation de notre échantillon montre que le poids de la simple sécurisation dans le prix de vente semble plus important au sein des offres d'entrée de gamme, où la clôture et les portails,

[64] Les contrastes sociaux entre secteurs du 13ème arrondissements sont analysés en détail dans le partie 3, chapitre II.2.1
[65] références immobilières du notariat.
[66] « technopole » signifie en clair, XIIIème nord… zone d'urbanisation récente, population de cadres moyens et supérieurs.
[67] XIII eme sud signifie, pour les initiés, XIIIème populaire, à forte densité de cités HLM ; le 13ème arrondissement est très clivé socialement.

constituent les seuls éléments de distinction susceptibles d'expliquer les tarifs (la sécurité : confort du « pauvre »…).

La sécurisation, plutôt mise en avant dans les offres d'entrée de gamme, parfois euphémisée et discrète dans les opérations plus prestigieuses qui ont d'autres aménités à valoriser, est donc un des arguments parmi d'autres des promoteurs. Elle n'en reste pas moins un élément important de la fixation du prix de vente du produit. La fermeture est un élément de valorisation foncière prisé des promoteurs mais aussi des résidents. A lire la manière dont la fermeture est valorisée dans les petites annonces de particuliers, on peut d'ailleurs se demander si la fermeture ex post n'est pas aussi conçue par les propriétaires comme un élément de consolidation voire de valorisation de leur patrimoine immobilier, notamment dans les quartiers sud.

L'abondance de la production récente d'ensembles résidentiels fermés à Marseille a été mise en relation avec des logiques d'opportunité foncière, de bulle économique de croissance ayant permis un certain rattrapage des prix et de la production de logement dans un contexte de reprise démographique. Ces éléments explicatifs ont en effet contribué à attirer les promoteurs, majors de la production immobilière en France pour l'essentiel. Si ces facteurs permettent d'envisager la spécificité de cette production marseillaise de logements fermés par rapport à l'échelle nationale, ils doivent néanmoins être complétés d'une analyse plus fine des formes de convergence entre politiques urbaines et logiques de promotion privée, dans un contexte où la ville de Marseille connaît de vastes restructurations urbanistiques liées à de grands programmes publics, qu'il s'agisse de la revalorisation du centre, de la dynamique Euroméditerranée, ou de la politique de rénovation urbaine des quartiers défavorisés de la moitié nord de la commune.

II.4 Convergence des logiques privées et des politiques publiques dans la dynamique de fermeture résidentielle

On évoque parfois la situation de communes périurbaines débordées par le phénomène des lotissements fermés, ou encore celui de communes urbaines qui, dans certains cas, donnent la priorité au projet ouvert afin de préserver les perméabilités[68]. Mais le cas marseillais suggère que des collectivités publiques françaises peuvent également choisir d'encourager de façon assez systématique 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, d'internationalisation et de marketing territorial, tout en se déchargeant de l'amortissement, en particulier de la gestion de la voirie et des espaces verts sur les investisseurs, les acquéreurs regroupés en associations syndicales, les usagers-résidents : un modèle libéral revendiqué dont on verra quelques déclinaisons à travers des exemples des réalisations immobilières de prestige encouragées et aidées par la municipalité (chapitre III). Dans sa stratégie actuelle pour attirer des classes moyennes supérieures -et des taxes foncières-, la commune de Marseille fait donc appel à des partenaires privés dans le cadre de ses projets d'aménagement, ce qui est devenu normal. Moins habituel dans les villes française est, dans ce contexte partenarial, la banalisation de la fermeture résidentielle comme outil d'attractivité territoriale, d'abord au sein des périmètres d'urbanisme municipaux (ZAC) puis dans ceux de la politique de la ville (ZUS et projets ANRU). L'influence des promoteurs-constructeurs converge alors avec les stratégies territoriales de la ville, même si celle-ci n'est pas explicitement favorable à la fermeture. Aussi il convient d'explorer les mécanismes politiques et les nouvelles formes du « transfert de la responsabilité d'urbaniser ».

II.4.1. Politiques publiques d'attractivité territoriale : l'instrument immobilier

« *Le déséquilibre constaté entre le sud et le nord de la Ville a conduit la municipalité à proposer une nouvelle offre foncière associant la reconstruction sur des îlots anciens (refaire « la ville sur la ville ») et la réalisation de produits immobiliers variés et adaptés à la demande dans tous les secteurs de Marseille.* »[69]

[68] C'est le cas par exemple à Montpellier de la reconstitution d'un îlot ouvert sur une friche urbaine dans le quartier ancien de Gambetta dont le renouvellement urbain est mis en œuvre par le SERM.

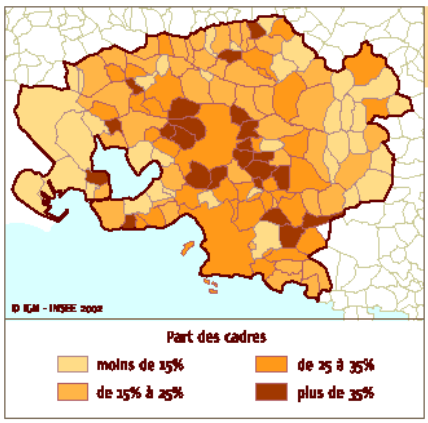
[69] Délibération du conseil municipal. Approbation du Plan d'Occupation des Sols révisé, 22-12-2000, p 2.

Accroître l'attractivité résidentielle de la commune auprès de CSP supérieures à travers la promotion du « logement de qualité », stimuler la demande d'accession à la propriété de ménages modestes afin de construire une « ville de copropriétaires », déléguer la production de logements sociaux auprès d'opérateurs privés au sein d'opérations mêlant diverses catégories d'habitat, afin de développer la « mixité sociale » et d'assainir les finances municipales, sont autant de priorités politiques clairement affichées et maintes fois affirmées par la Ville de Marseille. Elles se combinent à des politiques territoriales de renouvellement urbain et de mixité résidentielle dans le centre historique comme dans les quartiers nord en reconversion, et à des dynamiques de renforcement des polarités positives des quartiers sud. Dans un contexte de crise des finances municipales, la valorisation du foncier (domaine privé de la commune), les partenariats publics-privés dans les opérations d'aménagement, et la création d'ensembles résidentiels (sécurisés) par la promotion immobilière privée constituent en quelque sorte un instrument de mise en œuvre clé d'une action rapide et spectaculaire.

II.4.2. Crise des finances publiques : la nécessité d'attirer ou fixer des populations solvables

Après deux décennies de désindustrialisation, de crise économique et démographique cumulées (pertes d'emplois portuaires, fermetures de sites industriels, perte d'habitants, vieillissement, départ de jeunes ménages vers les zones périurbaines), de paupérisation de certains quartiers, l'enjeu de la municipalité, depuis les années 1990, est d'attirer des populations jeunes et solvables. La crise a affaibli les finances municipales par la baisse des rentrées fiscales (80 % des foyers marseillais gagnent moins de 2 500 euros par mois et 20 % vivent en dessous du seuil de pauvreté), et creusé l'endettement public marseillais à un niveau très supérieur à celui des autres grandes villes françaises (l'encours par habitant est 3 fois supérieur à celui de Paris). La marge de manœuvre financière de la ville est donc faible, alors que ses charges de fonctionnement, notamment salariales sont écrasantes. En 2006, un rapport de la cour régionale des comptes critique sévèrement la gestion financière de la commune, son déficit budgétaire structurel, les sureffectifs municipaux. L'insuffisance des ressources fiscales résulte toutefois aussi de la volonté de 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.

Malgré la crise des finances municipales, et sans en avoir les moyens propres, la ville est engagée dans un double processus volontariste de renouvellement urbain et de marketing territorial avec une stratégie d'attractivité orientée vers les classes moyennes et supérieures, visant à contrer leur tendance antérieure à l'exode péri-urbain et urbain vers des communes de l'aire métropolitaine (par exemple Aix) dans un contexte de conurbation. L'attractivité territoriale est l'un des maîtres mots des politiques publiques marseillaises depuis les années 1990. Le document ci-dessous de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Marseille (AGAM) est éloquent à cet égard.



Part des cadres ayant un emploi parmi les arrivants dans la métropole marseillaise

Photographie 2-6 : Couverture de la lette d'information de l'Agam, n°3, avril 2004

Ci-dessus, on remarque la carte contenue dans cette lettre d'information, révélatrice de la préoccupation majeure et récurrente de la Ville: attirer des « cadres ayant un emploi »…

Cette politique semble porter ses fruits : de fait, entre 1999 et 2006, la ville (839 043 habitants) a reçu environ 100 000 nouveaux arrivants, et gagné environ 40 000 habitants, soit 0,5% par an, ce qui représente un certain renouvellement, car 60% des nouveaux Marseillais ont entre 20 et 40 ans. Les cadres représentent 24% des « Néomarseillais » (définis comme les habitants arrivés depuis 2001) contre 15% dans la population installée depuis plus de 5 ans. Il n'y a que 6% de retraités parmi les Néomarseillais contre 23,5% parmi le reste des habitants (Insee, 2009 – Agam, 2009).

Voyons comment se traduit cette stratégie municipale en termes de politiques du logement et ses impacts sur la production spécifique de résidences fermées.

II.4.3 Politique du logement : les trois clés du marketing territorial

La politique de logement promue par la municipalité se structure autour de quelques termes clés, en phase avec les orientations nationales actuelles.

« Logement de qualité »

Le marketing territorial de la Ville, relayé par des opérateurs immobiliers, est explicitement fondé sur une politique de « logement de qualité » supposée attractive pour les CSP visées. Une politique volontariste de promotion de la construction neuve et d'accès à la propriété est ainsi menée dans le cadre des projets d'aménagement et de renouvellement urbain qui recomposent certains quartiers. La Ville pallie sa faible capacité d'auto-financement par des ventes de terrains municipaux et par des montages public-privé destinés à favoriser les projets immobiliers neufs, parfois dans le cadre d'opérations d'urbanisme de type ZAC appliquées à des projets résidentiels.

Il n'est jamais explicitement question de clôture ni de sécurisation résidentielle dans les argumentaires des projets ou des politiques municipales en faveur de la « qualité » ». Cependant, une forte proportion des opérations immobilières privées récemment réalisées avec l'appui de la ville au sein de quelques ZAC, et parfois sur d'anciens terrains communaux, est finalement composée d'ensembles résidentiels clôturés dès la construction (cf. infra III). L'image de la résidence « fermée sécurisée » peut être implicitement associée à celle de la « qualité » : dans la logique municipale, elle permet de revaloriser des territoires urbains stigmatisés (à travers la « mixité ») ou de valoriser comme des aires de prestige des parties de la ville dotées d'aménités environnementales. C'est le cas du front de mer des 8ème et 9ème arrondissements, du Prado à la Pointe rouge, qui a fait l'objet de plusieurs accords en vue de la cession de terrains communaux, aboutissant à remodeler radicalement l'urbanisme de la bande littorale en un chapelet de résidences sécurisées de prestige, dotées de parcs privés. Le projet le plus récent (validé par délibérations unanimes du conseil municipal de juillet 2009 et février 2010) devant aboutir au programme de grand prestige « Prado rivage », en cours de construction à l'angle du parc Borély, face aux plages.

« Ville de copropriétaires »

La « France des propriétaires » ou encore l' « accession populaire à la propriété » font partie des priorités récemment affichées par l'Etat et relayées par le ministère du logement, par exemple lors des *premières rencontres pour l'accession populaire à la propriété* (juin 2008). Dans un modèle libéral de ville conçue comme « grande copropriété », les espaces résidentiels seraient gérés par leurs habitants massivement propriétaires de leurs logements et responsables de leurs « parties communes » étendues aux espaces de stationnement et de récréation, tandis que l'engagement public, notamment financier, pourrait dès lors se concentrer sur le « *cœur de ville, living room de la maison* » (Rivière F., 2008, p. 53), permettant ainsi de minimiser le coût de gestion urbaine pour la collectivité.

Dans le cas de Marseille, aux prises avec des difficultés financières, et dont le cœur de ville souffre de problèmes de gestion (propreté, entretien sécurité), l'argument est de poids. Ces positions font écho aux critiques adressées depuis plusieurs années au modèle historique de l'habitat social locatif collectif (André, 2006). L'accès généralisé à la propriété dans du petit collectif ou du pavillonnaire est promue comme solution aux problèmes d'habitat pour les classes moyennes inférieures. **«** *La mission « estime indispensable de diversifier les statuts d'occupation dans les ZUS et de permettre à leurs habitants d'y effectuer des parcours résidentiels ascendants (…). L'institution récente d'un taux réduit de TVA pour*

encourager l'accession sociale dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine [70]*constitue un premier pas dans ce sens* **»[71].**

A travers diverses aides, défiscalisations et partenariats publics-privés, ces nouvelles politiques nationales du logement tendent aussi à diminuer les coûts pour la collectivité en les reportant partiellement sur les investisseurs (bailleurs privés) ou sur les ménages primo-accédants à la propriété grâce au crédit. Les zonages de défiscalisation des investissements immobiliers constituent une forte incitation pour les promoteurs dans le choix géographique de leurs implantations et dans leurs stratégies de conception et de commercialisation de lotissements fermés destinés à des investissements locatifs sociaux ou à des ménages primo-accédants aux revenus modestes (cf. III.1.3).

Plusieurs analystes ont critiqué, depuis longtemps ces positions qualifiées par exemple d'« *illusion du produit logement* » conçu pour attirer des couches moyennes dans des zones populaires. En France, Bonneti (2004) rappelle les expériences passées des années 90, où la généralisation du Prêt locatif aidé (PLA)[72] aboutit après quelques années à une forte paupérisation dans les copropriétés concernées. Le même auteur rappelle (2007) qu'au-delà du logement, qu'on peut considérer comme une affaire privée, la gestion urbaine des espaces de proximité est la principale condition de durabilité des opérations de rénovation urbaine. La gestion privée des parties résidentielles (copropriétés) ne peut se substituer à la gestion publique des espaces.

Cependant le discours sur « la France des copropriétaires » rencontre un fort écho à Marseille, où il a même été anticipé[73]. Il est relayé par les blogs des élus de la majorité, repris dans les délibérations de conseils municipaux, discours, communiqués de presse : la politique dite « *Engagement Municipal pour le Logement » (*en écho à la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant *Engagement national pour le logement*) accorde la priorité à la propriété, perçue comme le moyen de fixer la population, avec par exemple la mise en place par la ville de Marseille du *chèque premier logement* (aide municipale pour les primo-accédants sous condition de ressources).

Le dossier de presse diffusé par la mairie à l'occasion de la visite à Marseille de François FILLON en mars 2009 est éloquent à cet égard :

« *A l'occasion de la visite à Marseille de François FILLON, Premier Ministre, et de Christine BOUTIN, Ministre du Logement, Jean-Claude GAUDIN rappellera les objectifs de l'Engagement Municipal pour le Logement et présentera les nouvelles dispositions de sa politique en faveur de l'accession à la propriété sociale, renforcées par la loi Boutin du 19 février 2009. Avant de se rendre au Printemps de l'Immobilier au Parc Chanot, ils visiteront deux des nombreux programmes immobiliers engagés à Marseille, «Les Terrasses de la Méditerranée»*[74] *dans les quartiers Nord et la nouvelle ZAC du Rouet dans les quartiers Est*[75]*, deux secteurs en plein essor. Malgré la crise, la Ville de Marseille poursuit son développement économique et soutient la construction immobilière. Elle s'est donnée pour objectif de produire 5000 nouveaux logements chaque année, pour répondre à la pression démographique* »[76].

Mixité sociale

Par le projet de « mixité sociale »[77] maintes fois affirmé à Marseille, il faut comprendre le dessein - clairement affirmé comme prioritaire- de maintenir et drainer des populations plus jeunes et au niveau

---

[70] Va également dans ce sens l'augmentation de l'avance remboursable sans intérêt (15.000 euros de prêt à taux zéro en plus) jusqu'au 31 décembre 2010 pour les opérations d'accession sociale à la propriété soutenues par la commune et pour les ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

[71] André P. A, (2006).

[72] En septembre 1999, le PLA a été remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

[73] Rappelons que J-C Gaudin, élu maire de Marseille en 1995, devient la même année ministre de l'aménagement du territoire, de la ville et de l'intégration (jusqu'en 1997).

[74] Programme immobilier fermé et sécurisé.

[75] La ZAC du Rouet, qui démarre actuellement, contient peu de programmes fermés au sens où nous les avons définis dans cette étude, mais une majorité d'immeubles alignés sur voie, parfois avec des patios intérieurs.

[76] http://www.marseille.fr/epresse/thesaurus/documents/11162/270309fichesvisitefillon.pdf

[77] De nombreux travaux critiques ont porté sur la polysémie de la notion de mixité sociale et les impacts des politiques s'en réclamant, cf. .M.-H. Bacqué, S. Fol, J.-P. Lévy, 1998. Voir notamment l'excellent numéro thématique de la revue *Informations sociales*, « Mixité sociale », n° 125 –2005/5 et tout récemment le numéro 140-141, 1-2/2010 de la revue Espaces et sociétés : « Paradoxes de la mixité sociale ».

de revenu plus élevé dans les quartiers centraux et péricentraux paupérisés et dégradés (les périmètres de restauration immobilière à Belsunce, Noailles et au Panier, celui d'Euroméditerranée, autour du port), vers certaines franges des quartiers Sud ou de périphéries dotées d'un bon potentiel, mais socialement dévalorisées (cf. infra la ZAC de la Jarre, dans le sud de la ville) ou vers les quartiers dits « sensibles » du nord.

A cette fin, la municipalité entend en effet développer l'accession sociale à la propriété ou l'offre locative privée dans les périmètres sensibles (ZUS) des arrondissements les plus populaires (15ème-16ème), attirer une frange supérieure des classes moyennes via la production de "*logements de qualité*" dans les périphéries récemment ouvertes à l'urbanisation des 9ème, 13ème et 14ème arrondissements ou près du port autonome dans le périmètre Euroméditerranée. Dans ce denier cas, la ville, en phase avec les promoteurs, déploie un double marketing territorial très actif : à la fois externe (service de presse, plan média…) et interne, en direction de ses propres habitants. Des opérations immobilières fermées prestigieuses ou emblématiques vont servir cette politique de communication.

Lors de sa venue à Marseille en mars 2009, François FILLON visite le chantier d'une nouvelle résidence fermée en cours d'achèvement au cœur de quartiers très populaires du nord de la ville : ***Les Terrasses de la Méditerranée***, qui offre 250 logements « *au sein d'un domaine clos, paysager et sécurisé* » au-dessus du centre commercial de Marseille Grand Littoral. La présentation du programme immobilier par le service de presse de la Ville de Marseille (ci-dessous, encadré 2.3) est révélatrice des positions municipales. Dans l'extrait ci-dessous, nous soulignons les expressions qui nous semblent révélatrices du plaidoyer en faveur d'un programme immobilier qui a été par ailleurs extrêmement contesté.

On remarque l'insistance (à deux reprises) sur l'insertion du programme dans « un des grands projets d'aménagement et de renouvellement urbain de la ville » (il s'agit d'un des territoires de projet prioritaires du GPV – voir infra III) comme élément de justification de l'opération, censée favoriser une « mixité sociale » dans les quartiers nord qui souffrent d'une image dévalorisée dans les représentations marseillaises. Le domaine « clos et sécurisé » garantit la vie de « village dans la ville » au quartier tout en le protégeant d'un environnement social que certains potentiels acheteurs peuvent redouter (le programme jouxte la cité du Plan d'Aou), tout en faisant cohabiter villas avec vue sur mer et appartements au sein d'une « offre diversifiée » (des logements sociaux aidés aux logements libres).

Présentation du programme immobilier « Les Terrasses de la Méditerranée » par le service de presse de la Ville de Marseille[78]

« Situé sur les hauteurs de Marseille dans le 15eme arrondissement, « Les Terrasses de la Méditerranée » est un véritable village dans la ville surplombant Marseille. Réalisé par les promoteurs Pitch Promotion et Safing, ce programme de logements diversifiés s'inscrit parmi les grands projets d'aménagement et de renouvellement urbain amorcé depuis plus de 10 ans dans le secteur de la Ville. Il propose des maisons de ville et des appartements au sein d'un domaine clos, paysager et sécurisé, dans un quartier en plein renouveau, entre le Verduron et la Viste. Les villas du T3 au T5 disposent d'un garage, d'un jardin privatif et surtout de la vue sur mer. Les appartements sont répartis dans des petits immeubles de 2 à 3 étages. (…) Ce programme de logements diversifiés respecte la mixité urbaine voulue par la Municipalité en combinant logements sociaux cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), en accession sociale (éligibles pour le Chèque premier Logement) et libre. Il s'inscrit parmi les grands projets d'aménagement et de renouvellement urbain amorcé depuis plus de 10 ans dans le secteur de la Ville. Grâce à une offre diversifiée, les quartiers Nord bénéficient d'un certain dynamisme immobilier.»

Polémiques : une politique municipale de logement contestée

Les facilités accordées par la mairie à la promotion immobilière et aux opérations résidentielles de haut de gamme (notamment par des cessions de terrains publics bien situés) sont au cœur de polémiques politiques, ravivées par le débat pour les élections municipales 2008, remportée de justesse par la municipalité UMP sortante (droite), mais qui ont vu la communauté d'agglomération MPM basculer à gauche.

[78] http://www.marseille.fr/epresse/thesaurus/documents/11162/270309fichesvisitefillon.pdf - C'est nous qui soulignons.

L'opposition de gauche conteste la politique patrimoniale de la municipalité et reproche sans relâche à la mairie de céder des terrains publics en dessous de leur valeur et de mener cette politique au détriment du logement social familial (selon les manifestes locaux du parti socialiste, le nombre de demandes HLM non satisfaites serait évalué à 20.000 à Marseille…). Des immeubles taudifiés du centre historique et des copropriétés dégradées louées par le secteur privé et des marchands de sommeil compensent ce manque en tenant lieu de logement social « de fait ». La gauche reproche également à la mairie de laisser le centre-ville populaire se dégrader.

Divers articles de presse relaient cette controverse, et la cour régionale des comptes, dans ses rapports de 1998 et 2006, critique sérieusement les montants des cessions de terrains communaux, ou de rachats de biens par la commune[79]. Plusieurs terrains municipaux récemment cédés aux promoteurs au cœur des périmètres de politique de la ville ont en effet abouti à de nouveaux programmes immobiliers en accession à la propriété, tantôt sélectifs (ZAC des Catalans et des Vagues, quartiers sud), tantôt mixtes (autour de périmètres de rénovation urbaine des 14ème et 15ème arrondissements), mais dont le point commun est d'être clos dès la construction, et ainsi de restreindre l'accès à des terrains auparavant publics.

La contestation a été particulièrement vigoureuse dans le cas des « Terrasses de la Méditerranée », présenté plus haut, devenu l'un des emblèmes de la politique municipale en matière de logement et de mixité résidentielle dans les quartiers nord. Réalisé sur un promontoire dominant la baie de l'Estaque, partiellement sur un ancien terrain municipal en friche accolé à une cité HLM et cédé à un opérateur privé, ce programme a été accusé de « privatiser la vue » sur la mer…

Cependant, sans doute du fait que la ville a longtemps été administrée par le parti socialiste dont les pratiques patrimoniales ont également fait l'objet de critiques serrées de la part de la cour régionale des comptes, et du fait de l'imbrication complexe des réseaux politiques et des enjeux locaux, la controverse demeure toujours à un certain niveau de généralité voire d'abstraction. Les exemples évoqués ici (sur lesquels nous reviendrons ci-après), bien qu'ayant suscité de fortes mobilisations locales, n'ont ainsi pas été directement mobilisés lors des dernières élections municipales, même si la rumeur (invérifiable mais relayée par la presse locale) prétend que, dans les quartiers du nord et de l'est (13ème-14eme), quelques milliers de voix d'écart en faveur de la droite aux dernières législatives proviendraient des nouveaux ensembles résidentiels fermés qui modifient le paysage social…[80]

Conclusion du chapitre II

Depuis les années 2000, on observe donc à Marseille une forte dynamique de construction d'ensembles résidentiels fermés, dont les principaux acteurs privés correspondent aux majors de la promotion immobilière privée en France.

Si on peut retenir, parmi les facteurs de cette dynamique, les stratégies des promoteurs privés surfant sur la bulle immobilière et tirant profit du fort potentiel foncier local, il importe de souligner tout particulièrement les convergences entre ces logiques privées et les politiques publiques. Comme recours à la crise financière et à son image de ville populaire, Marseille développe en effet depuis le milieu des années 90 une politique d'attraction des classes moyennes supérieures et de « mixité sociale » dans les quartiers pauvres, en s'appuyant en partie sur la promotion immobilière privée et son offre nouvelle d'ensembles résidentiels fermés. Ce produit immobilier est ainsi mis au service du projet marseillais.

Sa banalisation et sa généralisation dans le cadre de l'offre immobilière nouvelle couplée avec les fermetures ex post révèlent sans aucun doute à Marseille une convergence, qui peut être discutable dans certains cas, entre un *urbanisme de produit* où les promoteurs immobiliers définissent les formes urbaines et un *urbanisme de projet* (municipal) où priment des visées de marketing territorial et de recomposition sociale et reconquête de certains quartiers...

[79] La critique concerne également la magistrature précédente (socialiste).

[80] Nous avons tenté de vérifier cette assertion par une analyse des résultats électoraux à l'échelle des bureaux de votes, croisée avec les dates d'implantation de nouvelles résidences fermées (Hubert J., 2009). Le travail n'a pu être encore achevé, mais les liens semblent beaucoup plus complexes que ce qu'une approximation journalistique peut laisser supposer.

En observant de plus près des exemples d'opérations immobilières récentes sur des territoires d'intervention publique, visés par les stratégies de renforcement d'une attractivité territoriale à moindres frais pour la puissance publique, nous tenterons de décrypter dans le détail et de manière plus approfondie de quelle façon se manifestent les convergences entre politiques municipales et construction d'ensembles résidentiels sécurisés fermés.

Chapitre III
Périmètres de projets urbains, dynamique immobilière et fermeture résidentielle

La carte des nouveaux ensembles immobiliers fermés et des périmètres d'intervention urbaine actuels (ZAC et ZUS) est une bonne entrée en matière pour l'analyse du lien entre promotion immobilière et politiques publiques. Les ZUS mettent en évidence les périmètres d'intervention privilégiés de la politique de la ville en faveur des quartiers défavorisés, majoritairement au nord et au centre de la ville, secondairement au sud (Hauts de Mazargues). Les ZAC, quant à elles, se déploient à la fois sur les 700 ha de franges urbaines nouvellement ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols 2000, comme dans les Hauts de Sainte Marthe (14ème) ou dans la vallée de l'Huveaune (11ème), dans des zones en requalification urbaine (périmètre Euroméditerranée dans le centre nord), dans des pôles de développement stratégique (Euroméditerranée encore, technopôle de Château-Gombert dans le 13ème), sur des friches ou des terrains délaissés (ZAC des Vagues, dans le 8ème, des Catalans, dans le 7ème), ou dans des territoires en rénovation urbaine (ZAC Saint André, dans le 15ème). Certaines ZAC situées dans des ZUS pas encore conventionnées (Hauts de Mazargues) semblent avoir servi de levier pour y lancer les stratégies de logement de qualité et de mixité « par le haut » (attrait des catégories moyennes et/ou moyennes supérieures) souhaitées par la ville, basées sur d'actifs partenariats publics-privés, avec pour résultats la création de résidences fermées sécurisées.

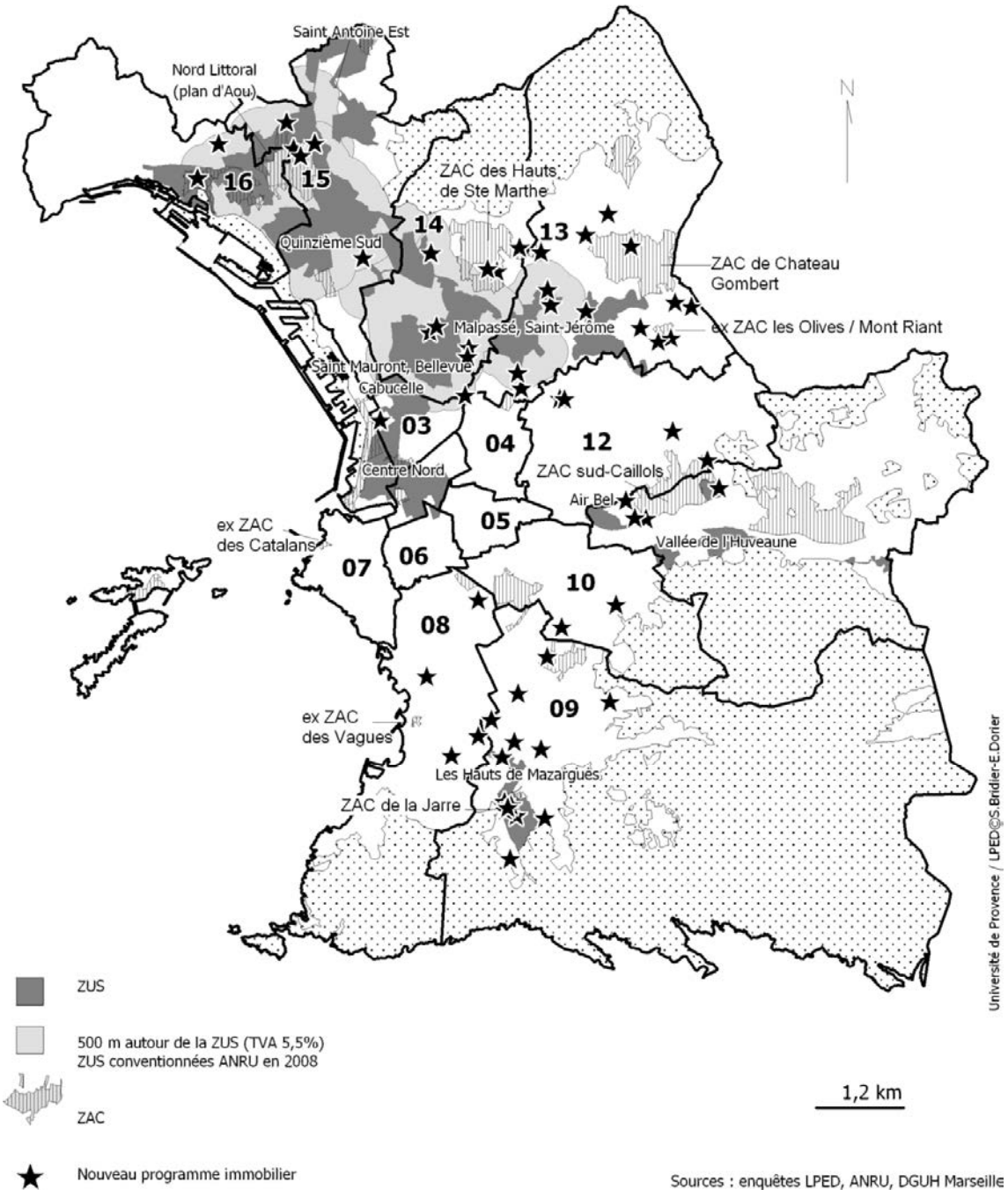
III.1. Situation des programmes immobiliers par rapport aux zonages de la politique de la ville

La carte 2.6 met en évidence que la localisation de projets de nouvelles résidences fermées, outre ses déterminants économiques, abordés dans le chapitre II s'inscrit aussi de manière particulière à l'intérieur des zones d'intervention publique où coexistent diverses formes, plus ou moins explicites, de partenariats publics-privés.

A certaines facilités liées au zonage de la politique de la ville (la TVA est réduite à 5,5%, jusque dans un rayon de 500 m autour des ZUS conventionnées par l'ANRU) s'ajoutent la publicité (par la ville de Marseille, sous forme de communication médiatique et par les promoteurs, sur les annonces et affiches) des divers dispositifs financiers et fiscaux comme le *prêt locatif social* (accompagné d'exonérations fiscales)[81], ou encore des aides municipales pour les primo-accédants sous condition de ressources (chèque 1er logement de la ville de Marseille).

Par ailleurs, dans plusieurs ZAC, les promoteurs ont bénéficié de facilités pour accéder au foncier, parfois sur d'anciens terrains communaux, et y édifier des programmes immobiliers fermés.

[81] Les logements financés par un PLS sont considérés comme des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui impose aux communes, sous certaines conditions de taille, un seuil de 20% de logements sociaux des résidences principales. Mais à la différence des logements sociaux financés par un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou un PLUS (prêt locatif à usage social), également créés en 1999, le PLS s'adresse non seulement aux organismes HLM et aux SEM mais aussi à des promoteurs immobiliers et à des particuliers. Les logements financés par un PLS appartiennent à la gamme supérieure des logements sociaux : 70 % des ménages français y sont en effet éligibles. Ce qui les rend très attractifs auprès des élus tandis que les opérateurs privés ou publics bénéficient de diverses exonérations fiscales : exonérations de la taxe foncière pendant 15 ans lorsque l'opération est financée à hauteur de 50% par le PLS, régime de la TVA à 5,5%.



Carte 2-9 : Situation des projets immobiliers annoncés en 2008 par rapport aux zonages de politique de la ville en 2008[82]

Ces dispositifs attractifs pour les promoteurs soulignent la convergence d'intérêt entre les opérateurs immobiliers et la politique municipale du logement dans le cadre des projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine ; la carte souligne combien c'est essentiel pour comprendre l'implantation de nombreuses résidences fermées récentes. A l'intérieur de ces périmètres, les résidences fermées sécurisées constituent des outils spécifiques de valorisation foncière et d'attractivité, à Marseille…

[82] En 2010 la ZUS des hauts de Mazargues a fait l'objet d'un conventionnement.

comme à Détroit (USA), où J. Chevalier (2005) a montré le lien entre politiques publiques et privées de renouvellement urbain et fermeture résidentielle. L'offre de clôture résidentielle au sein de périmètres d'urbanisme publics, prévue pour rassurer les candidats à l'installation, peut constituer un élément d'une stratégie politique de reconquête résidentielle, en affichant la prévention ou le cantonnement des incivilités redoutées.

Par ailleurs, nous verrons que quelques ensembles résidentiels fermés tout récemment bâtis (2008-2010) sur les franges de certaines ZUS contiennent une certaine proportion de logements sociaux. On observe ici une double logique : de transfert de la production de logement « social » vers les investisseurs privés d'une part et d'autre part de formation d'un parc social de gamme supérieure, ouvert aux catégories moyennes et comptabilisé dans le calcul des 20% de logements sociaux, imposés par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). L'enclosure et le gardiennage, prévus ex ante et inclus d'emblée dans les charges locatives visent clairement à circonscrire le rôle de la collectivité : il s'arrêtera au portail de ces résidences.

La carte ne représente que les programmes commercialisés au cours de l'année 2008, elle occulte donc les dynamiques de construction de nouveaux programmes le long du front de mer dans les quartiers favorisés du sud (ZAC des Catalans en 1999, ZAC des Vagues en 2005, abords du parc Borély entre 2008 et 2010), dont il sera néanmoins question dans cette partie car ils contribuent à transformer l'image et renforcer la composante sociale aisée de ces morceaux de ville, avec un fort appui de la municipalité.

Pour aborder de façon détaillée et illustrée ces effets de la gouvernance urbaine et de ces synergies public / privé dans l'offre résidentielle fermée nous avons mené des analyses spécifiques sur certaines ZAC et dans certains périmètres de ZUS, où ont été récemment créés des complexes cohérents de résidences fermées, qui constituent autant de zooms sur des secteurs soulignés par la carte générale.

Sans chercher l'exhaustivité, les développements qui suivent sérient les territoires de Marseille selon les logiques dominantes de l'intervention publique : revalorisation de zones déjà privilégiées au sud, renouvellement urbain dans le cadre de la reconquête du centre ville paupérisé, développement de nouvelles centralités périphériques dans les quartiers nord-est (autour du technopôle de Château-Gombert), et rénovation urbaine pour une requalification des territoires dans les pôles prioritaires du Grand Projet de Ville (GPV) de Marseille au nord.

III.2. Renforcer l'attractivité des quartiers sud

Les quartiers sud correspondent à la moitié la plus favorisée de la ville de Marseille, mais présentent néanmoins une certaine hétérogénéité sociale comme on le verra de manière plus détaillée en partie 3[83]. Les projets analysés ici, qui correspondent à des zones d'aménagement concerté (ZAC) ou à des accords pour cessions de parcelles publiques à des promoteurs, ont permis l'implantation récente de nouvelles résidences fermées dans deux types de contextes :

- sur des franges d'espaces à fortes aménités environnementales mais localement dévalorisés, en lien avec la présence de des quelques cités de logement social implantées au début des années 70 (les hauts de Mazargues, ZAC de la Jarre). Il s'agit de favoriser la promotion immobilière privée pour attirer des populations solvables sur des territoires dont l'attractivité est ainsi renforcée. Les ensembles résidentiels fermés apparaissent alors comme un élément contribuant au prestige des opérations réalisées.

- sur des terrains municipaux non bâtis ou en friche en secteur privilégié de bord de mer, le long de la Corniche. Certains terrains relevaient du domaine privé communal, d'autres étaient des « délaissés » du domaine public, qui ont été déclassés, et cédés à des promoteurs, avec des accords sur certains aménagements. Il s'agit d'une série d'opérations de luxe, dispersées mais à l'évidence guidées par la cohérence d'un projet territorial de la municipalité pour un front de mer de prestige, drainant des habitants à pouvoir d'achat élevé, où se dissout le fameux dualisme introduit par D. Mangin (2004) entre « urbanisme de produit » et « urbanisme de projet ».

[83] Pour une meilleure compréhension des opérations urbaines présentées ci-dessous, on peut se référer à la carte des revenus des quartiers sud, présentée en partie 3, II.1.

III.2.1. Des ensembles résidentiels fermés comme produits d'appel pour une marge dévalorisée des beaux quartiers : la ZAC de la Jarre[84]

Cette zone en profonde mutation est située à l'extrême sud du 9ème arrondissement (cf. carte 2.6), le plus vaste et l'un des plus prisés et chers de la ville, largement dédié à une fonction résidentielle pour classes moyennes supérieures, où la fermeture est un mode résidentiel très prégnant (cf. partie 1, II.1.3), qu'il s'agisse de fermeture ex post de lotissements ou grandes copropriétés, ou de programmes immobiliers récents.

L'environnement du secteur de la Jarre et des Hauts de Mazargues est toutefois ici complexe et contrasté. La ZUS des Hauts de Mazargues[85] rappelle l'histoire douloureuse du camp de transit du grand Arenas, où se sont succédés exilés d'Indochine, rapatriés juifs d'Afrique du nord avant leur émigration en Israël, populations sans abri, relogés sur place, dans les années 1970 dans la toute nouvelle cité de la Cayolle. (Temime E., Deguigne N., 2001). 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 des Baumettes, station d'épuration et, récemment, déchetterie). La réputation d'insécurité de la cité de la Cayolle est dissuasive, même si elle sans doute exagérée. Le potentiel de valorisation foncière y est toutefois exceptionnel : il s'agit de la moitié sud, donc globalement favorisée par ailleurs, de la ville, nous sommes à proximité de zones d'activités tertiaires de haut niveau, au contact du noyau villageois de Mazargues, du splendide massif des calanques (futur Parc National), et au débouché futur du Boulevard Urbain Sud (nouvelle voie de contournement qui s'inscrit dans le prolongement de la L2 et relie l'autoroute A55 au quartier de la Pointe-Rouge). Autour du « village » de Mazargues, de nouvelles résidences fermées, sécurisées, principalement pavillonnaires, se sont édifiées grâce aux récentes modifications du POS qui ont rendu constructibles des espaces naturels et agricoles encore récemment jalonnés de multiples sentes et traverses propices aux cheminements.

L'objectif principal de la ZAC de la Jarre, qui était lors de sa création en 1994 de développer, en direction du sud-ouest de ce secteur, une nouvelle offre d'activités tertiaires de haut niveau, a été réorienté vers le logement (1999-2000). Il s'agit d'organiser ici la « mixité sociale » (et la reconquête) en valorisant, par des logements « de qualité » (incluant cependant des quotas de logements sociaux), les espaces vacants d'anciens jardins et de friches qui jouxtent la cité de la Cayolle. On retrouve les acteurs habituels des projets urbains marseillais : l'aménageur *Marseille Aménagement* (SEM) et les promoteurs-constructeurs qui bénéficient ici d'avantages liés à la ZAC en contrepartie des aménagements de voirie de desserte locale dont la ville est ainsi déchargée[86].

Le nouveau parc résidentiel issu de ce projet est principalement composé de lotissements et immeubles de standing : nous avons étudié en détail les quatre petites résidences fermées conçues par Bouygues et Georges V, situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, disposées de part et d'autre d'un jardin privatif conçu pour être commun à leurs résidents (Résidence de la Jarre, La Villa Del Sol, Le parc de la Jarre et le Jardin des Asturies). L'une d'entre elles, la Résidence de la Jarre, est composée de logements sociaux exclusivement locatifs[87].

Tout se passe aujourd'hui comme si ces nouveaux ensembles résidentiels fermés avaient joué 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 bien 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 «*au nom du principe de précaution »* face aux problèmes de sécurité posés par la cité « *plus ou moins exploités comme repoussoirs* » (Mangin, p 186).

---

[84] Localisée sur la carte 2.9.

[85] A l'extrémité sud du 9eme arrondissement, le secteur des hauts de Mazargues, étendu à celui de la Soude, classé ZUS viennent juste de faire l'objet d'une convention ANRU (2010). Nous n'analysons pas ici les termes ni les effets de cette convention.

[86] La ZUS des hauts de Mazargues (juin 2010) vient d'obtenir son conventionnement ANRU, jumelé avec celui de la Soude, les deux seules zones de logements sociaux dégradés de l'extrémité des quartiers sud.

[87] Nous n'avons pas vérifié les conditions de financement dont ont bénéficié ici les promoteurs, mais deux immeubles sur 4 relèvent du PLS.

Photographies 2-7 : Panneau publicitaire pour la vente des ERF de la ZAC de la Jarre, 2008

Photographies 2-8 : Résidences fermées de la ZAC de la Jarre : 2008 et 2009

Les opérations immobilières de la ZAC de la Jarre, (dont nous étudions plus en détail le recrutement social dans la partie 3), ont sans doute aussi joué le rôle de promotion des politiques urbaines municipales de mixité sociale et contribué au plaidoyer pour un conventionnement ANRU pour ce secteur. Celui-ci vient d'être obtenu (juin 2010), et le périmètre Soude-Hauts de Mazargues est l'un des deux nouveaux PRU de Marseille. L'argumentaire du PRU se fonde sur la situation de relégation du quartier, son potentiel, la « juxtaposition d'opérations mal reliées » dans ce secteur devenu en majorité pavillonnaire, et prévoit la création d'axes de cheminements doux entre les espaces d'habitats et en direction des calanques… Compte tenu de la multiplication très rapide des projets immobiliers qui clôturent les espaces dans ce secteur, il est sans doute urgent de s'en préoccuper.

III.2.2. Des aménagements de prestige en front de mer

Si l'instrumentation de la fermeture résidentielle et le montage public-privé se justifie dans le cas de la ZAC de la Jarre ou dans celui des ZUS par une stratégie « pionnière » de valorisation d'espaces stigmatisés et a priori répulsifs pour des classes moyennes, donc comportant une part de risque financier, tel n'est pas le cas des opérations immobilières fermées réalisées dans les interstices de friches urbaines, sur le front de mer, par des opérateurs privés, sur des terrains qui appartenaient initialement à la commune.

Il s'agit ici d'opérations de prestige, que la municipalité juge essentielles à l'image touristique et internationale de la ville, qui visent à drainer des populations à hauts revenus... en renforçant ainsi le profil socio-spatial des secteurs les plus favorisés de la ville. Dans les trois cas analysés ici, les programmes immobiliers sont situé à proximité de plages publiques suscitant une forte fréquentation automobile le week-end et une forte pression sur les places de stationnement. Dans le cas de l'opération des Vagues, il s'agit même de plages de fréquentation très populaire[88], ce qui pourrait avoir

[88] Les plages « Gaston Defferre » réalisées dans les années 70 par poldérisation à l'aide des débris du chantier du métro.

un effet dissuasif sur les acheteurs les plus aisés. La fermeture résidentielle, très ostensible dans les deux cas, permet sans doute de renforcer la valeur résidentielle et d'améliorer l'image de secteurs dotés d'une forte visibilité.

- La ZAC des Catalans, pour une résidence fermée de prestige insérée dans le tissu urbain d'un vieux quartier

Ce projet d'aménagement a été très controversé car la ville a rendu possible la construction de cet ensemble immobilier fermé de standing à travers la création d'une ZAC spécialement dédiée. Les terrains étaient ceux de l'ancien dépôt des bus municipaux, exceptionnellement situés face à la mer dans un quartier central entre Vieux port et Corniche. C'est l'un des secteurs les plus touristiques et prisés de Marseille, à la fois très attractif et encore populaire, très inscrit dans certaines formes de sociabilités traditionnelles de Marseille, avec ses ensembles HLM gérés par la ville face à la plage des Catalans et de son très sélectif Club des nageurs.

La ville était initialement propriétaire de la totalité des 13 000 m2 de terrains vendus à la Sté Georges V Provence-Languedoc. La Convention d'aménagement de ZAC prévoit 158 logements et deux objectifs principaux «*Offrir des capacités résidentielles proches de la mer dans une typologie marseillaise qui prolonge le tissu urbain de la Corniche et qui permette la continuité de l'animation urbaine » et « requalifier les espaces publics et améliorer les espaces de promenade par une meilleure prise en compte de la proximité du littoral.* ».[89]

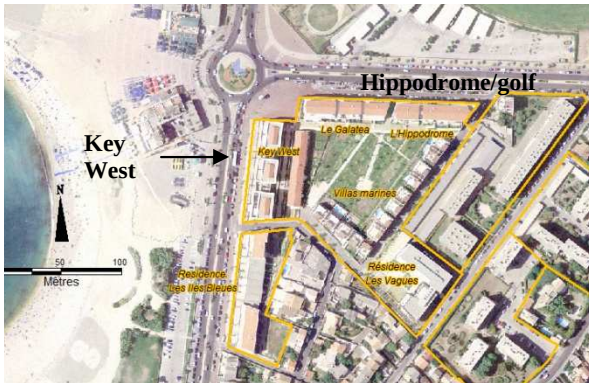
Le montage partenarial se justifie par la réalisation d'équipements publics à la charge du constructeur : un espace municipal de loisirs, l'aménagement souterrain d'une voie publique traversante (qui a permis de gagner en surface constructible). L'argumentaire de la ville porte sur la « *reconquête de friches urbaines dans un quartier dégradé* ».

Les opposants au projet soulignent que l'ancien dépôt des bus a délibérément été « délaissé » afin de justifier l'opération foncière et que d'autres projets auraient pu y être développés. Les associations du quartier, à commencer par le CIQ (comité d'intérêt de quartier), se sont mobilisées contre la vente du terrain, puis contre la création de la voie souterraine. Le projet a cependant à peine été ralenti, et la résidence a été construite après déclassement provisoire de cette rue du domaine public, réaménagée en souterrain pour permettre l'édification de l'immeuble, avant d'être restituée à MPM en 2006 par le promoteur. La résidence, achevée en 2004, offre une dizaine d'immeubles de luxe, avec un souci de qualité architecturale dans un style néo-toscan très international, une fermeture et une sécurisation bien visibles (grille d'accès avec digicode et carte magnétique, couple de gardiens permanents, vidéosurveillance avec visiophone et caméras à chaque portail automatique d'accès des véhicules). Les espaces de promenades prévus sont peut-être internes à la résidence.

Photographies 2-9 : Résidence des Catalans, 2008

[89] Délibération de conseil municipal n°99/0243/EUGE du 29 Mars 1999.

- la ZAC des Vagues : prolonger le triangle d'or des beaux quartiers au sud de l'hippodrome ?



Photographies 2-10 : Les résidences fermées de la ZAC des Vagues.
Vue aérienne (2007).

Vue oblique sur le jardin commun aux résidences (Marseille Aménagement)

Un peu plus loin sur le front de mer, juste au sud du parc Borély, un ensemble de six copropriétés fermées disposées autour de deux jardins communs a été construit dans le cadre de la ZAC des Vagues (approuvée par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 1999[90]). Afin de revaloriser la partie sud de la Corniche, dans le prolongement du parc Borély, de l'hippodrome et de son golf, il s'agissait, dans un secteur « *en quasi abandon* » (selon les termes de la municipalité), de « *requalifier les espaces et aménager ainsi un nouveau front de mer* », « *offrir un habitat de qualité en relation avec les équipements de loisirs et de services existants*», « *intervenir sur les espaces publics aux franges du terrain (place, parking, contre-allée, plantations*, etc…) »[91].

Elaborée en 1998-99, l'opération concerne environ 3 ha dont la majeure partie appartenait à la Ville de Marseille, notamment l'ancien parking Borély en friches (ex camping municipal des Vagues fermé en 1991), et l'ancien jardin public des Gatons, non entretenu. Dans une partie exceptionnellement bien située de la ville, la requalification résidentielle est présentée comme une « *nouvelle perspective* », notamment concernant le jardin public peu entretenu et peu fréquenté, transformé en espace vert clôturé et réservé aux habitants des nouvelles résidences: « *Dans la mesure où il n'a jamais été véritablement aménagé et très peu utilisé par le public compte tenu de la proximité des plages Gaston Defferre, il est apparu important de l'intégrer au projet pour assurer un aménagement cohérent sur le front de mer. Il est donc proposé de le déclasser du domaine public dans le domaine privé communal.* »[92].

Lors de l'enquête publique, l'argument de la « déshérence », mobilisé pour justifier le déclassement et la cession de terrains publics aux promoteurs afin d'y réaliser ces résidences avait suscité nombre de contestations[93]. Ne faudrait-il pas maintenir le camping ? Pourquoi céder un terrain public au privé ? Pourquoi ne pas avoir soumis à la concertation plusieurs hypothèses d'aménagement ? Les propositions évoquées sont la restauration d'un camping, le projet de reconstruction du lycée hôtelier de Bonneveine sur cet emplacement, un parking gratuit, des garages, une base pour les surfeurs, un espace vert. La réponse, consignée dans le *Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Vagues* explicite clairement la position municipale :

---

[90] La maîtrise d'ouvrage du projet est confié en 1999 à Midimmo, une filiale de la Caisse d'Epargne et à SEM Marseille Aménagement comme maître d'ouvrage délégué.

[91] Délibération de conseil municipal 98/0908/EUGE du 30-11-1998.

[92] Délibération de conseil municipal 98/0908/EUGE du 30-11-1998.

[93] Au total 228 interventions écrites, dont : 50 expriment un avis favorable à l'opération, 132 critiquent la gestion municipale de l'espace public (« qu'*un terrain public doit rester public et qu'il n'est pas normal de le vendre à des particuliers* ». L'expression « *terrain bradé au profit des promoteurs privés* » revient à plusieurs reprises dans les observations du public.) ; 150 interventions demandent le maintien du terrain de camping sur le site et 138 autres demandent que soient réalisées sur ce terrain des structures à usage collectif et public (parkings gratuits, crèche…), demandes émanant dans les deux cas principalement du *Collectif Littoral Sud*. De nombreuses interventions signalent des difficultés de circulation sur les avenues du secteur ainsi que les problèmes liés au stationnement anarchique généré par les espaces de loisirs des plages Gaston Defferre et l'escale Borély. Enquête menée par Rozbabil Oz (2008).

« Par souci de l'équilibre des finances de la Ville, il n'est ni possible ni souhaitable de développer sur ce site des équipements qui vont générer des charges financières nouvelles pour la Commune ; ce, d'autant que la fonction loisir est largement remplie par les plages G. Defferre. » (…) « Par contre, le développement de la Ville passe par la stabilisation du niveau de population, la relance économique et entre autres celle du marché immobilier dont l'offre doit être diversifiée. Il existe actuellement une forte demande en logements de qualité que l'on ne peut satisfaire. Ces objectifs se retrouvent aussi bien dans le Schéma de cohérence Marseille 2015[94]*, le Plan local de l'habitat et le Plan d'occupation des sols (POS) qui confirment la vocation à dominante résidentielle et de loisir du secteur Sud de la Ville, la nécessité d'améliorer l'offre en logements neufs, individuels et petits collectifs. L'opération proposée permettra […] d'achever l'aménagement de ce quartier en continuité avec l'action des municipalités précédentes. Il s'agit d'une opération de qualité et de taille modeste. Elle devrait contribuer à améliorer l'image et le fonctionnement du quartier et apporter de nouvelles recettes fiscales à la Ville ».*

Six promoteurs ont ainsi été réunis pour construire « *160 appartements de luxe et 20 villas, face à la mer, le tout fermé et sécurisé, ouvrant sur un jardin* commun à ceux-ci, *de 6.000 m2* ». Deux ensembles distincts sont séparés par un étroit « boulevard » ; le premier est composé de 5 copropriétés (résidences Villas Marines, l'Hippodrome, le Galatea, Key West, Les Vagues) dont les accès piétons situés du côté de l'avenue Bonneveine mènent directement aux immeubles, le second une copropriété de même conception mais de taille plus réduite.

Photographie 2-11 : Résidence Key West, ZAC des Vagues, 2008

Photographie 2-12 : Entrée piétons de la résidence Les Iles bleues, 2008

Le succès a été immédiat : dès le premier week-end de commercialisation, la moitié des logements de la résidence Key West ont été vendus. La promotion de l'opération a été soutenue tant par la mairie que par les médias locaux, un article de *La Provence*[95] titrant alors : « *Raz-de-marée sur les nouvelles résidences de Borély* (…) *C'est tant mieux, se félicite Dominique Tian, maire des 6ème et 8ème arrondissements, cela prouve qu'il y avait un manque dans le domaine des logements de qualité et les futurs acquéreurs sont autant de familles qui ne quitteront pas Marseille ».*

Au terme de la réalisation de cette ZAC, le concept de jardin « commun » (au sens de « parties communes » réservées aux résidents, parfois commun à plusieurs résidences jointives) remplace ici celui de « jardin public » de proximité, type d'espace rarissime à Marseille où l'essentiel des immenses superficies d'espaces verts dont la commune a la charge se situent en périphérie, dans les collines et les calanques… Le motif clairement exprimé par la ville est celui de la réduction des charges d'entretien. Les promoteurs ont tenté d'obtenir le reclassement des parties communes aménagées (et réservées aux résidents) en parc de statut municipal, un flou concernant le statut final et la domanialité du jardin interne aux résidences ayant, semble-t-il, été délibérément entretenu par

[94] "Marseille 2015, un projet pour Marseille à l'échelle européenne ".
[95] 3-03-2000

l'aménageur (Marseille Aménagement) [96]. Ce reclassement a néanmoins été refusé par la ville, via le responsable en charge de la finalisation de la ZAC. En termes de gestion, chaque copropriété possède son propre syndic, mais la gestion du jardin, à la charge des copropriétés, a nécessité la création d'un « super-syndic », devenu source de tensions entre copropriétés, car les habitants des *Îles Bleues* doivent sortir de leur résidence pour pénétrer dans le jardin voisin dont ils paient pourtant l'entretien.

Cet exemple illustre l'intérêt majeur de l'analyse détaillée des opérations d'aménagement récentes. Il met en évidence la convergence d'intérêts entre d'un côté une politique municipale décidée d'une part à attirer de nouveaux résidents dans une ville dont on souhaite élever le standing, d'autre part à réduire les charges d'entretien des espaces publics qui lui incombent, et de l'autre côté des promoteurs immobiliers qui réalisent en front de mer des ensembles résidentiels fermés très rentables. Les négociations sur le statut du jardin public, déclassé par la ville, et que les promoteurs ont cherché à reclasser ensuite, quand bien même son usage était devenu privé du fait de sa fermeture, illustrent aussi la tendance au refus généralisé de l'entretien d'espaces publics / communs de proximité dans la ville contemporaine.

- Prado-Rivage, une nouvelle opération sélective basée sur la cession de terrains communaux

Situées entre les deux ZAC précédemment décrites, diverses opérations immobilières plus dispersées donnent toute sa cohérence au projet de revalorisation de l'offre résidentielle du littoral sud dans le sens de produits de prestige, tous fermés et très sécurisés.

Depuis la fin des années 90, la ville a cédé à plusieurs reprises des parcelles non bâties, situées juste à la porte du parc Borély[97], aménagées récemment en résidences fermées de standing (Les allées Borély), s'inscrivant dans une série de programmes de prestige… Le plus récent et le plus emblématique, « Prado rivage », décidé depuis 2006 va compléter cet ensemble. Il est actuellement en construction, juste à côté de ces résidences existantes (exactement : entre ces résidences et la mer, ce qui a motivé d'emblée plusieurs dizaines de recours), au contact entre le parc Borély et le front de mer.

Photographie 2-13 : Illustration de la plaquette promotionnelle du programme Prado-Rivage (Ogic, 2010)

L'espace excellemment situé au point de contact entre ville dense et mer, bien desservi par les transports (métro, nombreux bus), a bénéficié d'aménagements municipaux récents qui ont accru sa valeur foncière, l'inscrivant, de plus, au cœur de la fameuse « trame verte et bleue » du développement urbain durable (que peuvent vanter les promoteurs immobiliers) : aménagements successifs de la station d'épuration (située sous le stade vélodrome, rénovée en 2007) qui détourne les eaux usées du cours de l'Huveaune, réaménagements de la promenade piétonnière le long de ses berges jusqu'au parc Borély, aménagements pour le jogging entre par cet hippodrome, création d'un golf à l'intérieur de l'hippodrome…

Ce dernier projet immobilier de très haut niveau de prestations, bien supérieur en prix à celui de la ZAC des Vagues, est soutenu par la ville (qui a cédé 17000m^2 de terrains face à la mer dans des conditions intéressantes pour le promoteur moyennant la réhabilitation d'installations sportives

[96] Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), juin 2000.
[97] Anciens terrains de sports.

publiques existantes le long de l'Huveaune[98]). Les immeubles sont actuellement en cours de construction (août 2010) et de commercialisation, à des prix très élevés pour Marseille (5300 euros/m2 et jusqu'à 10000€/m 2 pour une villa suspendue avec ses 500 m² de terrasse, 75% des logements étaient déjà réservés en juillet 2010).
Ici, sans qu'il existe de zonage urbain particulier, l'objectif municipal est clairement de favoriser les initiatives privées susceptibles de prolonger les « très beaux quartiers » vers le sud afin de réaliser la jonction avec la ZAC des Vagues aménagée en 2005. L'argumentaire de vente du promoteur, sans ambigüité, vante la situation environnementale et sociale et met l'accent sur la sécurisation (Résidence sécurisée, accès direct par ascenseur depuis les parkings, Portail d'accès parking télécommandé, - Vidéophone et digicode).
De son côté, la ville justifie ainsi l'intérêt public de la cession, au-delà du gain lié à la vente de parcelles : « *L'objectif de la Ville de Marseille dans ce projet, au-delà de la simple création de logements est, de manière plus spécifique à cet endroit emblématique, de réaliser une véritable opération d'urbanisme en requalifiant l'angle Prado-Mendès-France par une construction de qualité architecturale et de retrouver, dans de meilleures conditions qu'auparavant, un complexe sportif (gymnase, dojo, base nautique). Les aspects de qualité environnementale seront un gain supplémentaire dans l'exemplarité de ce projet.* » (Conseil municipal, délibération n°09/0737/DEVD du 29 juin 2009). Un centre commercial existant (Casino avec sa cafétéria de fréquentation populaire) qui était passablement dégradé doit également être réhabilité après l'achèvement du chantier.

III.3. Enclosure résidentielle et renouvellement urbain dans les quartiers centraux

Si les ERF sont peu nombreux dans l'hypercentre et les quartiers péricentraux, ils n'en sont pas absents. Leur apparition, il y a une dizaine d'années au plus, est liée à deux types de processus :

- processus de reconquête résidentielle « spontanée », encore relativement résiduelle dans le centre historique paupérisé de Marseille. On la rencontre dans des contextes de trame urbaine favorable à l'enclosure : rares ilot ancien contenant des voies privées, quelques résidences collectives avec des espaces verts ou parkings extérieurs privés, construites sur d'anciens ilots dans les années 50-70 et fermées ex post.

- mise en œuvre de politiques de renouvellement urbain de grande ampleur, dans les friches urbaines, industrielles et des espaces paupérisés : depuis le secteur de la Plaine- ND du Mont dans les années 90[99] jusqu'au périmètre d'Euroméditerranée aujourd'hui. C'est ce que nous nous proposons d'illustrer à travers plusieurs exemples-types.

III.3.1. Gentrification d'îlots populaires et fermeture : l'exemple du domaine Ventre

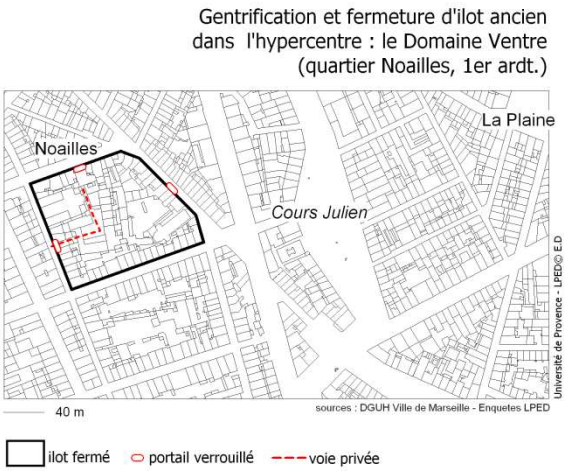
L'exemple le plus atypique, mais néanmoins intéressant par ce qu'il révèle de l'histoire et des dynamiques urbaines actuelles (lente requalification et embourgeoisement très progressif et disparate des zones du centre historique) est le « Domaine Ventre », un îlot de l'un des plus anciens quartiers populaires de Marseille, Noailles, inscrit dans un périmètre de réhabilitation. Les héritages historiques expliquent la configuration particulière de l'espace, avec ses 3 venelles intérieures où s'imbriquent des immeubles anciens de taille et formes disparates. A la fin du 18ème le « domaine Ventre » est situé dans une zone rurale comprise dans le périmètre de l'extension urbaine de 1666. Une partie des terrains appartiennent à l'Eglise catholique, deux églises sont d'ailleurs édifiées sur le pourtour de l'ilot au 19ème s, alors que la teinturerie de la famille Ventre en occupe le cœur.

---

[98] Délibérations du conseil municipal « *Par délibération n°09/0737/DEVD du 29 juin 2009, le Conseil Municipal a approuvé le protocole foncier à passer entre la Ville de Marseille et la SCI Marseille Prado Plage définissant les modalités de la cession d'un terrain d'environ 17 446 m² à détacher des parcelles communales susvisées, ainsi que l'acquisition par la Ville de Marseille auprès de la société Marseille Prado Plage de locaux destinés à une nouvelle base de canoë-kayak, d'un gymnase, d'un dojo et de leurs équipements liés d'une superficie totale d'environ 2 086 m2 et de onze places de stationnement d'environ 275 m2 (annexe 1-2-3), dans le parking du programme de logements, pour les besoins du fonctionnement des équipements sportifs et notamment de la base de canoë-kayak.* ».

[99] Ensemble résidentiel Castel-Lodi, où se mêlent logements en loyers libres et sociaux.

Lors du lotissement, au 20ème s, les venelles intérieures restent privées[100]. Depuis une quinzaine d'années, l'îlot a été peu à peu colonisé par une population d'artistes et de « créatifs » selon un processus classique de gentrification pionnière où se mêlent logements, ateliers, studios de musique... Restauré, le « domaine Ventre » est hermétiquement fermé par 3 portails qui barrent l'accès aux voies intérieures, ce qui permet de maintenir ses ruelles intérieures dans un état de propreté décent.



Croquis 2-10 : Fermeture d'ilot ancien dans l'hypercentre.

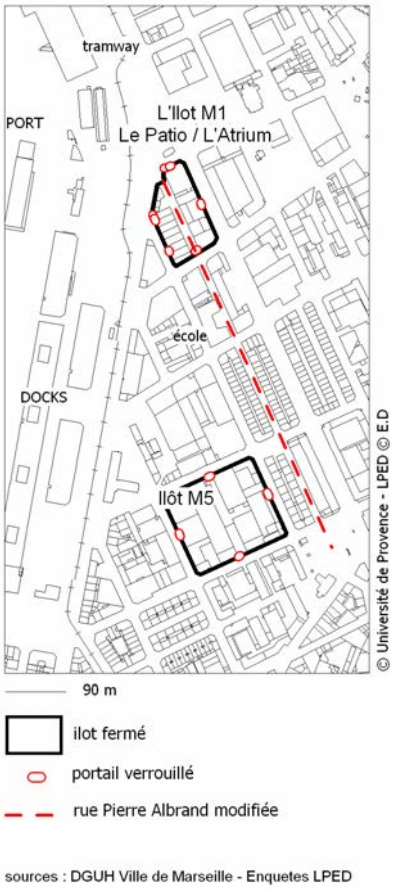
III.3.2. Renouvellement urbain et fermeture d'ilots dans le périmètre Euroméditerranée

L'ilot M5

L'ilot M5 (2005), ou Résidence M5 les Docks, est un programme intégré de réhabilitation de locaux industriels avec un objectif affiché de gentrification du secteur Joliette, associé à des logements sociaux sur le concept de l'ilot « ouvert »… aujourd'hui entièrement clôturé. Voulu comme une opération exemplaire, il s'agit de la toute première opération de logements livrée dans le cadre d'Euroméditerranée, dans la ZAC de la Joliette. Cette ancienne zone arrière portuaire se compose principalement des îlots réguliers de la trame Mirès, tracés il y a 150 ans. Elle mêle de hauts immeubles de logements locatifs très populaires à des entrepôts désaffectés depuis le milieu des années 70.

Depuis dix ans, l'ambition des aménageurs a été de reconvertir ce morceau de ville à l'abandon en un quartier d'affaires vivant et habité, en montrant que le projet Euromediterranée, loin d'être une « usine à bureaux d'affaires », peut produire de la Ville pour tous.

Le programme de l'ilot M5, pionnier, rédigé vers 1999-2000, fait le choix de la ville mixte et plutôt dense (COS 2,7), avec 330 logements dont 20% de logements sociaux (loyers conventionnés), et une crèche d'entreprise. Le concours adressé à des groupements de promoteurs et d'architectes a lieu en 2001[101], pour un ensemble livré entre 2004 et 2007.



Croquis2-11 : Ilot s « ouverts » M5 et M1 dans la trame Mirès.

Le concept de l'îlot « ouvert » apparu vers 1980 dans l'urbanisme français, s'oppose à la fois au pâté haussmanien

[100] Source : Atelier du patrimoine de la ville de Marseille.

[101] Les lauréats sont l'équipe des promoteurs privés Nexity-Georges V et Appolonia, du promoteur social OPAC Sud, des architectes Yves Lion, Roland Castro, S. Denissof, et des paysagistes Ilex…

(compact et régulier) et aux plans dispersés des grands ensembles. Les bâtiments autonomes, alignés préférentiellement sur des rues traditionnelles, mais de styles très différents, se rejettent les uns des autres afin de percer le bloc et d'ouvrir le cœur des îlots. Le programme de logements de l'ilot M5 mêle des lofts, des maisons de ville superposées, des «immeubles villa », des villas patios, et des immeubles collectifs (dont 20% de logements sociaux). L'accès au domicile y est finement séquencé, depuis l'espace public (la rue), puis des espaces semi-publics (les abords, le cœur d'îlot ouvert et ses accès), jusqu'à l'espace privé du domicile, grâce à des cheminements piétons intérieurs. Les résidents des deux petits immeubles HLM accèdent à leur logement depuis la rue (ils n'ont pas accès au jardin intérieur).

La dimension sécuritaire n'a jamais été un élément déterminant de l'opération M5, même si les maquettes du projet, avant même sa construction, figuraient clairement les grillages qui protègent cet ilot « ouvert » de son environnement. Cette fermeture, transparente, peu élevée, assez symbolique, rend sans doute possible l'implantation de cet ensemble dans une rue très populaire, dans un quartier ancien dégradé, face à un foyer d'accueil de nuit des sans-abri. La clôture de l'ilot « ouvert » a donc contribué à l'adhésion des nouveaux propriétaires. La majorité sont extérieurs au quartier, avec une proportion non négligeables de néo-marseillais, attirés par la notoriété et l'originalité architecturale du projet, ainsi que, pour certains, motivés par le concept de mixité sociale interne à l'opération (avec ses 20% de logement social) et externe (dans un des quartiers les plus défavorisés du centre). On verra plus en détail dans la partie 3 (chapitre III) comment, tant que les environs demeurent populaires, les questions de la fermeture de cet espace résidentiel, de sa sécurisation, de l'inégalité d'accès des résidents de l'ilot aux parties communes, s'imposent ici peu à peu comme problème avec certains riverains et jeunes du quartier, et objet de débats entre copropriétaires.

L'ilot M1 :

Non loin de là, l'ilot M1, achevé en 2009[102], également situé dans la « trame Mirès » est situé à un jet de pierre des docks rénovés et le long de la nouvelle ligne de tramway (localisation sur le croquis 2-11). Il résulte du déclassement et de la cession d'une voie publique dans le cadre de la ZAC. La rue Pierre Albrand, ancienne voie communautaire classée, coupée, devient d'abord une cour d'école, puis l'allée intérieure d'une nouvelle résidence fermée. L'ilot a été entièrement restructuré sous forme de « patio » hermétiquement clos de grilles, où s'imbriquent une dominante d'habitat collectif dense (326 logements) contenant 20% de logement social (SOGIMA) et quelques logements individuels. Il est conçu et présenté à la fois comme le « *résultat d'un exercice difficile qui visait à créer un univers domestique et tranquille dans un site de renouvellement urbain* » et un projet architectural original « *Îlot ouvert où sont privilégiées les échappées visuelles et les transparences* » (Agam, 2009). Les murs et les grilles, plus qu'omniprésents, à l'extérieur et même à l'intérieur de cet ensemble garantissent sans doute un sentiment de sécurité ; mais le seul axe d' « échappée visuelle » hors les murs est celui de l'ancienne rue Pierre Albrand, grillagée à ses deux extrémités. Les clichés ci-dessous permettent d'apprécier les modalités spécifiques de l'enclosure, les deux photographies de droite montrent l'axe de la rue Pierre Albrand déclassée et intégrée à la résidence.

Photographie 2-14: Ilot M1, la nouvelle résidence « Le Patio » (2010)

[102] La maîtrise d'ouvrage est un partenariat Kaufman and Broad/Sogima pour les logements sociaux **(**Société de gestion immobilière de la Ville de Marseille).

III.4. Nouvelles polarités périphériques dans les espaces récemment ouverts à l'urbanisation (13ème et 14ème arrondissement)

Le projet récurrent depuis 20 ans est de faire émerger dans les périphéries de ces arrondissements populaires des polarités résidentielles de qualité autour d'activités ou de réseaux de transports nouveaux. La moitié des 700 hectares que constituent les territoires ouverts à l'urbanisation par la révision du POS en 2000 est située dans les périphéries des 13-14ème, un peu à l'écart des grandes cités HLM qui sont concentrées dans ces arrondissements populaires. Auparavant, les confins nord-est du 13ème avaient déjà fait l'objet de programmes d'urbanisation de zones anciennement rurales ou naturelles, à travers plusieurs ZAC (Château-Gombert, Les Olives Mont Riant) dont certaines sont clôturées.

Les évolutions en cours associent un processus d'urbanisation pavillonnaire très extensive (quartier les Olives) et de fortes dynamiques de fermeture sur un modèle qui, dans une commune moins étendue, pourrait être considéré comme « péri-urbain ».

III.4.1. Château-Gombert et ses environs : des grappes de résidences fermées entre technopôle, « villages urbains » et espaces verts

Plusieurs études récentes, notamment en Amérique latine (Hidalgo et al, 2006), soulignent la dynamique d'implantations de résidences fermées autour de nouveaux pôles d'innovation technologiques. A Marseille, le projet le plus emblématique en la matière est celui de la ZAC du technopôle de Château-Gombert, lancée entre 1986 et 1988 aux confins nord-est de la commune (Cf. carte 2-10). A la limite des petites communes voisines d'Allauch et Plan de Cuques, cette zone était demeurée largement « rurale » avec le maintien d'activités maraîchères autour du vieux noyau villageois typiquement provençal de Château-Gombert (voir la carte de Marseille en 1957, au début de cette partie).

Le technopôle Marseille Provence accueille aujourd'hui deux centres universitaires, deux écoles d'ingénieurs, six laboratoires de recherches, plus d'une centaine d'entreprises. Outre la dimension économique d'innovation, l'objectif affiché est de créer « *un nouveau quartier de la Ville et ses équipements publics* ».

La ville exerce son droit de préemption pour acheter les terrains agricoles, malgré quelques résistances locales, à l'intérieur de la ZAC (160 ha). L'effet d'entraînement et la bulle immobilière des années 2000 accélèrent la mise en vente des terrains dans un périmètre plus large (ZAC élargie à 300 ha). Sur le plateau de la Croix Rouge, un ensemble de 1300 logements est livré vers 2004 : tous sont situés dans des résidences fermées sécurisées, jointives mais étanches les unes aux autres, à l'intérieur de la ZAC. A partir de ce noyau, le modèle se diffuse dans les quartiers voisins, soit par création des lotissements fermés à la construction, soit par fermeture de lotissements préexistants. Dans cette partie de la ville, une centaine de résidences et lotissements fermées (souvent de très petite taille) ont pu être inventoriées, et nous avons vu plus haut qu'ils constituaient des agrégats très compacts (partie 1 chap. II.4).

La commune a souhaité attirer ici de jeunes ménages de cadres avec enfants, d'où la programmation d'équipements réalisés ou en cours de réalisation par divers opérateurs publics (reconstruction d'un collège, groupe scolaire, crèche, parc). Les constructeurs ont pris en charge divers aménagements de voirie, tandis que la collectivité s'est engagée à aménager, à proximité immédiate des nouvelles résidences, un parc de loisirs de 12 ha, « Athena », qui constitue, avec la proximité des « noyaux villageois » un argument de vente largement utilisé par l'aménageur et par les promoteurs.[103] « *Le Parc Athéna, situé au cœur de la zone d'aménagement concertée de Marseille Château-Gombert 13ème, est appelé à devenir un lien de nature* » entre le pôle technologique, le nouveau quartier d'habitat du plateau de la Croix-Rouge et les noyaux villageois de Château-Gombert, la Rose, la Croix-Rouge et les Olives ». (Marseille Aménagement).

[103] Le retard à la réalisation de ces équipements, insuffisants face à l'afflux de populations nouvelles constitue l'objet de vives critiques de la part de la mairie de secteur (opposition municipale) fustigeant « l'absence d'accompagnement coordonné » de cette production massive de logements.

Rien dans le projet de ZAC et son cahier des charges ne prévoyait explicitement la clôture résidentielle, mais l'homogénéité des dispositifs sur le plateau de la Croix Rouge est troublante, associant partout la fermeture à des formes architecturales de type néo-provençal mêlées de références néo-classiques prestigieuses. On peut supposer que les opérateurs (aménageur et promoteur) ont anticipé (avec un indéniable succès commercial, d'ailleurs) la demande des catégories sociales visées en termes de mode de vie et de représentations : jeunes ménages avec enfants, deux voitures au moins, logements avec terrasses, espaces verts communs protégés très réglementés, larges espaces pour le parking… d'autant plus nécessaire que le secteur est extrêmement mal desservi en transports en commun (Cf. partie 3, chap III.2).

III.4.2. Ste Marthe : des enclaves sécurisées dans un secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation

Dans la seule zone de Sainte Marthe, restée jusque là une « campagne dans la ville », 357 ha ont été autorisés à l'urbanisation par le nouveau POS ; 150 d'entre eux sont en cours d'aménagement dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, créée le 13 décembre 2004 et dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2006. Autour d'un projet d'éco-quartier qui fait l'objet d'un plan de communication soigné, elle prévoit entre 2.500 et 3.000 logements (dont 20% de logements sociaux), pour accueillir environ 10.000 nouveaux Marseillais. Le projet souligne l'indéniable potentiel foncier, le cadre paysager et patrimonial à valoriser (espaces verts, bastides classées, canal de Marseille - visible sur la photographie au Nord-Ouest- hérités de l'organisation du territoire jusqu'au XIXe siècle), à proximité d'un noyau villageois. Bien que valorisé par les promoteurs, ce dernier reste encore purement symbolique, en l'absence de commerces et d'équipements notamment scolaires, sept ans après le lancement de la ZAC, un peu à l'écart des cités d'habitat social. La réactivation de la gare SNCF de Sainte Marthe, sur la ligne du TER Aix – Marseille, place désormais le secteur à une douzaine de minutes de la gare Saint Charles.

La réalisation des aménagements de la ZAC ont pris du retard, mais d'ores et déjà anticipant le calendrier institutionnel, des promoteurs ont acquis des réserves foncières. Par ailleurs, plusieurs résidences et petits lotissements pavillonnaires pionniers aux noms et aux architectures évoquant la campagne provençale (Les hauts de Massalia, Le clos du Belvédère, Campagne Pierre, Le Domaine des étoiles, le Domaine des Oliviers etc.) ont déjà été commercialisés hors ZAC, dans un périmètre assez proche de la gare : tous ces nouveaux programmes sont fermés et sécurisés. Ils ont tablé, malgré l'éloignement et le retard pris par les projets d'aménagements publics, sur un potentiel d'attrait pour les classes moyennes supérieures et intellectuelles, dans un secteur, le 14ème arrondissement, qui reste toutefois dominé par les catégories populaires : au sud, à l'est et à l'ouest de la ZAC, on trouve ZUS et grands ensembles. La fermeture et la sécurisation peuvent coïncider ici avec la volonté d'attirer dans cet arrondissement traditionnellement populaire des populations aux revenus plus élevés ; la clôture sécurisante peut jouer ainsi comme un élément rassurant pour certains nouveaux propriétaires, comme l'on confirmé diverses enquêtes (Cf. partie 3, chap.III).

La fermeture d'ensembles résidentiels n'est à aucun moment évoquée par le dossier public de la ZAC qui ambitionne un label "écoquartier" pour contribuer à sa valorisation, bien que le maire socialiste de secteur craigne que le label écologique ne constitue qu'un « gadget de marketing territorial et que l'on oublie l'essentiel[104]…. ». Parmi les futurs projets de lotissements proposés (sept sont en cours de commercialisation en 2010 sur le site Explorimmo) un seul « Le Jardin », construit par PROMOGIM-est explicitement affiché comme fermé). Euphémisation ou volonté d'intégrer les continuités et la porosité entre les espaces résidentiels dans le cadre de l'écoquartier ? Seule une observation de l'avenir de ce projet pourra nous le dire. Il y a cependant un véritable enjeu de développement durable, comme le montre le cas du secteur des Olives, qui illustre certaines dérives.

[104] Lettre du maire socialiste de secteur au maire de Marseille, le 21 juillet 2009 (http://www.mairie-marseille1314.com/GAUDIN_ZAC_HTS_DE_STE_MARTHE.pdf)

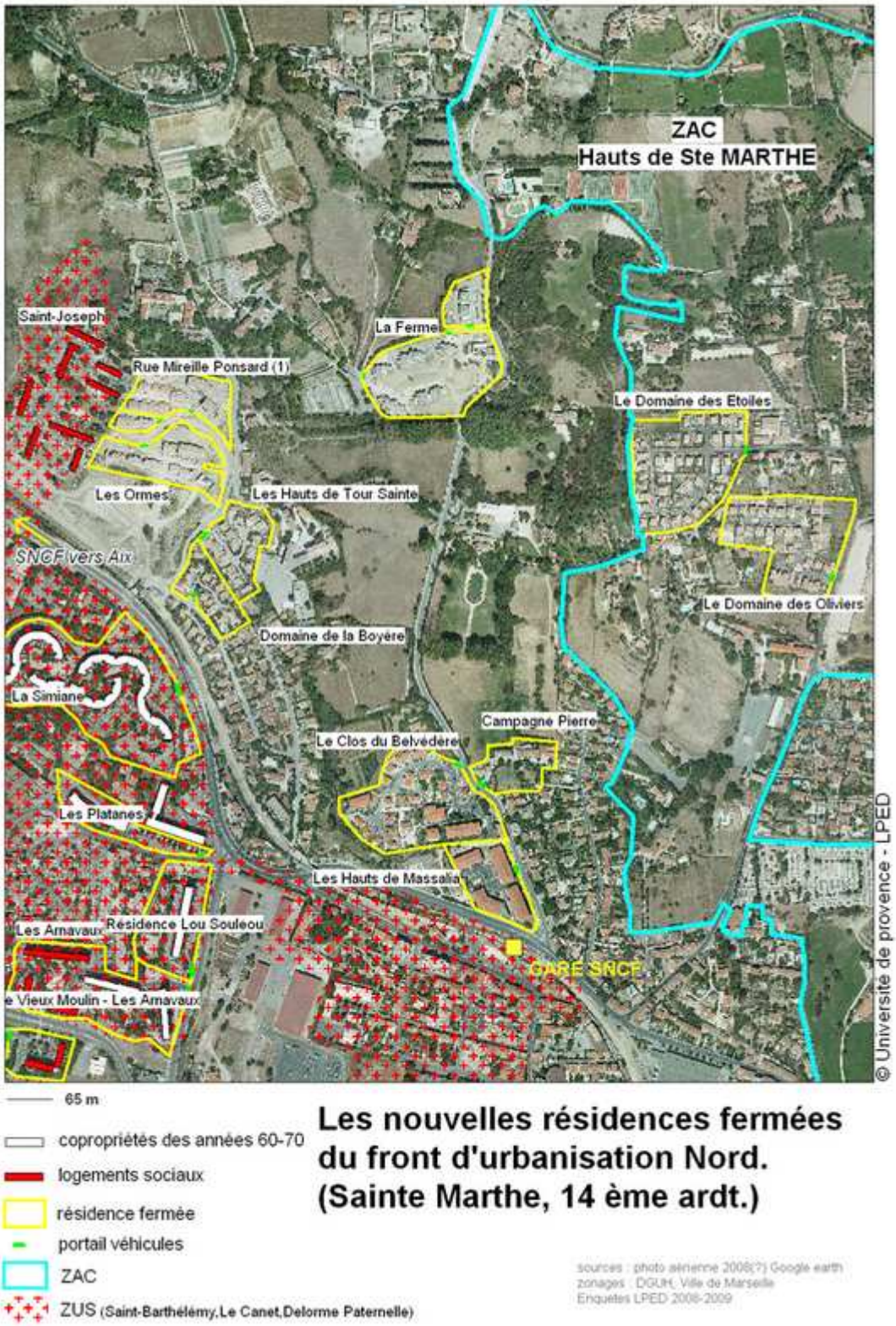


Photo-interprétation 2-15: Sainte Marthe et St Joseph, des résidences fermées pionnières sur un front d'urbanisation

III.4.3. Les Olives, une juxtaposition désordonnée de lotissements fermés[105]

Dynamisé par le technopôle, fort de ses espaces de campagne encore intacts et de ses qualités paysagères, et assez bien connecté à l'agglomération, les périphéries du 13ème arrondissement se trouvent de plus en plus convoitées par les promoteurs qui y développent des programmes immobiliers et multiplient les produits résidentiels fermés, en particulier les lotissements pavillonnaires.

Juste au sud de Château-Gombert, les anciennes ZAC des Olives, de Mont Riant étaient vouées au logement individuel en accession à la propriété. La dynamique d'urbanisation s'y est poursuivie de manière spontanée sur un mode pavillonnaire, en continuité des zones de lotissements individuels d'Allauch. Certains lotissements, comme le Domaine de l'Oliveraie (8,5 ha) localisé sur la photographie ci-dessous, s'étendent sur les deux communes, s'agrandissent avec des extensions nouvelles qui peuvent comporter leurs propres clôtures à l'intérieur d'un ensemble. Dans ce morceau de périphérie urbaine, sur un parcellaire rural constitué de grandes unités, on est dans une juxtaposition de lotissements peu denses, un modèle immobilier très consommateur d'espace et qui continue à se développer sans véritables régulations, empiétant notamment assez fréquemment sur les abords du canal de Marseille qui constitue pourtant un patrimoine historique et qui pourrait être mis en valeur pour constituer un axe de cheminements doux (c'est le cas dans d'autres parties de la ville).

Une forte dynamique d'enclosures a été lancée, liée à l'offre des promoteurs, mais aussi à la diffusion de fermetures ex post, par mimétisme, que les habitants justifient par la proximité de cités d'habitat social. Par exemple, on observe la présence de lotissements fermés tout autour de la Cité Marie. Le domaine des Aurengues, un des plus anciens lotissements du secteur (1985) s'est fermé récemment sur le modèle des nouveaux lotissements créés fermés dans les environs, entre autres pour limiter les traversées rapides de véhicules l'utilisant comme raccourci. Le Jardin des Olives, situé juste en face de la cité est un lotissement neuf récent, en auto-construction. La fermeture n'était pas prévue lors de l'achat des terrains, mais une fois les maisons achevées, les copropriétaires ont décidé de clore (2008).

Sur la photo-interprétation 2-16 ci-dessous, on peut voir que la dynamique de fermeture ex post pourrait continuer à se diffuser vers le sud du secteur, du fait de la présence de lotissements pavillonnaires encore ouverts malgré une voirie privée, ce qui, dans ce contexte, paraît presque étonnant.

La fermeture des lotissements, en imposant des détours d'un lieu à l'autre, accentue le tout automobile qui est ici nécessaire pour les déplacements quotidiens, comme on le verra en partie 3 (chap. III.2). Ce problème majeur, souligné en 2009 par l'AGAM est aggravé par des « *connexions urbaines insuffisantes* »[106]. En effet, comme nous l'avons déjà souligné en partie 1, cet espace évolue comme une mosaïque dont les pièces de plus en plus jointives laissent de moins en moins d'interstices. Il semble urgent, comme le recommande l'AGAM que le *« foncier potentiellement urbanisable »*, encore important dans le secteur fasse *« l'objet de procédures d'aménagement. »* au lieu d'être urbanisé au coup par coup. Mais quelques exemples d'opérations immobilières analysées ici (*domaine de la Ribassière* - Cf. I.3.3) laissent un peu perplexe sur le devenir du quartier.

[105] Cf. croquis en partie 1, II.4.2.

[106] AGAM / GIP Politique de la Ville, (2009), *CUCS de Marseille - Observatoire des Quartiers* – Marseille, mai 2009. *Frais Vallon – La Rose – Les Olives.*

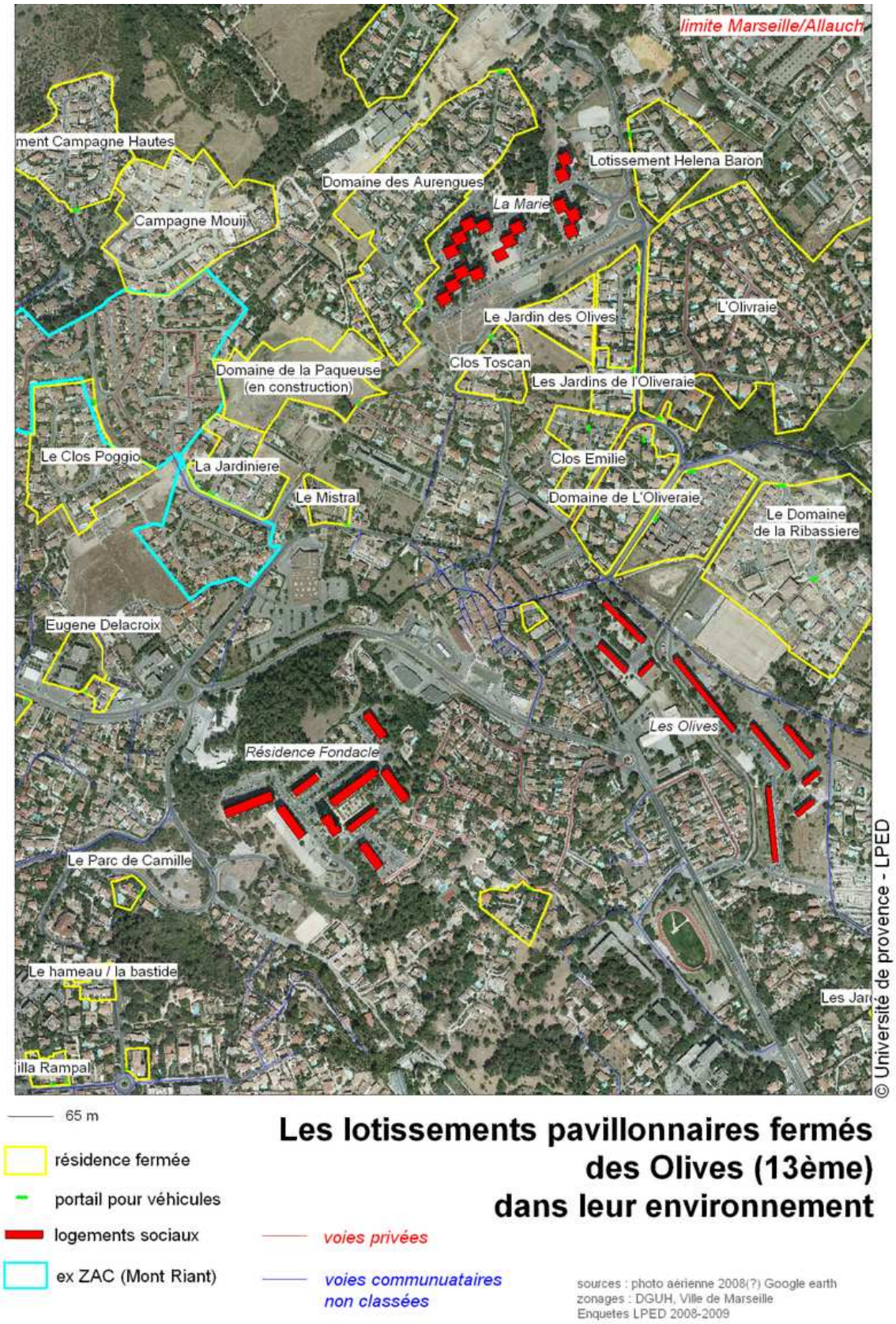


Photo-interprétation 2-16: Les lotissements pavillonnaires fermés des Olives (13ème) dans leur environnement

III.5. Territoires de la politique de la ville et requalification urbaine : mixité ou fragmentation ? (14ème, 15ème et 16ème arrondissements)

Les quartiers nord sont le territoire par excellence de la Politique de la ville de Marseille, qui, depuis la fin des années 1970, tente de remédier au malaise urbain, économique et social de nombreuses cités, logements sociaux ou copropriétés dégradées, construites à la va-vite dans la période de l'après guerre.

Regroupant les principales zones urbaines sensibles de la ville (ZUS définies en 1996), le périmètre du Grand Projet Urbain (GPU, 1994) élargi en Grand Projet de Ville (GPV, 2000) englobe sur près de 5.000 ha la totalité des 2ème, 3ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements, le 13ème (à l'exception du secteur Euroméditerranée) et une partie de la commune de Septèmes-les-Vallons.

Constitué en groupement d'intérêt public (GIP) en 2003, le GPV est le principal outil de mise en cohérence des politiques publiques dans le nord de la ville, ainsi qu'un élément de mise en réseau des opérateurs publics et privés qui interviennent sur ce territoire. Pilier essentiel de la politique de développement économique et urbain, tourné vers les habitants des quartiers les plus défavorisés, il complète la dynamique de valorisation et de rééquilibrage du territoire communal enclenchée avec l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et dont l'un des principes majeurs est celui d'une mixité sociale « par le haut ».

Huit territoires de projet y sont définis comme essentiels et concentrent les principales interventions publiques. Les financements émanent de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU, environ 1/3 des financements), de la Ville de Marseille (environ 10%), des bailleurs sociaux (50%) et des autres partenaires publics (Région, Conseil Général, Communauté urbaine, Caisse des Dépôts et consignations, principalement).

Outre une forte composante de rénovation urbaine qui passe par des opérations de démolition/reconstruction et des programmes de réhabilitation/résidentialisation, associés à une diversification de l'habitat (dans le cadre de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, et des désormais 11 programmes ANRU existants à Marseille – 7 votés, quatre en cours d'examen), le GPV soutient aussi une politique de redynamisation économique qui s'appuie notamment sur la grande zone franche urbaine (ZFU) des quartiers nord.

La fermeture semble devenir une nouvelle norme d'aménagement dans ces périmètres, qu'elle se réalise à travers les programmes de « résidentialisation » ou par la création de nouveaux programmes immobiliers clôturés dans ou aux marges des périmètres de la politique de la ville. Ces opérations, dynamisées par toute une série d'avantages financiers et fiscaux, questionnent les convergences d'intérêts entre les politiques de rénovation urbaine et d'introduction de la mixité sociale d'une part, et, d'autre part, les investissements et la spéculation immobilière pratiqués par les opérateurs privés produisant des ensembles résidentiels fermés.

Les enclosures de grands ensembles se réalisent dans le cadre des programmes de résidentialisation de HLM ou de copropriétés dégradées, dont les objectifs affichés sont la clarification des statuts entre espaces privés et publics et donc des responsabilités entre ville, bailleurs sociaux et copropriétaires, mais aussi la sécurisation et la responsabilisation des habitants en introduisant notamment la notion d'espace *intermédiaire et appropriable*, absente de la conception des grands ensembles dans les années 70 (III.5.1).

S'y ajoutent des opérations de promoteurs immobiliers privés, qui édifient de nouveaux ensembles résidentiels fermés aux marges des cités, sur les franges des ZUS en rénovation urbaine ou en leur sein, en bénéficiant d'une TVA réduite et de divers appuis publics. Enfin, au contact de ces deux dynamiques (résidentialisation et création de nouveaux ERF), des lotissements pré-existants peuvent à leur tour se fermer par mimétisme ou en raison de tensions sociales, au voisinage des grands ensembles (cf. partie III).

Nous avons focalisé nos enquêtes sur deux territoires : la ZUS Saint Barthélémy-Le Canet-Delorme-Paternelle, dans le 14ème arrondissement et la ZUS Plan d'Aou / Saint Antoine / La Viste dans le 15ème arrondissement.

Toutes deux sont constituées de territoires disparates, en difficulté, mais dotés de réels potentiels. L'habitat va des cités de logements HLM de la ZUP n°1 aux copropriétés privées dégradées, mais inclut aussi des noyaux villageois, d'anciens lotissements de petites maisons ouvrières et des espaces de nature ou de campagne récemment ouverts à l'urbanisation, comme à Sainte Marthe. La conjugaison de l'action de la Politique de la ville (rénovations urbaines, mise en place de la zone franche urbaine, etc.), d'une politique d'amélioration des transports (passage prévu de la L2, et récente ouverture des stations de TER de Picon-Busserine, Sainte Marthe, et Saint Joseph,qui placent ces quartiers à moins de 15 minutes de la gare St Charles), des projets de revitalisation économique (Centre commercial Grand littoral) contribuent à faire de ce secteur une zone aux évolutions récentes importantes, et un territoire privilégié pour observer comment se mettent en place des processus de fermeture ex post, ou se construisent de nouveaux ensembles résidentiels fermés, dans un périmètre de Politique de la ville prioritaire pour le GPV. La ZUS de Plan d'Aou/St Antoine, abordée en détail un peu plus bas.

III.5.1. La résidentialisation : Politique de la ville et clôture d'immeubles HLM et de copropriétés dégradées

Elément phare de la politique de gestion urbaine de proximité (GUP), qui se développe dans les quartiers en Politique de la ville depuis une dizaine d'années en particulier dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), la « résidentialisation » constitue en France une forme d'interprétation de la notion anglo-saxonne d'« espace défendable ». Elle est devenue un mode d'intervention courante dans les quartiers de grands ensembles depuis la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003. Toutes les opérations de réhabilitation-résidentialisation ne s'accompagnent pas de fermeture. Dans des contextes sociaux tendus, notamment liés à la proximité entre plusieurs résidences en difficulté, que leurs statuts soient identiques ou différents (HLM/ copropriétés dégradées) les financements publics de clôtures visent à renforcer le sentiment de « chez soi » et celui de sécurité. Les clôtures ont aussi l'intérêt de mettre en évidence le caractère privé des parties communes des ensembles, jardins, terrains de jeux, parkings, de façon à en restreindre l'utilisation aux seuls résidents et à les responsabiliser.

Nous avons inventorié 18 ensembles HLM enclos parmi les 150 construits à Marseille entre 1950 et 1970, et tous sont situés dans les quartiers nord. Faute de temps, il n'a pas été possible de développer et d'évaluer, dans le cadre de la présente étude, les processus qui ont conduit et accompagné la clôture. Comme on l'a vu en partie 1, l'enclosure est généralement légère, transparente et pas totalement étanche, des chicanes ou portillons d'accès libre permettant les passages piétons, comme c'est généralement le cas dans les opérations de résidentialisation de l'habitat social en France.

Certaines résidences ont été dotées de dispositifs plus restrictifs, notamment pour les parkings. C'est le cas de la copropriété dégradée du Mail, située dans le secteur du Grand Saint Barthélémy (14ème arrondissement), construite en 1971, comme produit immobilier de moyen standing. Elle est entourée par les cités de logement social de la ZUP n°1 de Marseille, édifiées à partir de 1960 sur l'emplacement des anciens bidonvilles de Saint Barthélémy, et mitoyenne de La Busserine. Comme son environnement, mais dans un contexte de copropriété privée, la résidence du Mail, répartie en 6 bâtiments, s'est dégradée en raison de l'appauvrissement de sa population, d'une gestion chaotique de son parc de logements, ainsi que d'un endettement important dans un contexte où environ 60 % des propriétaires occupent leur logement, et où de nombreux marchands de sommeil louent des appartements dégradés non entretenus. Sa situation délicate lui permet de bénéficier, entre 2000 et 2005, de l'un des dispositifs de la Politique de la ville mis en place par le Grand Projet de Ville de Marseille : un plan de sauvegarde (comme d'autres copropriétés de Marseille, telles les Rosiers, le parc Bellevue, ou plus récemment le parc Kallisté, dans le 15ème arrondissement) qui concerne ici 403 des 582 logements, et aide notamment à la réhabilitation des parties communes. Le Mail est la seule copropriété à avoir bénéficié, dans ce cadre, d'une aide publique à la fermeture des parties communes extérieures (parking). Cette clôture étant réclamée avec force par les copropriétaires résidents (encore majoritaires) a été soutenue, après débats contradictoires, par certains acteurs du plan de sauvegarde. Dans un récent rapport municipal, elle est inscrite au positif du bilan de cette action : « *le revêtement du goudron et les délimitations de places de parking donnent le sentiment de propreté ; la clôture*

ainsi que le portail électrique donnent la sensation de sécurité[107] ». Mais on peut s'interroger sur la durabilité du dispositif et sa réception par les habitants de la cité HLM immédiatement voisine. Lors de plusieurs de nos passages sur place, nous avons constaté des dégradations réitérées du portail principal d'accès au parking.

Photographie 2-17 : Copropriété dégradée Le Mail (14ème).

Le portail ici endommagé et bloqué en position ouverte délimite le parking de cette copropriété dégradée, elle-même mitoyenne d'un ensemble HLM sensible. Il a été posé dans le cadre d'un plan de sauvegarde et sur financement public.

III.5.2. La clôture pour introduire la mixité sociale ?

Les territoires privilégiés de la Politique de la ville que sont les grandes ZUS des quartiers nord de Marseille sont le théâtre de transformations urbaines qui, tout en émanant de logiques publiques (conventions ANRU), s'appuient de plus en plus sur des partenariats publics-privés, en particulier sur la promotion immobilière privée au sein des territoires visés, qui bénéficient d'allègements fiscaux.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet en effet aux opérations d'accession à la propriété de logements neufs situés dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 mètres aux alentours de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5%. Les logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous les plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs sociaux (PLS) 1[108] qui les occupent à titre de résidence principale. Les nouveaux propriétaires peuvent bénéficier de certaines aides fiscales supplémentaires (par exemple, l'aide de 10.000 euros de l'ANRU ou le chèque premier logement de la ville de Marseille).

C'est sur cette base que plusieurs nouvelles copropriétés fermées et sécurisées construites à Marseille depuis 2 ans s'inscrivent dans des projets de développement d'une « mixité par le haut » et de requalification urbaine.

Par ailleurs, la présence de logements sociaux à l'intérieur de certains des nouveaux ensembles résidentiels fermés est un phénomène émergent, qui souligne le transfert progressif aux promoteurs privés de la responsabilité de la production du logement social. Cette présence correspond à des logements sociaux de gamme supérieure (1% patronal ; financements PLS) ouverts aux ménages dont les revenus sont moyens, et trouve ainsi sa justification dans le principe de mixité sociale qui s'est imposé comme un référentiel majeur de l'action publique dans les années 2000 en lien avec la loi Solidarité et Renouvellement urbains.

a) Le cas des environs de la cité de Saint Joseph Vieux Moulin

Au nord de la même ZUS Saint Barthélémy-Le Canet-Delorme-Paternelle, et à proximité de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, la résidence Saint Joseph/Traverse du vieux Moulin est l'un des ensembles les plus défavorisés et stigmatisés de Marseille (Cf. localisation sur la photographie aérienne 2-15). Ancienne cité de transit construite en 1954, aujourd'hui habitée notamment par des familles gitanes, elle compte 130 logements insalubres répartis en 8 petits immeubles, dont la démolition / reconstruction par la Ville de Marseille a été votée en 2002 par le conseil du GPV de Marseille, puis validée par la convention ANRU de 2006.

[107] extrait de « Les copropriétés dégradées du 7e secteur »Juliette VITTET et Sylvie ZIRIGNON Sous la direction de Bruno BRIGNONE, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain, Mairie des 13e et 14e arrondissements.

[108] 70 % des ménages français sont éligibles à un logement financé par un PLS.

Le projet ANRU ne comporte pas d'objectifs de recomposition sociale interne de la cité à travers la création sur site de logements en loyer libre, sans doute en raison de sa forte stigmatisation en tant que cité « gitane » et simultanément de la difficulté à y faire venir d'autres populations. La ville et le bailleur social n'envisagent pas de reconquête par le marché (Boudet, 2008), néanmoins, le programme de rénovation est accompagné d'opérations immobilières privées sur les terrains environnants : « *Le projet de renouvellement urbain de la cité du Vieux Moulin à Saint Joseph qui se développera parallèlement à d'autres opérations immobilières sur des terrains limitrophes et plus généralement sur les « Hauts de Sainte Marthe » modifiera profondément les conditions de vie des habitants de cet ensemble HLM* » (p. 14 de la convention ANRU).

Il s'agit donc bien de promouvoir la mixité sociale à une échelle intégrant les alentours immédiats de la cité. Outre la future création, à côté des 92 logements sociaux reconstruits, de 40 à 50 logements libres limitrophes à la cité par la Foncière Logement, dans le cadre même du projet, la convention mentionne également une « *opération de 28 logements en accession conduite par la SICF (société immobilière des chemins de fer)* » et « *d'autres opérations privées en cours de négociation sur des terrains à l'est et à l'ouest* » (p. 10), bien que rien ne soit dit de la forme de ces ensembles résidentiels limitrophes à la cité.

En 2008, la première opération de 28 logements inaugure un premier lotissement fermé. Deux autres petits lotissements jointifs, également clôturés, réalisés par la promotion privée sont édifiés courant 2009. Une partie non négligeable des logements est gérée par ICF. La construction de ces 3 ensembles, mitoyens à la cité, et situé juste à la marge externe de la ZUS, a été facilitée par la cession d'une parcelle communale.

Photographies 2-18 : Proximité entre les nouvelles résidences (en chantier) et la cité St Joseph Vieux Moulin - 2008

Entrée des résidences (chantier non terminé)- 2008

Ce cas est donc doublement intéressant : il y a bien, d'une part, convergence entre projet urbain (convention ANRU mise en œuvre par le GPV) et promotion immobilière privée "sécurisée" destinée à l'accession à la propriété et au locatif aidé (dans le cadre du 1% patronal, géré par ICF) de classes "moyennes inférieures", et ce avec l'appui de la commune qui a vendu une parcelle pour la réalisation des lotissements fermés. Mais d'autre part il y a contradiction apparente, car ces ensembles résidentiels fermés sont partiellement construits sur l'emprise d'une réservation au POS pour une voie est-ouest dont la création était mentionnée dans la convention ANRU, et qui devait notamment participer au désenclavement de la cité St Joseph le Moulin. Le tracé de la voie a du être modifié, mais le nouveau tracé (schématisé sur la photographie de la page suivante, 2-19) se révèle peu approprié (pente, risques d'érosion etc.).

Photographie 2-19 : Les nouvelles résidences fermées de st Joseph dans leur environnement

Les nouveaux programmes immobiliers fermés (en accession à la propriété) du secteur Saint Joseph sont mitoyens de la cité (située à gauche sur le cliché). Ils sont situés dans la zone « tampon » des 500 mètres de la ZUS permettant à ces nouvelles opérations de bénéficier d'une TVA à 5,5%. Cliché et montage T.Pierrot (2010)

b) De Plan d'Aou aux Terrasses de la Méditerranée : la mixité au prix de la « privatisation de la vue sur mer » ?

Le secteur Plan d'Aou / Saint Antoine / La Viste (au sein de la ZUS Nord littoral) est aussi l'un de ces huit pôles de projet du GPV marseillais, dont l'objectif est de favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité sur les quartiers Nord. Son objectif est fondé sur un futur pôle d'échange (autour du TER, de nouvelles voies, d'une éventuelle future ligne de tram), la revalorisation de la cité du Plan d'Aou et l'attractivité générée par les noyaux villageois de Saint-Antoine et la Viste, mais aussi le centre commercial Grand Littoral, le plus grand des quartiers nord, ouvert en 1996 (et situé dans la première Zone Franche Urbaine de Marseille).

Bâtie au début des années 1970 sur un plateau de 10 hectares, dans un site remarquable disposant d'une vue imprenable sur la rade de Marseille, la cité HLM du Plan d'Aou a vécu un quart de siècle d'interventions publiques au titre de la politique de la ville et elle fut l'une des premières à bénéficier des financements ANRU à Marseille (2005). Une partie de la cité a été démolie et reconstruite tout en étant fortement dédensifiée, en plusieurs phases, et, si l'ensemble des logements restent aujourd'hui sociaux, le parc locatif est devenu une copropriété. Autour de cette rénovation à l'histoire complexe, figure le projet du parc Belvédère de Séon, situé plus au sud, lui aussi inscrit dans les huit pôles de projets prioritaires du GPV : « *le parc Belvédère de Séon abritera un vaste espace de détente et de loisirs au cœur des quartiers Nord en favorisant une fréquentation nouvelle tout en satisfaisant les besoins de proximité* ».

Outre ces projets, le renouvellement urbain du secteur est amorcé, depuis le début des années 2000, par le développement d'ensembles résidentiels fermés et sécurisés au dessus du belvédère qui surplombe la rade de Marseille (Cf. carte 2-12).

C'est plus par les opérations privées que par le renouvellement du parc social que semble s'opérer ici, d'abord, le changement urbain et se manifester un regain d'attractivité du secteur, même si, peu à peu, les initiatives pionnières des promoteurs (Bouygues, en l'occurrence) se retrouvent en cohérence avec les objectifs affichés de diversification sociale des politiques publiques (Municipalité, GPV, ANRU).

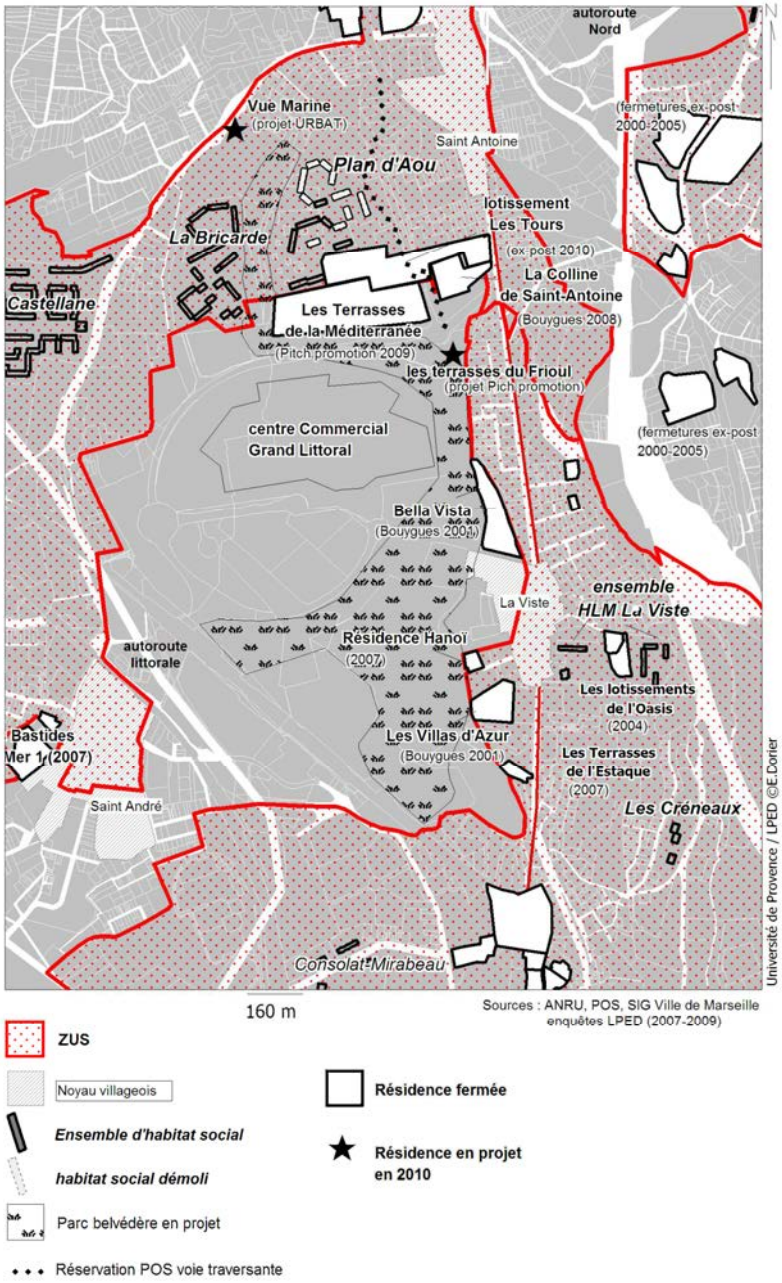
Bouygues a commercialisé à partir de 2001 une résidence fermée de petit collectif de standing et deux lotissements pavillonnaires enclos de petite taille dans un périmètre proche de la cité HLM. Sur l'avenue de la Viste, surplombant le belvédère : Bella Vista et les Villas d'Azur[109], comportent respectivement 43 et 37 maisons individuelles mitoyennes, sur des terrains de 350 à 450 m2, pour des

[109] Ces deux résidences ont fait l'objet d'une étude qualitative dans le cadre de ce programme. A.Hoareau (juin 2009).

logements de 75 à 95 m2, et disposant d'un petit espace vert commun faisant office de parc pour les enfants. Selon les entretiens réalisés lors de l'enquête dans ces deux résidences, la majorité des habitants actuels sont des accédants à la propriété, de revenus modestes. Pour une majorité d'entre eux, ils vivaient déjà dans le 15ème arrondissement ou ses environs (cf. partie 3, I.3).

L'enjeu d'une recomposition sociale du site est clairement affirmé dans la convention ANRU Plan d'Aou / Saint Antoine / La Viste (2005), parmi les objectifs généraux, ceux de l'amélioration de l'habitat social et privé, ainsi que le « *développement d'une nouvelle offre d'habitat pour retrouver une croissance démographique et une diversité sociale* » (p 5).

Depuis le conventionnement ANRU, Bouygues a commercialisé une autre résidence fermée de petit collectif de standing, proche de Plan d'Aou (les collines de St Antoine, localisée sur la carte 2-12 ci-dessous). Puis a été lancée avec une forte médiatisation municipale l'opération *Terrasses de la Méditerranée*, coproduction PITCH Promotion – SAFING, en cours de finalisation, entre la cité HLM de Plan d'Aou et la falaise surplombant le centre commercial.



Carte 2-12 : Les résidences fermées au sein d'un périmètre PRU, Plan d'Aou et ses environs (15ème)

Le nouvel ensemble résidentiel jouxte donc la cité HLM, dont elle est séparée par son mur d'enceinte. Les logements sont des appartements (T2 au T4, en immeubles R+3) et des maisons de ville de 65 à 100 m2 (T3 à T5), livrés en 2010. La résidence comporte aussi 20% de logements sociaux financés pour partie par le 1% patronal et rachetés par ICF (personnels SNCF). Outre la publicité extrême dont a bénéficié la construction de cet ensemble à la vue imprenable, due notamment à la visite de François Fillon et Christine Boutin en mars 2009 (cf. plus haut), cette opération porte là aussi une contradiction apparente entre le projet de renouvellement urbain et les logiques des opérateurs privés : en effet, la commune a vendu au promoteur une partie des terrains destinés à l'implantation du Parc Belvédère de Séon, la résidence mordant sur l'espace qui lui était réservé. Cette cession a été très contestée, non seulement par les associations locales (critiquant la « privatisation de la vue »), mais aussi par le GPV qui a émis en vain trois avis négatifs à l'encontre du permis de construire.

Autour de Plan d'Aou, plusieurs autres opérations de résidences sécurisées sont en cours. Pitch et Safing construisent pour 2011 *Les Terrasses du Frioul*, ensemble collectif de 63 appartements du T2 au T4, sécurisé et fermé, en contrebas du Plan d'Aou et en bordure du belvédère. Le constructeur URBAT propose *Vue marine*, boulevard Barnier, au pied du Plan d'Aou et le long de la cité HLM de la Bricarde : il s'agira d'une petite résidence fermée de 30 appartements du T1 au T3, en 2010. Le dépliant promotionnel met en avant à la fois le rêve de la vue sur mer en faisant référence à la célèbre série télévisée tournée à Marseille, la sécurisation, l'accessibilité, mais aussi les facilités de paiement permises par la situation en ZUS (TVA 5,5%) et les dispositifs spécifiques mis en place par la ville de Marseille (chèque premier logement), visant ainsi une clientèle de classes « moyennes moyennes ».

Photographies 2-20 : Les terrasses de la Méditerranée

Une certaine mise en scène architecturale *(Villas jumelles, avec vue) …*

Au premier plan, le terrain des futures « Terrasses du Frioul », projet du même promoteur.

Photographie 2-21 : Les terrasses de la Méditerranée

Entrée et contact avec les HLM de Plan d'Aou

L'entrée et l'envers, du côté des petits immeubles de logements sociaux (à g.) et contre Plan d'Aou (au fond à droite) : un mur provisoire, celui qui protégeait le chantier, sépare la nouvelle résidence de la cité dont les bâtiments vétustes doivent être reconstruits.

Site promotionnel d'URBAT : Vue Marine

Saint Antoine 15ème Arrondissement - Marseille (13) PACA

"Plus belle la vie", ce pourrait être la devise de "Vue Marine". Plus belle grâce à un double privilège : une petite résidence à taille humaine, et le splendide panorama de la Grande Bleue sous vos fenêtres… Situation dominante et magnifique vue Mer / Petite résidence sécurisée de 30 logements / Grandes terrasses, Stationnements en sous-sol / Proche tous accès et commerces / *Chèque 1er logement, Ville de Marseille / TVA 5,5% sous condition de l'art. 278 sexies du code général des impôts*

Les discours promotionnels vantent ici les qualités d'un morceau de ville qui est pourtant extrêmement stigmatisé dans les représentations marseillaises, au cœur d'un des plus délicats périmètres d'intervention urbaine sociale, à proximité de deux des plus grandes cités de logement social de Marseille, Plan d'Aou et la Bricarde, et non loin de la cité de Castellane. La « fermeture préventive » est ici sans aucun doute un outil des promoteurs pour attirer les acheteurs potentiels, qu'on les imagine venus d'ailleurs pour accéder à la propriété à moindre coût, ou anciens locataires attachés à ces quartiers et venus des cités voisines[110].

A ces créations nouvelles de résidences fermées, il faut ajouter la fermeture ex post qui se développe par mimétisme. Située dans la continuité des nouvelles résidences fermées, la rue privée desservant un lotissement pavillonnaire ancien qui jouxte la cité HLM de Plan d'Aou a été fermée courant 2010 (Lotissement des tours, localisé sur la carte 2-12), formant un petit « cluster » de 3 résidences fermées jointives dans ce secteur où une autre (les Terrasses du Frioul) est annoncée.

Photographie 2-22 : La fermeture ex post du lotissement pas des tours, voisin de Plan d'Aou
Cliché : archives Google Streets views - 2008

cliché 2010

En 2008-2009 (cliché de gauche), le caractère privé était signalé par un panneau mais la voie restait ouverte d'un côté (barrée uniquement du côté de la cité HLM). Le second cliché (ci-dessus à droite) montre la même rue, désormais fermée à ses deux extrémités en mars 2010. En plein discours sur la « mixité sociale » et résidentielle dans le cadre d'un projet ANRU, après la création, juste à côté, de deux nouvelles résidences fermées très médiatisées (Bouygues, Pitch promotion), situés entre Plan d'Aou et ce lotissement, la fermeture se diffuse de manière visible dans le quartier.

Ces exemples révèlent bien la dynamique immobilière à l'œuvre au sein ou à proximité des zonages ANRU. Cette dynamique qui n'est pas spécifique à Marseille et se développe à l'échelle nationale en raison des avantages concédés à la promotion immobilière par les politiques récentes du logement et

[110] Concernant les origines d'accédants à la propriété dans les nouvelles résidences fermées des quartiers nord, et les motifs de leur « demande de fermeture », nous avons mené quelques enquêtes qualitatives et exploratoires qui nous confirment l'existence de ces deux « profils ». Cf. partie 3

de rénovation urbaine (Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, rapport 2009), prend ici les atours particuliers de la fermeture résidentielle. Présentée comme un gage de sécurité et/ou de qualité résidentielle, celle-ci minimise le risque immobilier pour les promoteurs qui, visant une clientèle de primo-accédants, s'engagent dans des secteurs urbains fortement stigmatisés à travers des produits « entrée de gamme », comme cela a pu être observé ailleurs qu'à Marseille, pour Nexity notamment (CES/ANRU, 2009). Simultanément, cet investissement des promoteurs privés dans les territoires « sensibles » participe largement à la diversification de l'habitat, voire à la reconstitution de l'offre sociale dans le cadre des projets de rénovation urbaine. On verra dans la partie 3 les enjeux sociaux de ces processus.

Une étude récente sur ce secteur[111] évoque la « *segmentation spatiale produite par les opérations privées qui vantent dans leurs documents promotionnels toutes les qualités de ce secteur de la ville mais n'en contribuent pas moins à fermer les espaces résidentiels les uns par rapports aux autres. Les seuls ensembles encore traversables sont des ensembles de logements sociaux, qui sont aussi les cœurs de quartiers.* ».

Mais il est cependant peut être excessif de conclure, comme l'affirme cette étude, qu' « *il y a donc un risque de rupture sociale, voire d'enfermement communautaire* », dans la mesure où, selon nos observations (partie 3, I.3.3) une partie des habitants de ces nouveaux petits ensembles semblent provenir pour beaucoup des quartiers environnants, semblant ainsi valider ainsi la stratégie commerciale des promoteurs, mais aussi celle de la ville de favoriser des stratégies d'accession à la propriété in situ pour les habitants de zones sensibles.

Conclusion du chapitre III

L'enjeu de renforcement de l'attractivité de Marseille s'exprime à travers la mise en place de périmètres d'intervention publique dont certains (littoral sud) font la part belle à l'habitat de qualité pour les classes supérieures. En ce sens, cet enjeu converge largement avec les intérêts de la promotion immobilière qui développent au sein de ces périmètres des programmes immobiliers de haut standing dans les quartiers déjà favorisés, et de moyen standing dans les secteurs populaires.

Les promoteurs immobiliers sont également attirés, dans l'implantation géographique des programmes résidentiels fermés, par les différents dispositifs financiers et fiscaux liés au projet de mixité sociale dans les secteurs populaires de la ville, couverts par des conventions avec l'ANRU.

La fermeture résidentielle, comme élément de standing et de sécurisation, devient ainsi l'outil de renforcement dans les quartiers aisés de leur vocation d'accueil des populations à haut niveau de revenus tandis que dans les secteurs populaires elle vise la revalorisation sociale en favorisant la mixité.

Ainsi, dans les zones de contact avec les cités d'habitat social ou les grandes copropriétés dégradées, les nouveaux ensembles résidentiels fermés intègrent parfois des logements sociaux de la gamme supérieure accessibles aux catégories moyennes. La fermeture résidentielle accompagne ainsi une politique de mixité sociale « par le haut » qui ne répond aucunement aux enjeux d'équilibre du logement social entre les arrondissements et les quartiers. Le rachat en VEFA de lots de logements situés dans ce type de résidences par des bailleurs sociaux est d'ailleurs critiqué par la mairie des 13-14ème arrondissements comme une dérive de politiques d'aide à la promotion immobilière qui, avec un objectif initial de mixité sociale, finissent par fixer toujours plus de logements sociaux sur les mêmes territoires urbains.

Conclusion de la partie 2

Le développement des ensembles résidentiels fermés est souvent rattaché à la prépondérance du marché immobilier dans la production urbaine ainsi qu'au manque de planification publique. Dans le cas de Marseille, l'interprétation est plus complexe. Le modèle libéral historique de croissance urbaine dès le 19ème siècle a encouragé le maintien de voies privées dans des quartiers anciens, notamment

[111] ACT Consultants, CERFISE, 2009, « Le projet du plan d'Aou à Marseille », 13 p. Disponible sur http://www.anru.fr/IMG/pdf/Marseille.pdf

dans le parcellaire rural et bastidaire progressivement morcelé, qui facilite et légitime les processus plus récents de fermeture ex post de lotissements créés ouverts.

La non-intégration des voies privées dans le domaine public, même suite à la demande des résidents, signifie bel et bien un retrait public historique de la gestion viaire, principalement pour minimiser les coûts d'entretien dans des contextes d'équilibres financiers précaires. Même si, certes, la fermeture des lotissements présente l'avantage de bien identifier les zones d'intervention des collectivités, et celles des copropriétés.

La multiplication récente des nouveaux produits immobiliers résidentiels fermés, tant dans les quartiers résidentiels aisés de la zone sud, dans les espaces péricentraux d'intervention urbaine, que dans les quartiers populaires du nord de la ville, converge avec la stratégie municipale actuelle de compétitivité, de réduction des coûts publics et d'attractivité territoriale.

Dans ce contexte, les opérateurs privés s'imposent comme des acteurs majeurs de la production des nouveaux paysages urbains et des nouveaux modes d'habiter marseillais, dans une dynamique de synergie avec les orientations municipales. L'argument commercial de la fermeture semble en phase avec les préoccupations de la Ville de Marseille de promouvoir le logement « de qualité », d'attirer des CSP supérieures, de renouveler certains quartiers tout en minimisant ses coûts de gestion et en rentabilisant son patrimoine. D'autre part, certaines politiques nationales, qui ont favorisé l'enclosure à travers la « résidentialisation » des ensembles de logements sociaux ou des copropriétés dégradées[112], ou qui dynamisent par des avantages fiscaux (TVA minorée) la promotion immobilière privée dans les secteurs stigmatisées de la politique de la ville ont pu impulser des fermetures gagnant ensuite des résidences voisines.

La nouvelle offre immobilière de fermeture résidentielle s'intègre ainsi dans les stratégies publiques du renouvellement urbain selon une double logique : celle du renforcement stratégique des secteurs déjà les mieux dotés de la ville et qui contribuent à la promotion de son image (avec des programmes de haut standing près du front de mer) et celle de la valorisation foncière et immobilière dans les quartiers populaires du nord, conçue comme outil de requalification/renouvellement et mixité sociale. A travers diverses aides, défiscalisations et partenariats publics-privés, les politiques du logement tendent à diminuer les coûts pour la collectivité en promouvant l'accès généralisé à la propriété du logement pour les classes moyennes « inférieures », dans du petit collectif ou du pavillonnaire. A Marseille, nombre de terrains municipaux cédés à cette fin aux promoteurs au cœur des périmètres de politique de la ville (ZAC, périmètres GPV-ANRU) ont été aménagés sous forme de résidences encloses et sécurisées dès la construction. Les mesures de défiscalisation des investissements immobiliers favorisent l'émergence d'une offre locative à caractère social au sein de ces nouvelles résidences.

Au final, il y a articulation de facteurs globaux (offre immobilière), nationaux et locaux (gestion libérale des espaces urbains), résultat d'une longue histoire urbaine, avec les stratégies individuelles. L'analyse des ensembles résidentiels fermés à Marseille peut donc servir de fil conducteur pour examiner les dynamiques sociales d'une ville en pleine recomposition territoriale.

[112] Bonetti, 2005.

Partie 3
Mécanismes sociaux et territoires de la fermeture résidentielle

Dans cette troisième partie du rapport, après avoir pris la mesure des héritages historiques et des effets des politiques urbaines, nous ciblerons la réflexion sur les effets des logiques propres aux divisions sociales de l'espace urbain et pratiques urbaines des citadins. De constants rappels des points abordées en partie 2 seront nécessaires, car les mécanismes et les enjeux sociaux de la fermeture sont à l'œuvre dans des contextes où elle est facilitée par la situation foncière, par l'offre immobilière, par les stratégies municipales et la gouvernance urbaine et la multiplication des partenariats publics-privés (analysées dans la partie 2).

Comme on l'a souligné en introduction générale, deux pôles d'hypothèses contradictoires orientent actuellement la réflexion sur la diffusion élargie des résidences fermées dans les divers contextes socio-spatiaux des villes françaises, l'un questionnant une fragmentation sociale multiforme issue de mécanismes de repli (1), l'autre la banalisation d'un phénomène mondialisé (2).

(1). Selon la première hypothèse, la fermeture résidentielle est l'expression d'une évolution des divisions sociales de l'espace urbain dans le sens d'une fragmentation à plusieurs échelles. Elle traduit dans l'espace un délitement des liens sociaux, une accentuation des inégalités locales, une progression d'un sentiment de peur ou de malaise urbain qui induirait un sentiment d'insécurité, une recherche d'entre-soi et de repli. A Marseille, ville socialement très contrastée, nous avons donc cherché à établir si les ERF pouvaient être associés aux agrégations par catégories de revenus, aux regroupements affinitaires, à une homogénéité sociale localisée à l'échelle de la résidence, en particulier dans des contextes de fortes disparités au sein des quartiers, générant une propension au repli micro-local. Nous avons donc examiné divers contextes urbains propices à la fermeture dans des zones de revenus élevés, modestes, homogènes ou disparates, allant jusqu'à des situations de « malaise résidentiel » et de tensions de proximité.

Nous verrons que la distanciation sociale avec ses expressions extrêmes (peur, rejet) se combine néanmoins avec des motifs plus fonctionnels, les habitants trouvant des solutions résidentielles et privatives à divers dysfonctionnements de gestion urbaine (entretien des espaces publics, propreté, circulation…), aigus dans la commune de Marseille, dont l'un parait très prégnant : le stationnement.

(2). Selon la seconde hypothèse, la fermeture résidentielle se banalise sous l'effet d'une circulation mondiale des modèles et des produits immobiliers, des partenariats publics-privés et la pression des systèmes d'assurance des particuliers et collectivités contre le vol et en matière de responsabilité civile[113]. On assiste, sous leur impulsion, à une offre généralisée de produits immobiliers fermés ex ante et de « kits » de fermeture des résidences (marché du portail, de la surveillance et du grillage) à laquelle les habitants se soumettent de manière plus ou moins libre et consensuelle. De la part des ménages de classes moyennes, la banalisation de cette forme urbaine répond à des stratégies résidentielles somme toute « ordinaires » d'accès au logement et à la propriété, d'aménagement et de gestion des espaces communs, de contrôle de la vitesse des véhicules en circulation et de sécurisation des jeux d'enfants dans les parties communes114. Dans cette optique, le processus de fermeture ne résulte donc plus nécessairement - ou ne traduit pas seulement ou strictement - des différentiels socio-économiques ni des tensions. Mais il peut contribuer à infléchir les modes de vie, entraver les circulations, les pratiques citadines dans le sens d'une fragmentation socio-spatiale accrue et d'un repli au sein du cadre résidentiel. C'est pourquoi nous avons privilégié une approche multiscalaire :

- Nous proposons d'abord (chapitre I) une analyse que l'on peut qualifier de macro-géographique à l'échelle de la ville de Marseille, à travers l'outil SIG et des traitements statistiques. Il s'agit de saisir des corrélations globales entre la fermeture résidentielle et les caractéristiques socio-économiques des

[113] Madoré 2002 - Mangin, 2004- Sabatier, 2006.

[114] Charmes, 2005.

territoires : la géographie des niveaux de revenus permet-elle de dégager des tendances communes à l'échelle urbaine ? Nous verrons en premier lieu les liens entre fermeture résidentielle et caractéristiques sociales à travers l'analyse des données statistiques relatives aux revenus et aux statuts d'occupation du logement. L'enjeu de compréhension des nouveaux mécanismes sociaux de la fermeture implique notamment un éclairage par les parcours résidentiels des habitants d'ERF créés dans les dix dernières années. Cette analyse permet d'aboutir à une réflexion sur des situations d'hétérogénéité sociale interne aux nouvelles résidences fermées.

- Une analyse par contextes urbains (chapitre II) s'est avérée complémentaire de cette première approche. Nos enquêtes de terrain (études de contextes socio-spatiaux, analyses de processus de décision et fermeture de résidences) ont montré que les motivations et déterminants sociaux et individuels de la fermeture ne sont pas les mêmes selon les contextes territoriaux : plusieurs environnements sociaux sont associés à une forte présence d'ensembles résidentiels fermés. La recherche de distanciation sociale ou d'entre-soi semble constituer une motivation majeure dans des contextes a priori opposés, qui se caractérisent soit par une forte homogénéité sociale, soit par des disparités de proximité susceptibles d'entraîner des crispations. La typologie spatiale ici retenue prend acte des relations entre niveaux de revenus et fermeture résidentielle : beaux quartiers, quartiers populaires marqués par des contrastes sociaux à des échelles parfois très fines, dessinant des enclaves spatiales.

- On a vu dans la partie 2 que parmi d'autres situations urbaines, les dynamiques de « mixité sociale » tant souhaitées par les politiques publiques à l'échelle du quartier, et qui résultent aussi d'opérations immobilières spéculatives dans des zones populaires, créent des enclaves et favorisent la fermeture de plus en plus conçue comme outil de gestion des rapports sociaux de proximité. Dans quelle mesure, dans certains contextes tendus, les processus de fermeture résidentielle *ex post* qui se greffent sur les dynamiques d'évolution sociale des quartiers mettent-ils au jour des frontières jusque-là matériellement inexistantes mais socialement présentes, confirmant, voire renforçant, par la construction d'un mur, des tensions ou des différences ?

- L'enclosure résidentielle *ex ante* (offre immobilière fermée) est traitée par la politique municipale comme un outil de mixité sociale favorisant l'implantation de classes moyennes et leur stabilisation dans des espaces populaires de plus en plus hétérogènes. S'agit-il seulement de juxtaposition d'enclaves physiquement étanches, sans contacts ou liens locaux - hypothèse courante de la fragmentation sociale ? Ou cette forme de « mixité » peut-elle finir par fonctionner au quotidien, au moins dans une distance apaisée à l'autre ? Une série d'entretiens nous a permis d'explorer ces questions, dans divers contextes de contrastes localisés, associés à des dynamiques de fermeture, dans les 9ème, 13ème et 14ème, 15ème arrondissements, du sud au nord de Marseille.

- Enfin, à l'échelle de la résidence ou du groupe de résidences voisines, il nous est apparu important de prendre en compte les interactions territorialisées entre habitants. Les questions de leur vécu, de leurs représentations, des motivations de la fermeture méritent d'être abordées à travers les deux principales figures de l'enclosure : les ensembles résidentiels récents conçus fermés et les fermetures ex post, souvent après plusieurs années de fonctionnement ouvert de la résidence ou du lotissement, et qui posent la question de la prise de décision et des modalités concrètes de la fermeture.

Dans le cadre d'une approche exploratoire qui demanderait à être systématisée, nous avons conduit une analyse micro-spatiale et qualitative, à travers des enquêtes auprès des ménages de plusieurs résidences fermées. Nous avons interrogé la part de fonctionnalité objective dans le choix de fermeture, celle de la sécurité et celle de l'aspiration à une sélectivité sociale et à un entre-soi. Dans le cas des fermetures a posteriori nous avons cherché à comprendre les motivations, les argumentaires et les forces en présence qui animent le débat lors d'une décision collective de fermeture résidentielle. Dans quelle mesure la décision de fermeture est-elle partagée par l'ensemble des résidents et peut-elle être porteuse de tensions au sein de l'ERF ?

Une série d'entretiens nous renseignent sur le sens que les habitants de nouvelles résidences fermées de niveau « moyen» et situées dans des environnements plutôt populaires donnent à leur choix : est-il délibéré, motivé par un sentiment d'insécurité dans le quartier de départ ou d'une représentation du risque dans le quartier d'implantation, ou est-il surdéterminé par l'offre unilatérale des promoteurs ?

Chapitre I
Les résidents des ensembles résidentiels fermés : riches et propriétaires ? …oui, mais pas seulement

Photographies 3-1 : Deux types de logements aisés en résidences fermées

La Réserve au Roucas blanc avec sa piscine dominant la corniche et *Les Oréades*, lotissement de grandes villas, sur la Colline Périer.

La géographie sociale très contrastée de Marseille peut contribuer à expliquer la diversité et la multiplication des formes de fermeture résidentielle. 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, et ceci à toutes les échelles. En 2001 l'écart entre les 10% les plus aisés et les 10% les plus pauvres est de 15, il atteint 15,9 en 2003, année de référence de plusieurs études socio-économiques sur la ville[115], et est toujours du même ordre de grandeur en 2006 (14,2). Ce rapport inter-déciles est deux fois supérieur à celui de Lyon[116]. Il se traduit, d'une part par une division sociale de l'espace bien marquée en secteurs à l'échelle communale, et par des disparités à l'échelle locale dans certains quartiers.

On connaît le différentiel majeur et structurant, de part et d'autre de l'axe de la Canebière, qui correspond au déplacement historique de la bourgeoisie marseillaise vers le sud dès le 19ème siècle (Roncayolo 1996, Zalio, 1999). Le nord-nord ouest, où se développent les infrastructures portuaires et industrielles au milieu du 19ème siècle, fixe les ouvriers, en grande partie immigrés et accueille massivement les implantations de grands ensembles HLM des années 60 (Anselme, 1987). Le centre historique se paupérise peu à peu au cours du 20ème siècle, délaissé même par les classes moyennes au profit de zones résidentielles périphériques sud et est, devenant peu à peu un quartier d'accueil de migrants et une zone d'habitat social « de fait » dans un parc locatif d'immeubles dégradés que des politiques volontaristes, mêlant interventions publiques et appel aux investissements financiers internationaux sont en train de transformer (zones de Belsunce, Noailles, République, le Panier, Joliette)[117]. Aujourd'hui, les quartiers du sud, de l'est, et certaines périphéries nord-est, bénéficiaires du

[115] Bras M-A. 2004, De forts contrastes de revenus entre les quartiers de Marseille, SUD INSEE, n°76, 6 p.

[116] Chiffres par « unité de consommation », afin de tenir compte de la taille des ménages. Source : Insee, revenus des ménages par commune, année 2007, fichier RFDU2007COM.

[117] Ces transformations des quartiers populaires centraux de Marseille font l'objet d'une abondante production scientifique récente, à laquelle nous renvoyons. Notamment : Berry-Chikhaoui I. et Deboulet A. (2007) Fournier E. et Mazella S. (2004), Borja J-S, Derain M Manry V., (2007).

déplacement plus récent des activités de tertiaire supérieur, se distinguent socialement et économiquement du centre historique (en particulier du secteur situé entre la gare Saint Charles et le vieux port) et des quartiers nord populaires et désindustrialisés.

Si le processus se manifeste d'abord dans les « beaux » quartiers de Marseille, et de manière plus intense, évoquant une recherche d'entre-soi, on observe aussi sa diffusion dans les parties plus hétérogènes du sud de la ville, ainsi qu'au Nord dans les secteurs populaires, qu'il s'agisse de fermeture ex post de lotissements ou de création de nouvelles résidences. On fait ici une double hypothèse : d'une part la forte homogénéité sociale de certains quartiers aisés y favorise une fermeture d'enclaves résidentielles, mais, d'autre part, c'est la forte hétérogénéité sociale locale au sein de certains quartiers qui constitue un des éléments de contexte favorisant la diffusion de la fermeture résidentielle. Par ailleurs, la diffusion de la fermeture résidentielle participe dans plusieurs secteurs, notamment au nord-est et à l'extrémité des quartiers sud (dans le 9ème), de dynamiques de diversification sociale. L'enclosure semble même y constituer l'une des conditions de l'arrivée de classes moyennes, voire aisées.

La diffusion des ensembles résidentiels fermés dans l'espace urbain exige une analyse très nuancée de leur contenu social, variable selon les environnements urbains. Nous avons néanmoins tenté de caractériser, en termes de revenus et de statut d'occupation, les ERF de Marseille afin de préciser leur dimension sociale et d'en différencier les contextes clés.

I.1. Niveau de revenus et fermeture résidentielle

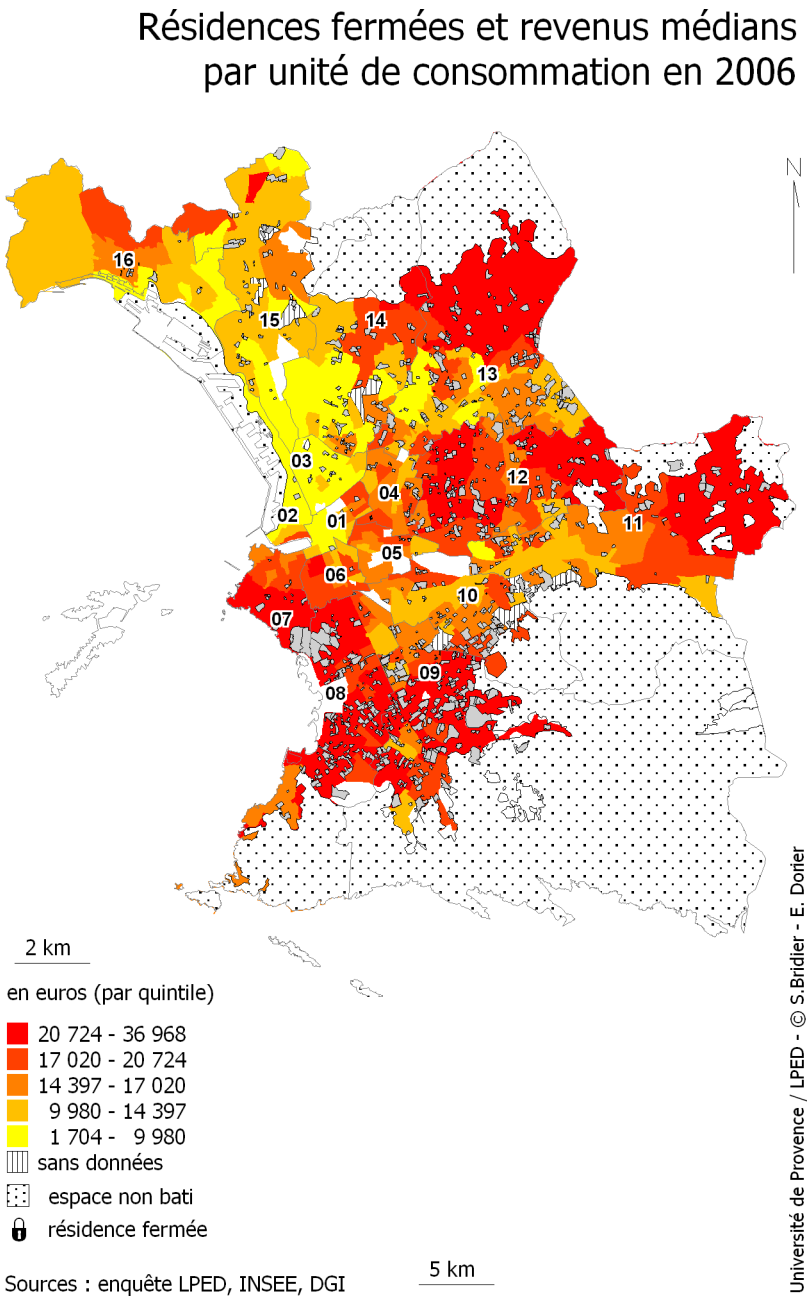
I.1.1. Résidences fermées et carte des revenus marseillais

Si l'on classe les arrondissements marseillais selon la médiane des revenus, l'opposition nord-sud apparaît toujours structurante : le 7ème et le 8ème arrondissement (en direction de la corniche et des calanques au sud), puis le 9ème et le 12ème (en direction des collines qui étaient autrefois occupées par des bastides à vocation agraire) sont les plus homogènes dans l'aisance. Comme on l'a montré dans la première partie de ce rapport, c'est là que l'on rencontre les plus fortes densités de résidences fermées, tant en nombre qu'en proportion des logements et en part de la surface urbanisée.

Inversement, les « quartiers nord » (en fait, le nord-ouest) depuis les 2ème et 3ème, au nord du centre historique (port et gare), jusqu'au 15ème et 16ème arrondissements, sont marqués, et même stigmatisés par une pauvreté majoritaire.

Le premier arrondissement (hypercentre) est composé de quartiers encore très paupérisés entre port et gare (Noailles, Belsunce), tandis qu'une gentrification est bien engagée dans la partie est, spontanément et sous l'effet de politiques urbaines (récemment, celles du périmètre Euroméditerranée). Ses impacts sur la fermeture ont été analysés en partie 2.

En position intermédiaire, les 10ème, 11ème, 16ème et surtout 13 et 14ème arrondissements connaissent des géographies sociales contrastées et évolutives auxquelles participe, depuis peu, la fermeture de résidences pré-existantes et la création de nouveaux ensembles fermés. Ces géographies demandent un examen attentif. Le 13ème arrondissement est particulièrement clivé entre sa partie sud, populaire, marquée par la présence de nombreux ensembles HLM et sa partie nord-est périurbaine, privilégiée et en pleine transformation, autour du technopôle de Château-Gombert. Les hauteurs du 14ème arrondissement (Sainte Marthe), récemment ouvertes à l'urbanisation, avec un projet d'éco-quartier connaissent un début d'évolution dans le même sens.



Carte 3-1 : Résidences fermées et revenus médians par UC à Marseille en 2006

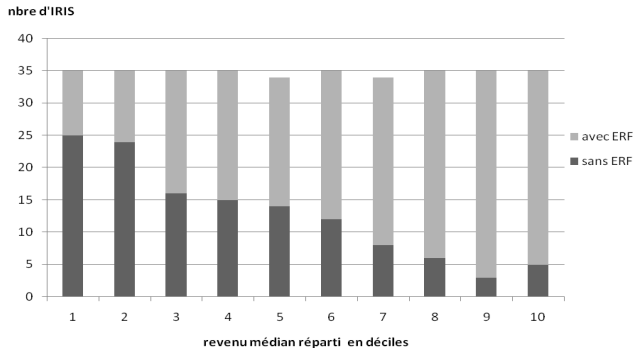
I.1.2. Liens entre environnement social et présence de résidences fermées

Pour valider cette observation nous avons analysé la répartition par IRIS de la présence de résidences fermées en exploitant notre SIG : on rencontre des résidences fermées dans 63% des IRIS pour lesquels les revenus fiscaux sont fournis par les statistiques de la DGI 2006 (données fiscales les plus récentes à cette échelle) [118]. Nous avons ensuite classé ces IRIS selon le revenu médian par ménage en 2006, indicateur pour lequel les données fiscales sont les plus complètes[119]. Les résultats montrent qu'à l'échelle communale, l'association entre présence d'ERF et environnement social aisé est forte :

[118] Il ne peut toutefois s'agir que d'une approximation, puisque pour évaluer les liens entre niveau de revenus et ERF nous ne disposons que des statistiques sur les revenus à l'échelle de l'Iris (et non de la résidence). Autres limites : l'absence de données fiscales pour 35 iris habités, et surtout le décalage temporel entre les données fiscales de 2006 (les plus récentes disponibles par iris), et la construction de 46 nouvelles résidences fermées depuis 2006.

[119] Source : DGI, Revenus fiscaux (2006), traitements Insee, fichier RFL_I_93_00758. La DGI fournit des données sur la médiane des revenus pour 349 iris sur 384 iris habités de Marseille.

les IRIS les plus favorisés contiennent significativement plus souvent des résidences fermées, ainsi que le montre le graphique ci-dessous.



Graphique 3-1 : Relation entre la présence des résidences fermées et le revenu médian déclaré des ménages

La relation entre environnement social élevé et ERF se confirme encore davantage si on compare les IRIS selon le niveau des tranches des revenus les plus élevés (3ème quartile de revenu) : les IRIS dont le quartile supérieur des revenus est supérieur à la médiane communale contiennent significativement plus souvent des ERF (76%) que les IRIS dont le quartile de revenus supérieurs est le plus faible (50%).

	sans ERF	avec ERF	Total
50% d'IRIS plus faibles revenus	87	87	174
50% d'IRIS plus élevés	41	133	174

Tableau 3-2 : Présence d'ERF selon le niveau des hauts revenus des IRIS (Q3 des revenus par ménage)

Le lien est encore plus marqué si l'on prend en compte le niveau des bas revenus de chaque IRIS (premier quartile). L'écart va du simple au double si l'on divise les IRIS en deux catégories d'effectifs égaux, selon le niveau des plus faibles revenus (premier quartile). L'absence d'ERF reste donc fortement corrélée à la faiblesse des bas revenus dans les IRIS, elle-même liée à la prédominance de logements HLM (ou parc privé taudifié dans le centre et péricentre).[120]

	sans ERF	avec ERF	Total
50% d'IRIS plus faibles revenus	98	75	173
50% d'IRIS revenus plus élevés	30	144	174

Tableau 3-3 : Présence d'ERF selon le niveau des bas revenus des IRIS (Q1 des revenus par ménage)

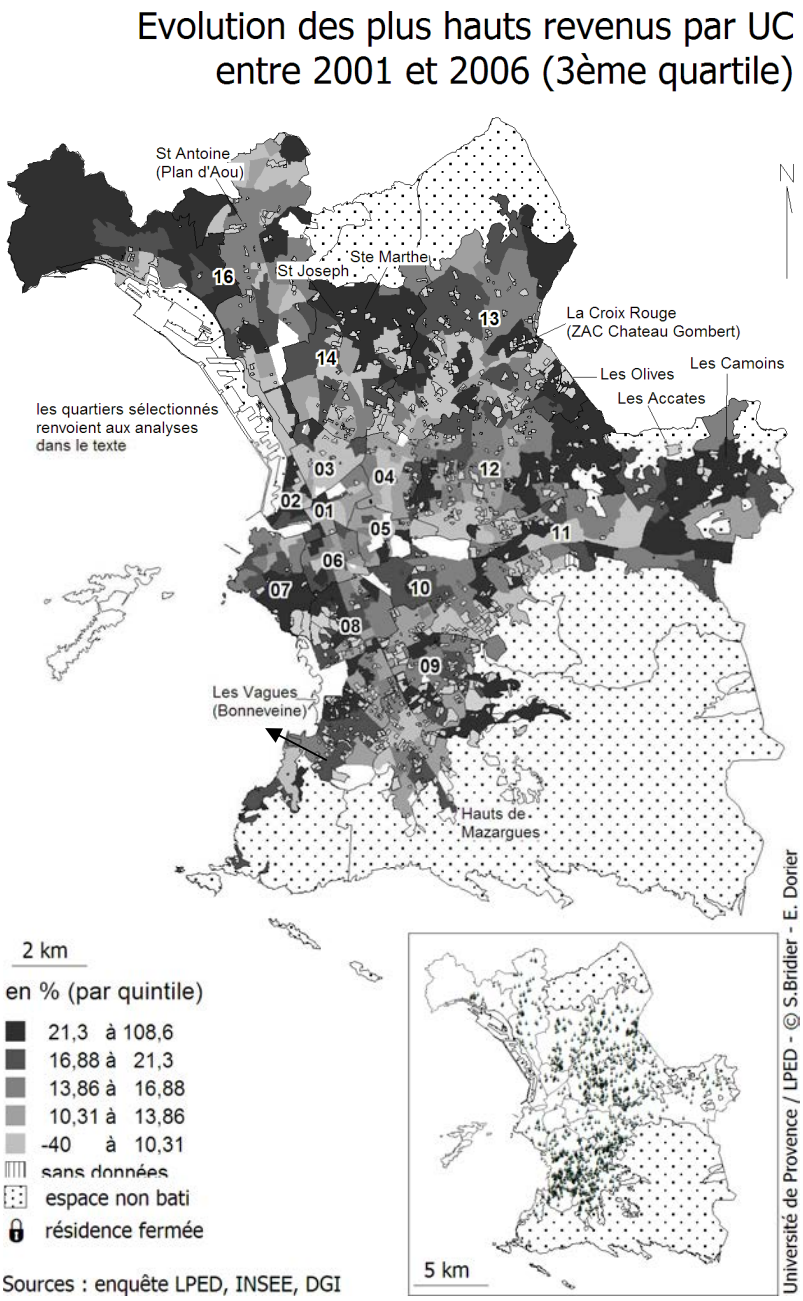
Ainsi, malgré les processus de résidentialisation des HLM, la mise sur le marché de « produits » fermés bas de gamme, prémisses, peut-être d'une banalisation sociale du phénomène dans les quartiers populaires, l'implantation des résidences fermées, à Marseille, reste d'abord liée à des contextes locaux de hauts revenus médians. Mais alors que, dans les beaux quartiers, la présence d'ERF parmi d'autres résidences peut constituer la simple expression d'une aisance historique, la création récente de nouveaux ensembles résidentiels fermés, dans des environnements initialement populaires qui connaissent un apport de populations nouvelles, pourrait déclencher dans certains îlots des hausses

[120] On a tenté le même test pour les 1er et 9me déciles de revenus, mais en raison des faibles effectifs de certains Iris, il y a trop de données manquantes (l'information par quartile est fournie pour les iris comptant au moins 200 habitants, mais l'information par décile n'est fournie que pour les iris comptant au moins 1500 habitants). Par ailleurs, le premier décile est assez souvent artificiellement égal à zéro, ce qui fausse le rapport, du fait qu'une part importante des ménages vit de transferts sociaux qui ne sont pas déclarables. Le cas est fréquent dans les parties les plus pauvres de la commune (centre historique et quartiers nord), y compris dans les zones en « renouvellement » ou en cours de gentrification où l'on pourrait s'intéresser aux inégalités locales croissantes.

sectorielles du revenu médian, ou des hausses localisées des plus hauts revenus, comme on le verra dans certaines parties des 9ème 13ème et 14ème arrondissements.

Evolution des revenus et présence de résidences fermées

Après avoir constaté (parties 1 et 2) l'apparition récente d'ERF dans les quartiers populaires, nous avions élaboré l'hypothèse de liens entre les enclosures résidentielles et l'évolution des revenus déclarés par IRIS entre 2001 et 2006 dans les secteurs concernés.



Carte 3-2 : ERF et Evolution des plus hauts revenus par UC entre 2001 et 2006 (3ème quartile)

(les noms de quartiers/iris indiqués sur la carte renvoient à une sélection de contextes géo-résidentiels présentés en partie 2 et analysés au chapitre II de cette partie. Il s'agit de secteurs où les implantations d'ERF sont postérieures à 2001 et suscitent des évolutions sociales intéressantes.)

Divers tests statistiques, que ce soit en croisant la présence des ERF avec l'évolution des revenus médians, avec celle des tranches de revenus élevés (3ème quartile), ou avec l'évolution de l'intervalle

interquartile, les liens avec la présence d'ERF ne s'avèrent linéaires ni pour l'ensemble de la ville de Marseille, ni par arrondissement (en deçà les effectifs sont trop petits pour se prêter à de tels tests).

Ce constat est d'abord lié aux évolutions générales qui vont dans le sens d'un accroissement des revenus les plus élevés et des inégalités locales dans de nombreux secteurs de la ville (notamment dans les parties centrales 1er et 2ème arrondissement en cours de gentrification et comprenant pas ou peu d'ERF). Mais surtout, l'approche statistique est compliquée ici par divers problèmes méthodologiques liés aux effectifs, aux données manquantes dans certains IRIS, aux décalages entre les dates des statistiques disponibles au moment de la rédaction de ce rapport et celle de l'apparition des ERF. Il serait nécessaire de travailler sur des pas de temps comparables en utilisant les données fiscales plus récentes et plus complètes, en distinguant les ERF ex ante et ex post, celles récemment construites, et sur des disparités de revenus aux très grandes échelles en testant des géométries variables (quartier, périmètre de projet urbain…), ce qui représente une étude à part entière, comme celle réalisée en Ile de France par François J.C., Mathian H., Ribardière A. Saint-Julien Th. (2003), ce que nous n'avions ni les moyens, ni le temps de faire ici.

En attendant de pouvoir conduire d'éventuelles analyses géostatistiques susceptibles de valider quantitativement notre approche, nous avons donc opté pour des observations très fines : des cas exemplaires (groupes de résidences fermées situées dans des secteurs en évolution, secteurs hétérogènes, ERF proches d'ensembles de logements sociaux), repérés à partir des statistiques de revenus, ont été analysés au moyen d'enquêtes directes afin de préciser qualitativement nos hypothèses. Ils sont repérés sur la carte 3-3 ci-dessous. A grande échelle, à travers une approche empirique de quelques contextes, on a pu ainsi interpréter des liens concrets entre l'apparition d'ensembles résidentiels fermés et des évolutions de revenus à la hausse observées dans certains quartiers.

Inégalités des revenus et présence de résidences fermées

Ici encore, et pour les mêmes raisons que précédemment, nous ne prétendons présenter qu'une approche très exploratoire, qui nous a juste permis d'affiner le choix de nos contextes d'enquêtes[121].

Sur la carte de la page suivante, la présence d'ERF est associée à certains secteurs présentant les plus forts écarts locaux de revenus à Marseille, qui sont également les plus aisés (très net dans le 8ème arrondissement), ou des écarts supérieurs aux écarts observés dans le quartier (très net dans l'IRIS Anatole de la Forge à Sainte Marthe-14ème, où 5 lotissements fermés de classes moyennes supérieures ont été créées entre 2001 et 2005, s'inscrivant dans la dynamique amorcée de transformation du quartier avec la ZAC des Hauts de Sainte Marthe).

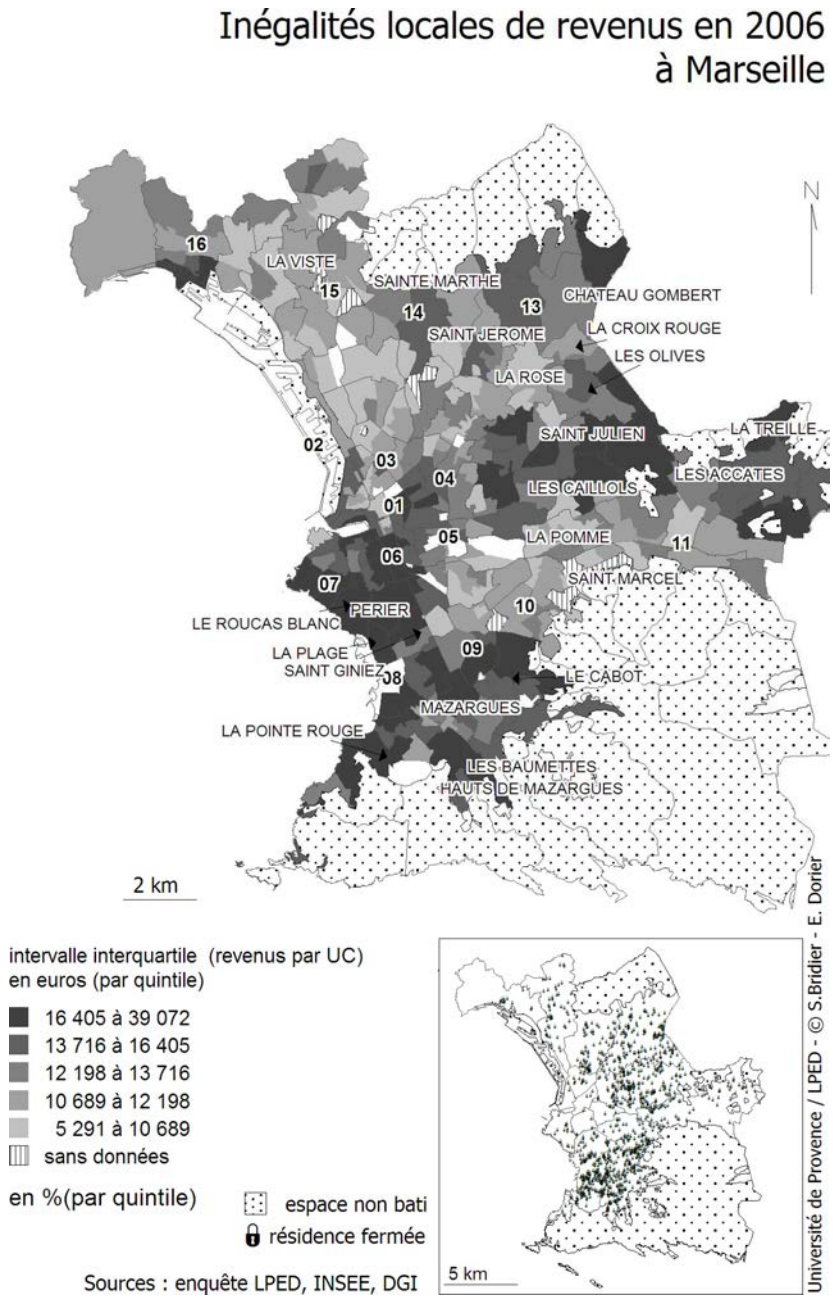
- Dans certains secteurs, l'apparition de nouvelles résidences explique les contrastes croissants au sein des îlots ou entre ilots voisins dont les revenus des ménages diminuent ou stagnent et d'autres où il est en essor, on le verra ultérieurement à travers des études de cas.

- A l'intérieur de certains ilots hétérogènes, dans certaines zones populaires, les disparités entre hauts et bas revenus (intervalle interquartile, carte ci-dessus) se sont creusées entre 2001 et 2006, en concomitance avec l'implantation de nouvelles copropriétés fermées (voir ci-dessous chapitre II.2). - Certains quartiers périphériques sont particulièrement marqués par cet accroissement des écarts socio-économique aux échelles résidentielles. C'est particulièrement vrai dans le 13ème : Saint Jérôme, les Olives, en particulier le vaste IRIS « La Marie » où des lotissements pavillonnaires fermés, de niveaux de confort et de prix hétérogènes, se trouvent juxtaposés avec deux cités HLM[122] ainsi qu'une analyse du contexte territorial chap. II.2.2. En revanche, le plateau de la Croix Rouge (IRIS Vieux Cyprès), ancienne zone maraîchère uniformément urbanisée sous forme de lotissements et petits ensembles collectifs fermés dans le cadre de la ZAC de Château-Gombert, brille par sa relative homogénéité, on est ici dans un espace qui a été conçu ex-nihilo pour des ménages jeunes de classes moyennes

[121] Le lien entre présence d'ERF et intervalle interquartile élevé est peu significatif à l'échelle de toute la commune. On le comprend si l'on tient compte du fait que les nombreux et petits ilots des zones de l'hypercentre (6è et 7ème), avec de forts écarts ne comportent aucun ERF, ce qui est lié aux contraintes du bâti. Plus étonnante et serait à creuser, la rareté des ERF dans des secteurs périphériques de hauts niveaux de revenus et avec de forts contrastes internes (12ème ardt.).

[122] Cf. ci-dessous, I.3.2, l'étude de « domaine de la Ribassière » situé dans cet IRIS.

supérieures. On verra dans le chapitre III que dans ce secteur, plus qu'ailleurs, les résidents des ERF scolarisent leurs enfants dans les écoles publiques du secteur alors qu'à Ste Marthe ou aux Olives, les habitants des ERF tendent à éviter pour leurs enfants les groupes scolaires de secteur.



Carte 3-3 : Les inégalités locales de revenus à Marseille en 2006 (intervalle interquartile)[123]

La difficile corrélation entre présence d'ERF et catégories socio-profesionnelles

Pour affiner l'analyse des déterminants socio-économiques liés à la présence de résidences fermées, nous avons également voulu sonder un indicateur classiquement associé à la fermeture résidentielle : la catégorie socioprofessionnelle.[124]

[123] Les noms de quartiers localisés sont ceux mentionnés dans le texte comme exemples.

[124] Cette étude n'avait pas initialement vocation à aborder des analyses statistiques des liens entre résidences fermées et disparités socio-économiques aux échelles micro-locales. L'entreprise, qui serait utile, a été rendue complexe par la nécessité de croiser ici les données socio-économiques disponibles au moment de l'enquête, qui étaient encore celles du

Comme on l'a déjà vu en parties 1 et 2, le processus de fermeture est de plus en plus diversifié du fait de 3 dynamiques, dont nous allons analyser, dans la suite de cette partie, les déterminants et les effets sociaux de proximité :

- les fermetures ex post de résidences de diverses catégories de confort, de prestations et de prix ;
- la spéculation immobilière qui joue sur toutes les opportunités de terrains à construire comme on l'a vu en partie 2 (la fermeture/sécurisation est à la fois un outil de survalorisation foncière de programmes de très haut niveau de prix et un outil pour drainer des CSP « supérieures » dans un environnement beaucoup plus modeste) ;
- la place nouvelle que tiennent des résidences fermées relativement modestes mêlant copropriétés et habitat locatif social dans les politiques urbaines de mixité sociale au sein de quartiers très populaires.

Ces évolutions, même si elles ne sont, pour certaines, qu'amorcées au cours des 5 dernières années (les ERF aisées en quartiers populaires, les ERF de classes moyennes situées en zones urbaines sensibles, celles contenant du logement social…), compliquent beaucoup les traitements statistiques qui permettraient d'aborder les logiques d'implantation socio-spatiale des ERF, ou leur composition sociale présumée[125].

Ainsi, à l'échelle de la ville, les croisements tentés avec les chiffres du dernier recensement[126] pour corréler la présence d'ERF avec un type d'environnement socioprofessionnel à travers les CSP majoritaires par IRIS n'a montré de liens probants que pour confirmer la faible présence de résidences fermées dans les IRIS à surreprésentation d'ouvriers ou de chômeurs. Si le lien statistique est faible, on a identifié, à travers quelques exemples (comme celui de Plan d'Aou ou des Hauts de Mazargues, partie 2), une tendance très nouvelle et significative de nouvelles orientations des politiques urbaines, où les résidences fermées accompagnent le projet de mixité sociale. Cette tendance demande donc à être analysée de manière approfondie.

Nos tentatives pour établir des relations entre surreprésentation particulière de certaines CSP « supérieures » (cadres/professions intellectuelles supérieures/professions intermédiaires/employés) et présence d'ERF dans les IRIS n'ont pas montré de corrélation positive nette, même si, comme on le voit ci-dessous, la géographie des cadres et professions intellectuelles supérieures semble se calquer visuellement sur celle des ERF (mais il y a l'exception des quartiers centraux, d'une partie du Roucas Blanc et celle de certaines parties du 12eme arrondissement, secteurs très favorisés socialement, mais où l'habitat dominant est (encore) composé de maisons individuelles au sein d'enclosures particulières, le long de voies publiques accessibles). On trouve aussi de fortes densités d'ERF dans des secteurs dominés par les professions intermédiaires et employés (quart sud-est de la ville, grandes copropriétés des années 60 fermées ex post du 9ème).

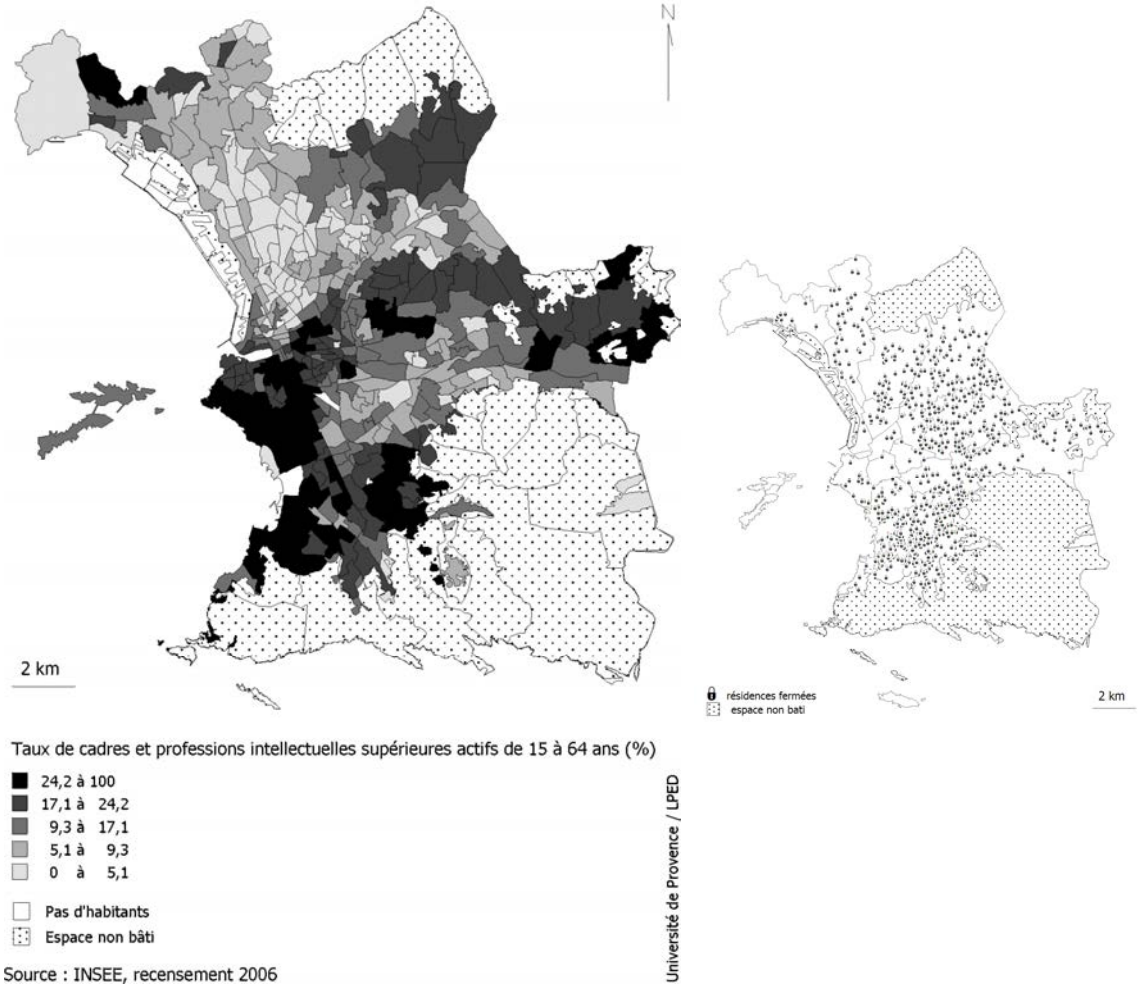
L'absence de lien univoque entre environnement socioprofessionnel et présence d'ERF nous paraît traduire tout simplement ce que nous avons amplement observé dans le détail de nos enquêtes sur le terrain, et qui constitue d'ailleurs le cœur de notre démarche, c'est-à-dire : la banalisation d'une tendance caractérisée par l'extrême variété des formes, types et implantations des résidences fermées, liées à des effets de contextes territoriaux. Nous proposons d'en analyser quelques uns dans le chapitre II de cette partie, sans prétendre à l'exhaustivité spatiale.

---

recensement de 1999 avec un corpus de résidences fermées dont plusieurs centaines sont postérieures à 2000 (parmi lesquelles se trouvent les « ERF de la mixité sociale »). Le recensement de 2006 n'a été disponible par IRIS qu'en décembre 2009. Notre approche de l'hétérogénéité est donc ici exploratoire, elle a orienté des enquêtes résidentielles complémentaires.

[125] Pour autant qu'on puisse la déduire de celle de leur environnement social, puisque nous ne disposons pas de données sociales à l'échelle de la résidence seulement à celle de l'IRS (sauf pour les ERF qui ont fait l'objet d'enquêtes qualitatives). Or on sait que certaines ERF destinées à des habitants relativement aisées s'implantent précisément dans des zones défavorisées.

[126] Divers problèmes méthodologiques se posent, en terme d'échelle (nous ne disposons d'aucune donnée à l'échelle de la résidence) et de temps (50 résidences sont postérieures à 2006).



Carte 3-4 : Géographie des cadres et professions intellectuelles supérieures à Marseille

I.2. Statut d'occupation et fermeture : une ville de copropriétaires ?

Si les ERF sont plutôt apparentés à des secteurs de hauts revenus médians et de contrastes locaux à géométrie variable, comme nous venons de le voir, on peut alors se demander s'ils ne sont pas également, plus que d'autres logements, occupés par des propriétaires résidents, même si le statut de propriétaire est peut-être, à Marseille moins qu'ailleurs, lié à un haut niveau de revenus. Marseille est une ville dans laquelle la proportion de propriétaires-occupants[127] est historiquement élevée, comparativement aux autres cœurs de grandes agglomérations françaises (44 % des ménages marseillais sont propriétaires-occupants en 2006, soit 10 points de plus qu'à Lyon -34%- ou Paris -33%).[128] Parmi les facteurs historiques pouvant expliquer ce taux, et bien avant les nouvelles orientations actuelles en faveur de l'accession élargie à la propriété, la très forte hausse du taux de propriétaires occupants entre 1954 et 1962 (passant de 20 à 34%) en lien avec une politique du logement favorisant l'accession à la propriété des classes moyennes dans la période reconstruction et de rapatriement des français d'Afrique du nord, dans de vastes copropriétés d'habitat collectif sous forme de tours et barres. Principalement localisées dans le quart sud-est de la ville, dans un environnement qui est resté attractif, proche de la mer, des calanques, beaucoup d'entre elles on su conserver leur statut et leur qualité (avec des taux de propriétaires occupants élevés), et la plupart sont

[127] Taux de résidences principales occupées par un ménage propriétaire. Insee 2006, variable P06_RP_PROP.

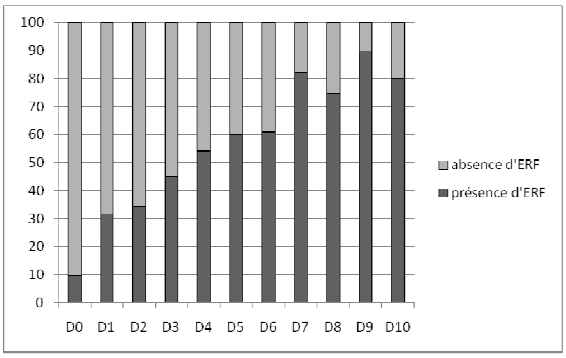
[128] Près de 17% des chefs de ménages déclarent occuper un logement social à Marseille. C'est peu ou prou la même proportion que celle observée à Lyon et Paris. Et moins que celle de Lille (22%). » (AGAM, juillet 2009, *Carnet du recensement - données 2006)*.

aujourd'hui clôturées, ce qui explique les taux très élevé de logements situés en résidences fermées dans cette partie de la ville.

Cette particularité est sans doute aussi liée à la forte proportion de maisons dans le parc de logements : 16,5% en 2006 contre 3% à Lyon et à peine 0,9% à Paris. Les maisons individuelles sont occupées à 80% par leurs propriétaires en France (79% dans la région urbaine Marseille-Aix en Provence), contre seulement 27% des logements collectifs (mais 39% dans la région urbaine Marseille-Aix en Provence).[129] Cependant, comme nous l'avons vu dans la partie 1 (II), les ensembles résidentiels fermés marseillais sont très majoritairement des ensembles collectifs - estimation de 90% de logements collectifs dans les enclosures, soit plus que la moyenne municipale (82,1% de logements collectifs).

Notre inventaire, portant sur les caractéristiques globales des résidences, n'a pu être accompagné d'enquêtes permettant d'identifier les statuts d'occupation. Il n'existe pas de donnée statistique sur le statut d'occupation à cette échelle, on ne peut donc qu'établir une approximation à travers les données du recensement de 2006 sur le logement des ménages par IRIS.

Le graphique ci-dessous montre la relation entre le taux de ménages propriétaires de leur logement par IRIS (classés en décile suivant la proportion croissante de propriétaires résidents) et la présence en leur sein de résidences fermées. On observe globalement une relation forte confirmant que les résidences fermées se développent dans les environnements de propriétaires-résidents majoritaires. Aux deux extrêmes, la présence d'ERF est faible dans 20% d'IRIS ayant moins de 29,3% de propriétaires résidents, à très forte (plus de 80%) dans les 20% d'IRIS ayant le plus de propriétaires résidents (plus de 69%).

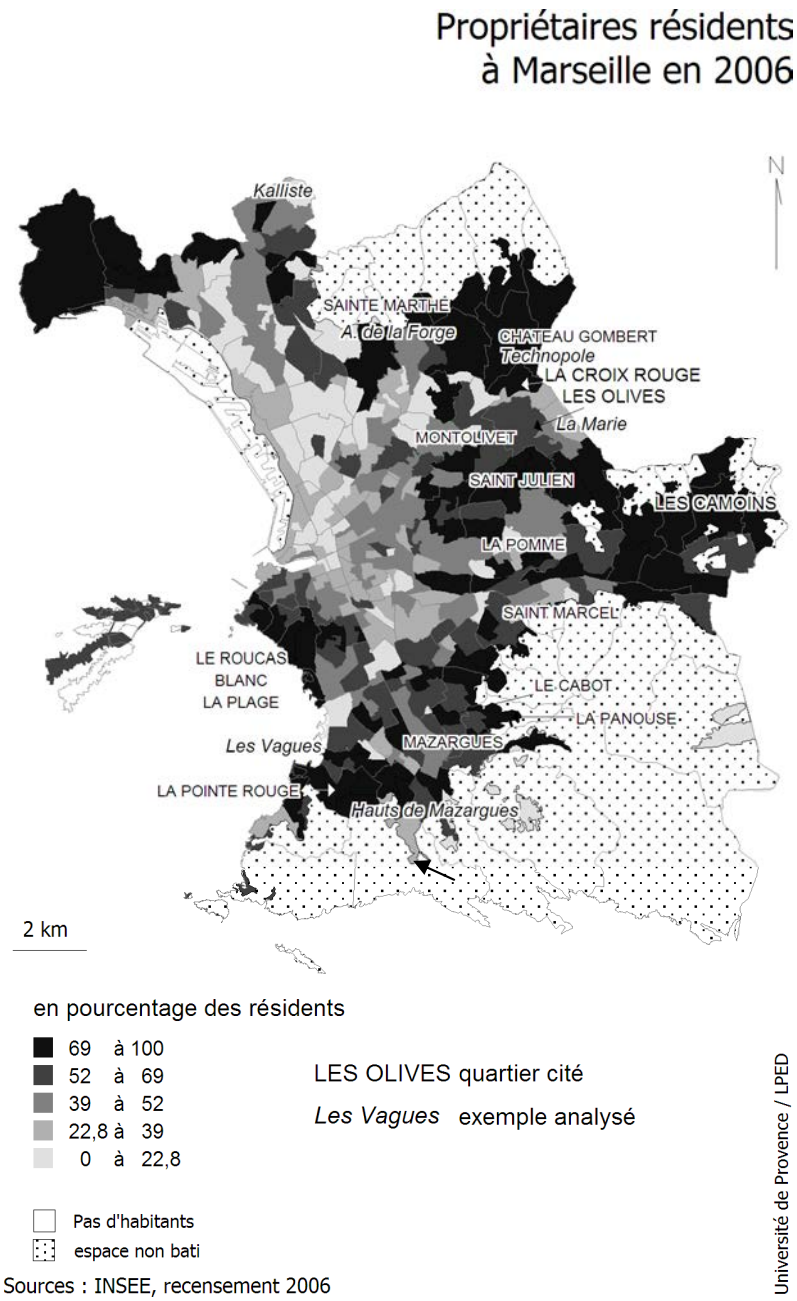


Graphique 3-4: Taux de propriétaires dans les IRIS et présence d'ERF

La géographie des ménages propriétaires résidents (carte 3-5 ci-dessous) met en évidence leur faiblesse dans le centre et les quartiers populaires nord arrière portuaires, et souligne leur présence importante sur toutes les franges du territoire urbanisé (du nord du 16ème au sud du 8ème en passant par les marges est de la vallée de l'Huveaune – 11ème). Les périphéries de l'espace marseillais urbanisé sont à la fois le lieu des « cabanons » de bord de mer et des accès aux collines et calanques, ancien habitat précaire consolidé fréquent dans la région, l'espace de croissance des lotissements de pavillons périurbains des décennies 1960-70, et plus récemment le lieu d'implantation d'ensembles résidentiels fermés, sous forme de logements individuels ou collectifs.

La zone de Château-Gombert et des Olives, au nord-est du 13ème arrondissement, très marquée par la présence de propriétaires résidents, est aussi l'une de celles dans lesquelles les nouveaux programmes immobiliers fermés ont été les plus nombreux, comme on l'a vu dans la partie 2 ; dans ce cas, le lien entre ERF et propriété peut être clairement établi. Le lien est aussi relativement aisé à établir dans les hauts lieux de l'entre-soi de la corniche, en front de mer, dans le 7ème et 8ème arrondissement, entre propriété et ERF, dans la zone la plus riche de la ville.

[129] INSEE, 2008, Le logement en PACA, rapport d'étude n°23



Carte 3-5 : Géographie des propriétaires-résidents à Marseille

Néanmoins, au sein de certaines résidences fermées, la proportion de locataires peut être importante : en loyers libres, dans certaines grandes copropriétés des quartiers sud[130] et le long de l'axe du bd Michelet, où elles jouxtent des lotissements aisés, dans les grands ensembles HLM résidentialisés ex post. Certaines résidences fermées récemment construites par des investisseurs bénéficiant d'opportunités fiscales, ont une vocation locative affirmée, en loyers libres ou sociaux, sur tout ou partie de la résidence. D'autres, situées dans des périmètres de politiques de la ville, ont été partiellement rachetées par des bailleurs sociaux, comme ICF, filiale logement de la SNCF. Enfin, parmi les plus récentes, certaines contiennent un quota de 20% de logements sociaux dès la construction notamment dans certaines ZAC (la Joliette, La Jarre) (partie 2).

Il serait intéressant d'approfondir la réflexion car la décision de fermeture et le respect de ses modalités sont contraints par le statut d'occupation des résidents, et plus facile lorsque ceux-ci sont

[130] Avec le cas particulier des copropriétés dégradées situées près du rond-point du Prado.

copropriétaires. En outre, dans le parc social, les habitants d'ensembles locatifs, notamment HLM, sont tributaires de la décision de leurs offices, tandis que les résidents de copropriétés ont une liberté théorique de manœuvre et de choix.

En l'absence de subvention publique, la décision d'enclore un ensemble résidentiel à dominante locative est en effet subordonnée à la capacité des résidents, estimée par le bailleur, à assumer le coût de l'installation et ses charges récurrentes. Si bien que dans des contextes géographiques équivalents du point de vue de l'incitation contextuelle à la fermeture (par exemple, le terminus d'une ligne de métro et une forte compétition pour les places de stationnement entre usagers et résidents), la décision de fermer semble liée à la fois au statut d'occupation et au niveau de revenus. La différence est très nette si l'on compare le taux assez faible de fermetures au terminus du métro La Rose (zone d'habitat social majoritaire) avec la diffusion des enclosures au terminus du métro Sainte Marguerite (zone de copropriétés de classes moyennes-supérieures). Nous y reviendrons plus loin.

A ce stade on peut retenir que si les espaces résidentiels majoritairement concernés par la fermeture résidentielle sont ceux des revenus supérieurs à la médiane où les ménages propriétaires résidents sont majoritaires, le contenu socio-économique de l'enclosure est variable selon les contextes territoriaux. La fermeture tend à s'imposer comme norme d'aménagement dans une gamme variée de contextes. Le poids des facteurs politiques étudiés en partie 2 ou des déterminants socio-économiques que nous venons d'explorer est également infléchi par des trajectoires citadines que nous nous proposons d'examiner.

I.3. Diversité des profils des résidents des nouveaux ERF de classes moyennes

Nous nous sommes spécifiquement intéressés à l'offre récente de résidences fermées de gamme moyenne ou basse qui émerge dans les quartiers périphériques. L'observation des profils des résidents, avec une entrée qualitative, permet de mettre en évidence la relative hétérogénéité interne de ces ensembles résidentiels fermés, du point de vue social. Si les trajectoires résidentielles des nouveaux résidents des ERF récemment construits permettent d'identifier un profil dominant d'accédants à la propriété de classe moyennes, on y observe des situations socio-économiques très variables, des espaces où locataires et propriétaires cohabitent, et des contextes peu attendus de tensions liées à cette hétérogénéité sociale interne d'ensembles résidentiels enclos.

I.3.1. Mobilités résidentielles et accession à la propriété en ERF

L'observation de quelques nouveaux ERF de prix moyen à bon marché construits depuis moins de dix ans à Marseille (certains en lien avec les politiques urbaines) nous renseigne sur les dynamiques sociales à l'œuvre dans ce nouveau parc de logement dont l'implantation est encouragée par la municipalité. Comme nous l'avons souligné dans l'analyse des convergences entre politiques urbaines et production immobilière de lotissements fermés (cf. partie 2, III), ce nouveau parc de logements en résidences fermées est supposé permettre de développer l'accès à la propriété des classes moyennes dans des quartiers à revaloriser ; le but affiché, répété, objet d'une forte communication publique, étant d'attirer des populations solvables dans des « logements de qualité ».

Nous nous sommes ainsi interrogés sur les profils des nouveaux occupants de 6 ensembles résidentiels fermés récemment construits dans des secteurs à dominante populaires (14ème, 15ème au sein d'un périmètre ANRU), et dans des secteurs socialement hétérogènes (sud du 9ème arrondissement dans la ZAC de la Jarre et 13ème arrondissement, sur une ancienne parcelle communale - la Ribassière, opération présentée en partie 2), en cherchant à situer, à l'aide d'entretiens, l'installation en ensemble fermé dans les trajectoires résidentielles. Outre des observations de terrain dans des zones variées, un zoom qualitatif dans trois secteurs différenciés a donc permis de traiter cette dimension, à l'aide de 63 enquêtes et de nombreux entretiens menés en 2009 avec des résidents de nouveaux ensembles construits depuis moins de dix ans.

	Bella Vista et Villas d'Azur (15ème)	Domaine de la Ribassière (13ème)	Zac de la Jarre (9ème)
Nombre de logements	80 (maisons)	138 (87 maisons - 6 immeubles)	133 (5 immeubles collectifs)
Superficie des logements	De 75 à 95 m2	De 50 à 250 m2	De 40 à 110 m2
Nombre de questionnaires	14	24	25
% de ménages ayant été enquêtés	17%	17%	19%
Nombre d'entretiens approfondis	5	7	7
Organisation de l'espace	2 petites résidences fermées (non jointes, gestion séparée)	4 résidences fermées sur un domaine commun (Ribassières I, II, III, IV)	4 résidences fermées (La Jarre, Villa del Sol, Jardin des Asturies, Parc de la Jarre)
Date de livraison des logements	2001	2005	2008
Promoteur	Bouygues	Nexity - Georges V	Georges V, sauf pour la résidence la Jarre (immeuble en locatif social) : Bouygues
Espaces communs au sein des résidences	Chaque résidence a un petit jardin / espace vert	Accès piéton commun au domaine. Accès voitures communs aux Ribassières I, III, IV, un bois classé et un jardin commun aux 4 résidences	Un parc commun aux 4 résidences géré en association syndicale libre (ASL)

Tableau 3-5 : Organisation de l'enquête 2009 et présentation synthétique des résidences fermées récentes des 15ème, 13ème, 9ème

La fermeture de la résidence n'est apparue ici que comme une motivation très secondaire pour les résidents, sans incidence sur leur choix résidentiel pour les 2/3 d'entre eux (41/63 personnes interrogées). Souvent présentée comme un « donné » du produit immobilier, correspondant aux nouveaux standards commerciaux, la fermeture est valorisée principalement pour la sécurité et la tranquillité qu'elle apporte, d'abord par rapport aux enfants, puis aux foyers (les motivations données par les résidents sont analysées plus en détail ci-dessous dans le chapitre III).

Le profil dominant des nouveaux résidents enquêtés est celui de couples avec de jeunes enfants (35/63, soit 55%), inscrits dans une logique d'accession à la propriété familiale. Ce profil est assez conforme au cœur de cible de la promotion des nouveaux ERF, à savoir familles de parents actifs (deux revenus/ménage), enfants jeunes, CSP moyennes à supérieures. Sur les 104 adultes de l'échantillon, 32% exercent des professions intermédiaires, 23% sont employés, près de 12% sont cadres, les ouvriers sont quasiment absents et l'on constate très peu d'inactifs, ce qui confirme des profils socioprofessionnels relativement qualifiés.

La grande majorité des nouveaux résidents enquêtés (48/63, soit plus des ¾) sont propriétaires, primo-accédants (28/63) ou non, et l'installation dans l'ERF s'inscrit généralement dans une logique de « parcours résidentiel promotionnel », conformément aux modèles de trajectoires résidentielles étudiés dans les travaux de Catherine Bonvalet (Bonvalet, Lévy, 2005), même si ici près de la moitié des personnes interrogées (31/63) était déjà propriétaire de son logement antérieur (et 28/63 locataires).

L'acquisition d'un terrain, dans un contexte où le prix du foncier a énormément augmenté à Marseille dans les années 2000, et l'accès à la propriété individuelle, sont deux des motivations principales évoquées par les résidents. Cet accès à la propriété est souvent le résultat de compromis entre la

réputation du quartier, sa localisation, et le prix du foncier. En effet, certaines zones de Marseille sont difficilement accessibles du fait des prix très élevés des logements.

Dans l'échantillon étudié, on observe une gradation depuis les ensembles résidentiels bon marché du 15ème jusqu'aux prix relativement élevés dans le 9ème[131], en passant par une plus grande hétérogénéité dans le 13ème, liée ici à l'histoire complexe du lotissement du secteur (cf. partie 2 I.3.3).

ARDT	Nom de la résidence	Type de logement	Année d'achat	Prix d'achat déclaré en €	Superficie du logement en m^2	Prix au m2 du logement
13ème	Villas la Ribassière I	Maison	2008	600.000	200	3.000
13ème	Villas la Ribassière I	Maison	2002	300.000	150	2.000
13ème	La Ribassière II	Appartement	2005	200.000	92	2.200
9ème	Villa del Sol	Appartement	2008	367.000	90 (+ 120 m2 terrasse)	4.100
9ème	Villa del Sol	Appartement	2008	180.000	50	3.600
9ème	Le jardin des Asturies	Appartement	2008	300.000	80 (+ terrasse)	3.750
15ème	Bella Vista	Maison	2001	150.000	90	1.600
15ème	Bella Vista	Maison	2001	100.000	90	1.100
15ème	Villas d'Azur	Maison	2001	100.000	70	1.400

Tableau 3-6 : Exemples de prix de logements en ERF selon les enquêtes 2009, dans trois secteurs de Marseille

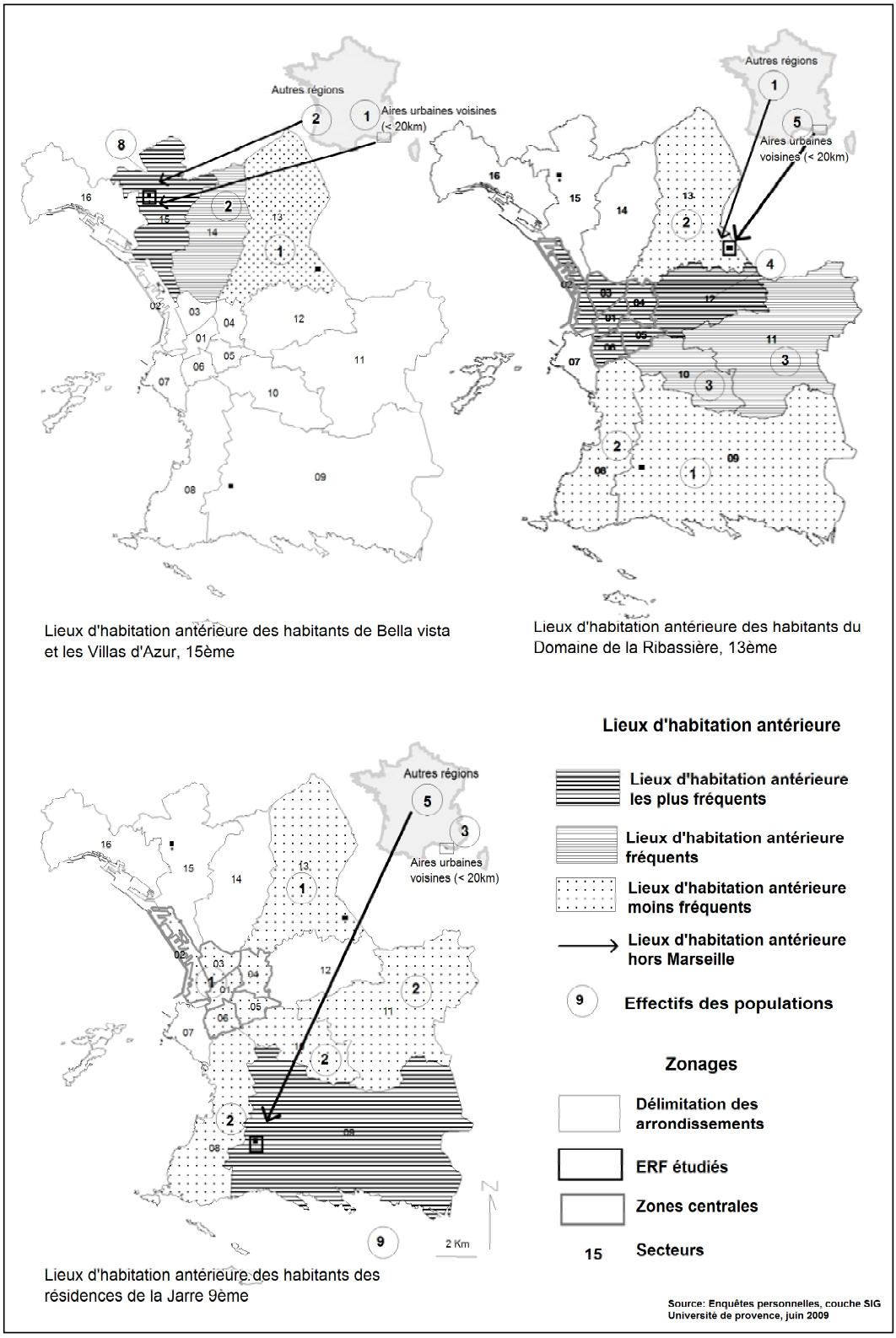
Au-delà de la logique de « parcours résidentiel promotionnel », les trajectoires des personnes interrogées mettent en évidence des profils différenciés selon les secteurs étudiés. Les cartes qui suivent (cartes 3-7) synthétisent les données relevant de la mobilité résidentielle, en indiquant les lieux de résidence antérieurs des ménages interrogés.

Rappelons que les politiques de la ville, analysées en partie 2, souhaitent à la fois fixer la population marseillaise sur le sol communal, faire revenir à Marseille ceux qui se sont installés dans les communes périurbaines, et attirer une population exogène de classes moyennes supérieures. Or les ménages des ERF enquêtés sont en grande majorité des Marseillais, et non des néo-arrivants. En effet, les ¾ des ménages (47/63) vivaient déjà à Marseille avant de s'installer dans leur logement actuel.

Un certain nombre (9/63) habitait dans un rayon de 20 km (aire urbaine marseillaise : Aix, Marignane, Martigues, Plan de Cuque…) et seuls 7/63 viennent d'autres régions françaises. Les résidents des ERF du 15ème (La Viste) viennent majoritairement des zones nord environnantes, notamment du 15ème arrondissement même.

L'aire de recrutement du domaine de la Ribassière (quartier des Olives) est plus large : ses résidents ne sont en général pas originaires du 13ème, mais des zones est et centrales et des aires urbaines voisines. L'installation de néo-Marseillais est plus importante vers le 9ème, dans les ERF étudiés de la ZAC de la Jarre.

[131] Bien que les résidences enquêtées, qui appartiennent à la ZAC de la Jarre soient situées dans un environnement social difficile et, pour cette raison, correspondent aux tranches de prix les plus faibles observées dans le 9eme arrondissement.



Carte 3.6 : Lieux de résidence antérieure d'habitants des résidences fermées enquêtées

Le domaine de la Ribassière : l'accès à la propriété dans le 13ème arrondissement, compromis entre localisation et prix

Sur 24 ménages interrogés dans cet ensemble, 19 étaient déjà propriétaires dans leur lieu de résidence antérieur, la quasi totalité d'entre eux à Marseille ou dans son aire urbaine (23/24), mais très peu dans le 13ème arrondissement (2/24) : il s'agit plutôt d'anciens résidents des zones centrales et sud de la ville (cf. carte), aucun d'entre eux n'étant issu des 14-15-16ème arrondissements du nord.

L'installation à La Ribassière traduit surtout des logiques de compromis entre opportunités foncières, cadre de vie, et prix de l'acquisition, dans un environnement urbain non familier auparavant, pour des familles de classes moyennes supérieures, qui pour la majorité d'entre elles (87 logements sur 138) ont accédé à une maison avec jardin.

Certains habitants témoignent de l'opportunité d'acheter un terrain viabilisé par un promoteur pour y faire construire une maison sur plan : « *Compromis entre ce que l'on veut et ce que l'on peut, au prix qu'on est capable de payer*.» (Résidente du Domaine de la Ribassière I*).*

> *« Avant d'acheter ici, on avait des préjugés par rapport au 13ème ! C'étaient les préjugés que l'ensemble des gens ont sur les quartiers nord de Marseille. D'ailleurs on connaissait le quartier pour la réputation que les gens en font [c'est-à-dire ?]. Ben, c'est un quartier nord, avec des HLM, ça craint ! Y a pas mal de cités dans le sud du 13ème qui sont connues pour être des cités chaudes ! Et puis quand on veut avoir une maison à un prix abordable, on n'a pas trop le choix ! Le sud c'est plus cher, et dans l'hyper centre c'est hors de prix ! Et en fait, c'est vrai qu'on est entouré d'HLM, mais ça va ! Et c'est assez calme par rapport à ailleurs ! » (Résident du Domaine de la Ribassière II les villas).*

La trajectoire résidentielle de M. B., 44 ans, cadre commercial marié à une infirmière (2 enfants, 4.400 euros nets de revenus mensuels), illustre le profil dominant des résidents de la Ribassière : la fermeture participe ici du choix géographique (installation dans la partie nord de la ville) motivé par un prix accessible d'accès à la propriété, à la différence de situations suivantes où les résidents ont accédé à la propriété dans des ERF au sein même de leur quartier comme c'est le cas pour les ERF étudiés dans le 15ème

> *M. B. a toujours résidé à Marseille avec ses parents, dans le 9ème et le 10ème arrondissement. En 1995, après son mariage, Monsieur B. s'installe dans le 6ème arrondissement, dans un appartement ancien en location. La naissance d'un premier enfant oblige le ménage à repenser son mode de vie ; ils achètent un appartement T4 dans un petit immeuble ouvert du 10ème arrondissement, où ils vivent de 1997 à 2005. Suite à des problèmes de voisinage, de nuisances nocturnes, et de gros problèmes de stationnement aux abords de la résidence, Monsieur B. et sa famille décident d'accéder à la propriété en maison individuelle. Leur choix se tourne dans un premier temps vers leur quartier. Toutefois, les prix de l'immobilier élevés dans le sud de l'agglomération marseillaise les réorientent vers les quartiers nord de la ville. Ils profitent de la construction des villas en lotissement fermé de la Ribassière dans le 13ème arrondissement, qui répond à leurs attentes : une maison individuelle avec un cadre de vie agréable, dans une résidence fermée, tout en privilégiant des logiques de positionnement c'est-à-dire de proximité de leurs lieux de travail.*

Des classes « moyennes-moyennes » accédant à la propriété dans un environnement familier : exemples du 15ème arrondissement

Dans les ERF plus populaires du 15ème arrondissement (Villas d'Azur et Bella Vista[132]), aux environs de Plan d'Aou (cf. partie 2), en frange de ZUS, l'accès à la propriété reste l'une des premières motivations des résidents. Sur 14 familles interrogées, 9 accèdent pour la première fois à la

[132] Voir la morphologie de ces lotissements pavillonnaires partie 1 page 20.

propriétéaprès une trajectoire résidentielle dans le parc social (HLM), et 11/14 résidaient auparavant dans les environs (dans le 15ème arrondissement, le 14ème et le 13ème). Ici comme dans la résidence fermée voisine du Tonkin, si l'on en croit les consonances des noms figurant sur les boîtes aux lettres, une grande majorité de ménages est d'origine maghrébine et selon nos enquêtes, la plupart résidaient antérieurement dans cette partie de la ville. Il s'agit plutôt ici d'un mode de promotion résidentielle de classes « moyennes-moyennes », aux revenus peu élevés, ayant accédé à des maisons individuelles en 2001, au début du boom immobilier de Marseille, grâce à la facilité d'accès aux prêts immobiliers (maisons entre 150 et 200.000 euros selon les résidents).

La trajectoire de Mme D., 65 ans, veuve depuis peu, ouvrière couturière retraitée (revenus de l'ordre de 1000 euros mensuels), est révélatrice du profil de ces résidents de niveau social modeste, locataires de longue date dans les quartiers nord. Elle est née dans le 15ème arrondissement et y a toujours vécu ; d'abord avec ses parents, dans un appartement, puis avec son mari, dans un appartement acheté en1964 (dans le même quartier), avant de s'installer à Bella Vista en 2001 :

« *J'avais appris qu'ils construisaient ici, je me suis renseignée auprès des vendeurs et comme c'était pas très cher par rapport à ce qu'on voit ailleurs ! et en plus je voulais avoir un petit bout de jardin pour les vieux jours…* ».

Cette forme de stabilisation résidentielle traduit un certain enracinement local non démenti par le passage de la location à la propriété, au prix souvent d'un très fort endettement. A la question « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter ici ? », beaucoup ont répondu spontanément « *Parce que je suis du quartier* » ou « J*'ai toujours habité dans le 15ème* ». Le rêve d'accession à la propriété, la maison individuelle, le jardin… sont des éléments certes centraux dans les projets, mais le quartier reste un critère de motivation de localisation résidentielle : on y conserve ses réseaux familiaux et sociaux.

Le profil de ces personnes enquêtées dans ces résidences fermées en frange de ZUS est ainsi assez conforme à celui établi, au niveau national, par le CES (comité de suivi et d'évaluation) de l'ANRU (rapport 2009) pour les résidents des nouveaux programmes immobiliers ayant bénéficié dans le cadre de la politique de la ville d'une TVA minorée (5,5%) en périmètre ANRU ou en bordure : primo-accédants, ménages modestes, recrutement local, ciblés par les promoteurs immobiliers offrant des produits d'entrée de gamme (exemple donné dans le rapport ANRU de la stratégie de Nexity, intervenant fortement du reste à Marseille). On observe donc là une convergence d'intérêt entre ménages modestes des quartiers populaires et promotion immobilière, qui prend toutefois à Marseille les atours particuliers de la fermeture résidentielle alors qu'ailleurs on peut observer des contextes ouverts pour accueillir ces mêmes types de population.

Prix du logement à Marseille

En 2008, à Marseille, le prix moyen du neuf était de 3500 euros (3.000 dans l'ancien).

L'Argus du logement (Efistat consultants, 2009 ; consultable sur http://immobilier.nouvelobs.com/prix/argus.html) calcule le prix moyen au m2 du neuf selon les superficies des logements et les prestations offertes :

Dans le 9ème arrondissement : entre 3900 et 4700 euros / m2

Dans le 13ème arrondissement : entre 3000 et 3800 euros / m2

Dans le 15ème arrondissement : entre 2500 euros et 3.200 euros /m2.

Un nouvel ensemble résidentiel construit par Kaufman et Broad (livrable en 2012), en cours de construction en face du domaine de la Ribassière (2 immeubles R+3 avec terrasses ou jardins, du studio au 4 pièces – programme « Le Palama »), vend ses logements à un prix moyen au m2 de 3.561 euros.

Dans le 15ème arrondissement, à proximité de Bella Vista et Villas d'Azur, le programme médiatisé des Terrasses de la Méditerranée vendait ses appartements à un prix maximal de 3000 euros / m2, et ses maisons 3200 euros / m2 en 2007

(source Explorimmo).

D'autres exemples, comme la résidence proche et emblématique des Terrasses de la Méditerranée, vont dans le même sens : ils indiquent bien que les ensembles fermés situés dans des quartiers sensibles, en particulier dans les périmètres ou sur les franges des ZUS des quartiers nord, ont attiré des nouveaux propriétaires issus des espaces environnants bénéficiant de dispositifs fiscaux incitatifs (tels la TVA 5,5%, pass foncier, chèque 1er logement de la ville de Marseille, par exemple). Souvent locataires (dans le parc privé ou HLM), il s'agit pour eux d'une primo-accession à la propriété inscrite dans une trajectoire résidentielle ascendante.

Photographie 3-2 : Panneau publicitaire apposé devant les Terrasses de la Méditerranée

Dans le sud du 9ème, la prime aux aménités environnementales dans un contexte social diversifié

Les profils des 25 résidents interrogés dans les quatre petites résidences fermées de la ZAC de la Jarre, à l'extrémité sud de la ville, sont plus hétérogènes : 9 d'entre eux sont issus de l'arrondissement même, 7 des quartiers sud et centraux de Marseille, un seul de la zone nord de la ville, ce qui indique de faibles porosités, entre nord et sud de la ville, en termes de mobilités résidentielles. 5 d'entre eux sont issus d'autres régions de France, constituant ainsi des « Néo-Marseillais ».

Venus de Paris, Orléans, Lyon, Bordeaux ou ailleurs, les quelques néo-marseillais témoignent de l'attractivité exercée par les zones sud de la ville, liée notamment à leur cadre naturel et à leur réputation : « *on avait envie de venir vivre dans le sud, on connaissait un peu Marseille, …. Et puis ici il y a la mer* » ; « *On paie pas le standing, ce n'est pas du très haut standing. Ici ce qu'on paie c'est l'endroit, c'est le 9ème : on paie le quartier, les calanques, la mer* » (résident Villa del Sol, 9ème)… L'attractivité exercée par le cadre environnemental est toutefois tempérée par une cohabitation sociale parfois difficile avec les cités proches (la Cayolle), comme nous le verrons plus loin (chapitre II.2.2).

Au sein de cette diversité, les motivations résidentielles décrites par les entretiens auprès de ces ménages de classes moyennes nouvellement installés en résidences fermées reprennent des ingrédients classiques mis en évidence tant par les travaux sur les trajectoires et mobilités résidentielles en général, portant notamment sur des contextes ouverts que par des études sur des ensembles résidentiels fermés d'autres régions géographiques.

Nous pouvons faire nôtres les propos de Guénola Capron, qui évoque dans les Amériques des « stratégies complexes, éventuellement réversibles, où interviennent de nombreux facteurs : la situation professionnelle, le cycle de vie, le statut social, la proximité familiale, les ressources économiques » (2006). Nous reviendrons plus en détail dans le III de cette partie sur les formes de vie en ERF.

I.3.2. Une relative hétérogénéité du bâti et du confort infra-résidentiels

Si l'homogénéité sociale (à très haut niveau de confort et de prix) caractérise sans conteste nombre de résidences fermées des « beaux quartiers » marseillais, entre corniche, Prado et certaines parties du 9ème arrondissement… ou si certaines créations nouvelles des périmètres de projet de renouvellement urbain s'adressent clairement à une clientèle « moyenne-moyenne », avec des prix serrés et de nombreuses possibilités d'aides à l'acquisition, une certaine hétérogénéité apparaît dans certaines nouvelles résidences fermées qui misent sur plusieurs niveaux de clientèle, certaines contenant même du logement social.

Tous les programmes immobiliers fermés commercialisés à Marseille en 2008 comportent du logement collectif (majoritaire) ou mixte, toujours présenté comme « de qualité » voire « de standing » ou « de luxe ». La réalité est beaucoup plus contrastée. Certaines réalisations d'entrée de gamme[133], visitées sur le terrain juste après livraison, semblent de qualité minimaliste, les pièces sont minuscules, mal conçues, les finitions des logements restent à la charge des acquéreurs, les espaces communs se réduisent à un parking.

L'hétérogénéité des catégories de logements et des prix d'achat au sein d'une même résidence (cf. I.3.1), constitue une stratégie d'appel des promoteurs et/ou s'inscrit en phase avec des politiques urbaines de mixité conduites dans certains périmètres, où les projets immobiliers peuvent bénéficier d'appuis à l'accession à la propriété pour classes moyennes. C'est une source de différentiels sociaux internes non négligeables.

Dans le quartier des Olives (13ème arrondissement, ilot La Marie représenté sur la carte) au sein du domaine de la Ribassière, les surfaces, niveaux de confort et prix des maisons sont variables. Ce choix du promoteur est associé à la subdivision du domaine en quatre « sous-lotissements », aux paysages et aux profils sociaux pas totalement homogènes. Les vastes demeures des villas de la Ribassière 1 (aussi appelées Parc des Olives), constructions libres, présentent un standing plus élevé que les maisons de la Ribassière II et III, construites par le promoteur Nexity, qui présentent une morphologie standardisée et des superficies de logements plus réduites.

Les différences de prix sont toutefois délicates à interpréter, en raison à la fois des dates d'achat étalées entre 2001 et 2008, de propriétés de type différent (maison / appartement), de niveaux de qualité différenciés selon que les maisons sont vendues clés en main ou que les constructions sont libres (cas d'une maison à 600.000 euros aux Ribassières, qui comporte un jardin conséquent, une piscine). Les estimations effectuées grâce aux entretiens approfondis font état de villas dont le prix ramené au m^2, et incluant le prix d'acquisition du terrain, varie de 2300 à 4000 euros, pour des constructions étalées entre 2002 et 2008, et dont la superficie varie entre 100 et 250 m2.

I.3.3. ERF locatives, ERF de logements sociaux, présence de logements sociaux au sein d'ERF mixtes

La présence de ménages de classes moyennes en location au sein des ERF est la preuve que d'autres parcours résidentiels que l'accès à la propriété structurent aussi le développement des ensembles fermés. Le taux de présence globale de locataires au sein de certaines nouvelles résidences fermées-sécurisées de prix moyens est peu connu mais sans doute non négligeable, et sans doute en croissance dans la mesure où les prêts aidés encouragent l'investissement de bailleurs sociaux, de promoteurs immobiliers comme de particuliers à l'investissement locatif « social » au sens large des PLS[134]. Par ailleurs, du fait de la crise immobilière de ces dernières années, certains lots de logements ont été mis en location par les constructeurs alors qu'ils étaient conçus pour la vente (plusieurs cas parmi les programmes immobiliers fermés qui étaient en commercialisation avant d'être construits en 2008). D'autres ont été partiellement rachetés par des bailleurs sociaux.

[133] Parmi les plus récentes, destinées à des accédants modestes ou, via les mesures de défiscalisation, à des investisseurs pour du logement locatif social.

[134] Rappelons que, selon l'ANRU, 70% des ménages français sont éligibles à un logement financé par un PLS.

Photographies 3-3 : Types de logements du Domaine de la Ribassière (13ème)

Domaine de la Ribassière, 13ème. Petites maisons préconstruites de La Ribassière II. (juin 2008)

Villa de la Ribassière I, construction libre, juin 2008

Collectifs de la Ribassière III, juste mitoyens des précédents (2008)

Villa de la Ribassière III, Constructeur Nexity, mars 2009.

Au bord du canal de Marseille, villas de la Ribassière II, en arrière plan les HLM des Olives, mars 2009

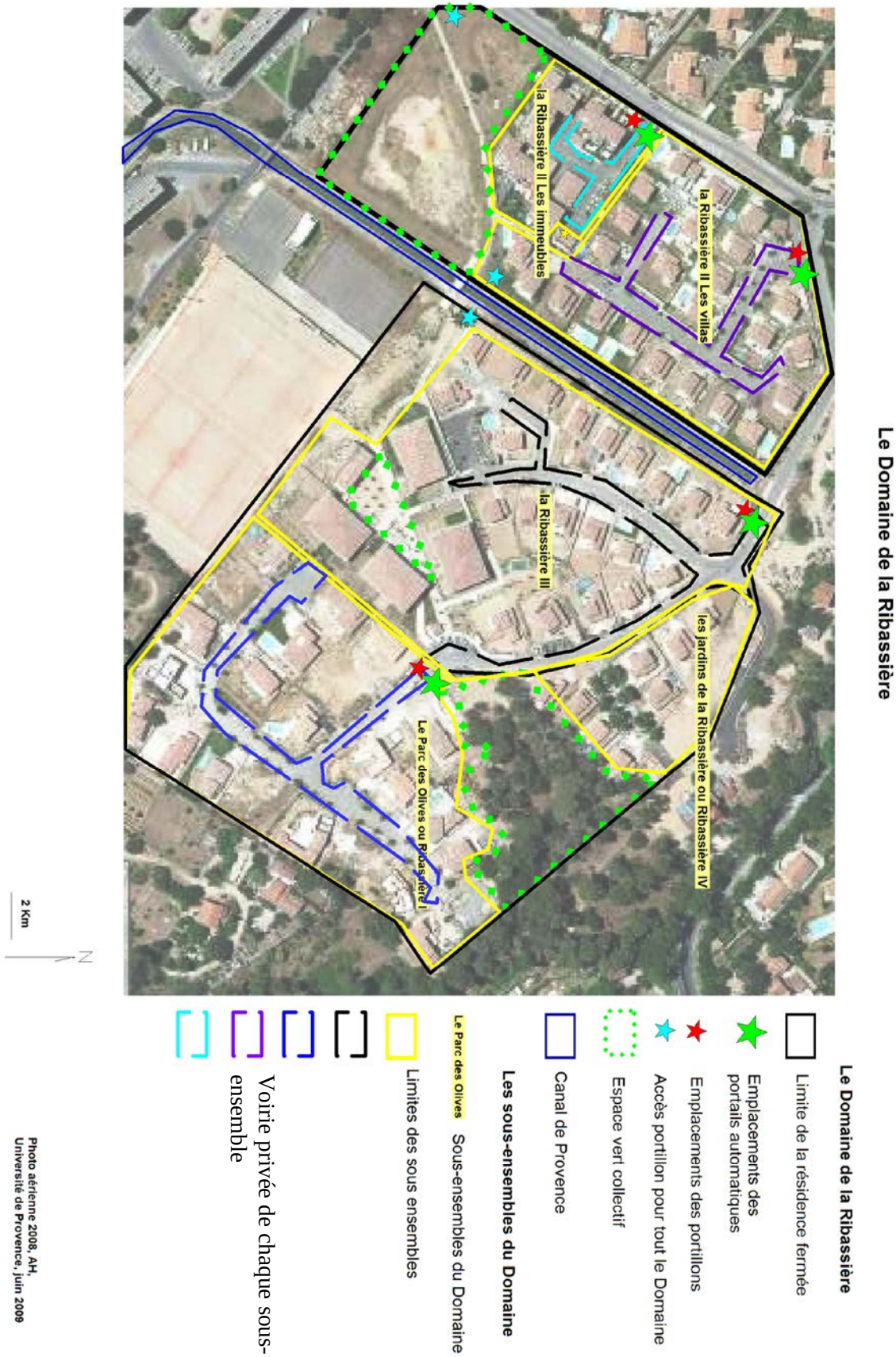


Photo-interprétation 3-4 : Les sous-ensembles du domaine de la Ribassière

Dans l'échantillon de 6 nouveaux ERF ayant fait l'objet d'enquêtes qualitatives (Hoareau A., 2009), 15 ménages sur 63 interrogés sur leur stratégie résidentielle sont locataires. Ce sont souvent des très jeunes couples sans enfants ou de jeunes célibataires entrant dans la vie active et accédant à leur premier logement après le foyer parental ou des familles monoparentales d'un certain âge, dont le statut financier ne peut généralement pas permettre l'accession à la propriété. On trouve également des néo-arrivants, installés récemment à Marseille pour des raisons professionnelles. La plupart envisagent de déménager assez rapidement

Dans la ZAC de la Jarre, l'une des 4 résidences (voisines et qui partagent la jouissance d'un jardin commun privé) a été dédiée à un habitat social exclusivement locatif construit par Solendi, par le biais du 1% patronal (résidence de la Jarre). Salariés d'entreprises assujetties au 1% et qui cherchent à louer un logement dans le parc social ou dans le parc conventionné, ces résidents montrent que le marché locatif des ERF s'ouvre aux classes moyennes et que le phénomène se banalise. Toutefois, si les loyers restent plus modérés dans ce parc social (de 300 à 600€ pour une superficie variant de 50 à 90m² en 2009), les personnes interrogées se plaignent du coût trop élevé des charges, qui atteignent près de 200€ mensuels.

Ces prix restent toutefois bien en deçà de ceux pratiqués sur le marché libre par la résidence voisine du Jardin des Asturies, construite au sein du même groupement de trois ERF et dont l'une des sociétés propriétaires, en raison des difficultés de commercialisation rencontrées alors qu'éclatait la crise immobilière (2008), a décidé de mettre un des immeubles en location : les loyers y varient, pour des superficies de 50 à 110 m2, de 900 à 1200 euros.

Les deux autres résidences sont occupées par des propriétaires résidents ou ponctuellement par des locataires auprès de bailleurs particuliers.

Terrasses de la Méditerranée et ZAC de la Jarre : cohabitation entre accédants à la propriété, loyers libres et logement social au sein d'un ERF

Parmi les résidences les plus récentes que nous ayons inventoriées, commercialisées en 2009-2010, plusieurs contiennent des logements sociaux par le biais de procédures de vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs spécialisés, sans que ce point ait été annoncé à l'avance aux futurs acquéreurs particuliers, pour certains à la recherche de « distinction » sociale à travers la fermeture.

Dans l'ERF *Les Terrasses de la Méditerranée* qui jouxte la cité HLM en rénovation de Plan d'Aou la communication du promoteur comme celle de la Ville (présentées en partie 2 III.5.2.) magnifient l'accès sécurisé à la propriété avec vue sur la mer mais une bonne partie des logements sont locatifs, et sociaux et seules quelques villas (mitoyennes) bénéficient de la vue en question depuis le logement. Les logements commercialisés depuis 2007 et occupés depuis fin 2009-2010 sont en prêt locatif social (PLS) pour une centaine d'entre eux (accès en VEFA), en accession libre et sociale (chèque premier logement) pour les 150 autres. La lecture du forum des résidents confirme une diversité des statuts d'occupation, le mélange entre locataires issus du parc HLM, primo-accédants issus du parc locatif social, accédants ayant déjà une expérience de copropriétés. C'est un bon exemple de l'accessibilité des résidences fermées sécurisées aux classes « moyennes à populaires »... avec une assez forte hiérarchisation interne des niveaux d'accès à l'élaboration architecturale (très inégale selon les prix et statuts des logements), au confort, à la vue, aux espaces privatifs… plusieurs catégories de logements bien différents sont offertes à la vente, des villas avec vue sur la rade aux appartements dans de petits immeubles.

Sur le forum initialement créé par les nouveaux acquéreurs, assidûment fréquenté par des copropriétaires, des curieux ou des aspirants à la location dans l'enceinte de la résidence, on peut lire le désappointement de certains nouveaux accédants provenant eux-mêmes du parc locatif social : on les fait rêver de la vue, d'une promotion sociale par la propriété et ils découvrent la présence d'habitat social dans leur nouvelle résidence fermée. On sent également poindre des divergences d'appréciation sur le règlement intérieur qui a été fixé en AG de copropriété sous haute influence d'un important syndic privé, et sur certaines normes paysagères ou sociales imposées par ce règlement (aménagement des espaces extérieurs, usage du barbecue) qui, dès le premier été, posent problème.

Qu'ils soient réels (en termes de revenus ou de CSP) ou juste fantasmés à partir de la valeur supposée de la résidence, ces différentiels peuvent être source ou argumentaires de tensions de voisinage, comme on le voit plus loin, au chapitre III de cette partie. Les questions de la cohabitation sociale en situation de mixité relative sont encore posées, mais, cette fois à l'intérieur de périmètres clos d'un genre nouveau, où les règles du vivre ensemble sont fixées par des règlements de copropriété très stricts et arbitrés par les syndics, tout en étant supposées être régulées en interne.

Au sein des résidences fermées, les habitants, copropriétaires ou locataires, n'ont pas forcément la même appréhension de ces règlements, certains faisant preuve de plus de décontraction par rapport aux interdits et à la fermeture, comme cela a pu être également observé à Montpellier dans des ensembles résidentiels mixtes où cohabitent étudiants, jeunes ménages et personnes retraitées (Dewintre, 2008).

Conclusion du chapitre I

Loin de se réduire à leur image d'Epinal d'enclaves riches habitées par des propriétaires, les ensembles résidentiels fermés marseillais présentent une certaine hétérogénéité. On les rencontre certes plus nombreux dans les zones plus aisées, les taux de propriétaires y sont sans doute plus élevés, et les trajectoires résidentielles d'accès à la propriété semblent dominantes dans les nouveaux ERF construits depuis moins de dix ans. Cependant, la diffusion de programmes immobiliers enclos auprès de publics de classes moyennes, leur apparition dans des secteurs traditionnellement populaires de Marseille, contribuent à une diversification sociale des résidents du double point de vue des revenus et du statut d'occupation. Les programmes locatifs sociaux développés en ensembles résidentiels fermés contribuent aussi à l'hétérogénéisation des habitants de ces ensembles, que les politiques publiques valorisent en termes d'accroissement de la « mixité sociale », dans des « logements de qualité » (cf. partie 2 du rapport).

On peut bien sûr s'interroger sur la pérennité de cette mixité introduite en vase clos au sein de certaines résidences, sur la durabilité des cohabitations construites sur cette hétérogénéité sociale. Certains propriétaires de classes moyennes inférieures sont très endettés, ce qui comporte des risques en termes d'acquittement de charges collectives alourdies par les frais de gestion de la clôture et des parties communes. Ces résidences fermées ne risquent-elles pas de sombrer dans la spirale de dégradation qu'ont connues d'autres copropriétés dans le passé, telles celles entrées en plan de sauvegarde ? Le risque lié aux cohabitations sociales quelque peu forcées n'est-il pas celui du départ, à terme, des classes moyennes supérieures ? Les questions soulevées ici renvoient à la classique problématique de la distance sociale dans la proximité spatiale que Chamboredon et Lemaire (1970) soulevaient dans les grands ensembles de logements, clôture en moins, il y a maintenant 40 ans.

Pour affiner la lecture de ces processus, il importe de revenir sur l'observation fine des contextes de tension et d'entre-soi qui président souvent au développement des ensembles résidentiels fermés à Marseille (chapitre III).

Chapitre II
Les contextes urbains de l'enclosure : homogénéité ou contrastes sociaux, logiques d'entre-soi et de mise à distance

Les logiques sociales de la fermeture peuvent renvoyer à un processus d'agrégation (recherche d'entre-soi, de préservation, de protection, d'identification à un groupe), et à un processus de ségrégation, de séparation, de mise à l'écart ou de mise à distance de l'autre (considéré comme différent, dangereux, inférieur, etc.). Ces processus sont différemment activés selon les contextes résidentiels marseillais. Aussi, pour comprendre la diversité des modes de vie en ERF, les différentes motivations de la fermeture ex post, ou les logiques de choix résidentiels délibérément orientées vers des ensembles résidentiels fermés, il importe d'en préciser la géographie.

Nous avons sélectionnés quelques contextes urbains où la fermeture résidentielle est importante. Leur description permet de mettre en évidence les déterminants et les impacts sociaux associés aux enclosures à une échelle fine, en nuançant les oppositions schématiques entre nord et sud de la ville.

On insiste notamment sur le fait qu'au-delà de quelques secteurs résidentiels très homogènes de richesse, une certaine diversité sociale des quartiers sud constitue un facteur stimulant les enclosures résidentielles. Ces quartiers sont bien toujours considérés par les promoteurs et les acheteurs potentiels comme la « meilleure » partie de la ville, la plus chère et la plus attractive, par exemple, depuis 2001, pour les cadres supérieurs « néo-marseillais » selon les analyses de l'agence d'urbanisme (AGAM, 2009).

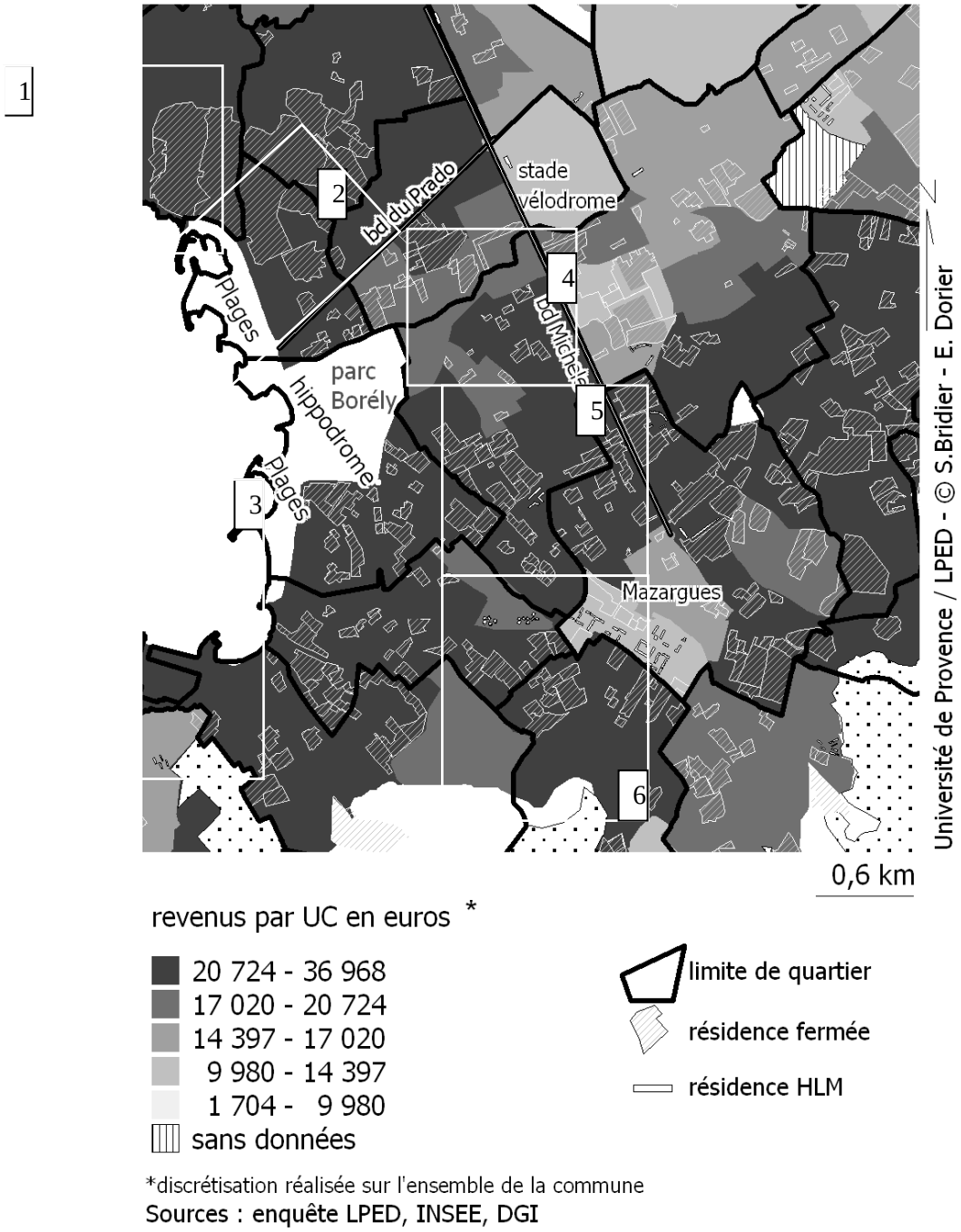
Comme on l'a vu dans la partie 2, cette moitié sud, globalement plus « aisée », dotée de fortes aménités de cadre de vie, bénéficie actuellement de politiques qui visent à renforcer encore son attractivité et la production de logements neufs y reste dynamique. Mais elle compte également quelques zones plus modestes voire des enclaves défavorisées, héritages de la période d'après guerre, sous forme de quelques cités d'habitat social. Ces quelques secteurs, situés au sud du 9eme arrondissement, enclaves dans des zones à dominante bourgeoises, sont actuellement l'objet d'évolutions immobilières impressionnantes où la création de nouvelles résidences fermées liées au marché et stimulées par des politiques publiques de revalorisation qui ont été présentées en partie 2 s'accompagne de nombreuses fermetures ex post.

Les quartiers nord concentrent 60% de l'habitat social de la commune. Les contextes sont toujours marqués par une forte dominante populaire, mais avec des nuances internes dans certains secteurs. On peut y repérer des géotypes propices à la diffusion des enclosures : clôtures « défensives » révélatrices de malaise social dans l'environnement immédiat des grandes cités ou copropriétés dégradées, au contact entre grands ensembles et lotissements de pavillons populaires anciens (typiques des quartiers nord de Marseille), clôture « préventive » des nouveaux lotissements des zones pavillonnaires périphériques ou des quelques nouveaux ERF implantés dans les périmètres des ZUS. Les nouvelles zones résidentielles liées aux pôles d'activité tertiaire du 13ème arrondissement (technopole de Château-Gombert) constituent des mosaïques de résidences fermées.

II.1. Enclosures en contextes de hauts revenus, une hétérogénéité relative dans les quartiers sud

Les cadres sur la carte ci-dessous renvoient aux descriptions de contextes des paragraphes suivants :

Cadre 1 Colline Périer/Corniche: II.1.1
Cadre 2 St Giniez: II.1.2
Cadre 3 Littoral sud : II.1.3
Cadre 4 Stade vélodrome/Cravache: II.1.4 (a)
Cadre 5 Bd Michelet: II.1.4 (b)
Cadre 6 Mazargues: II.1.4 (c)

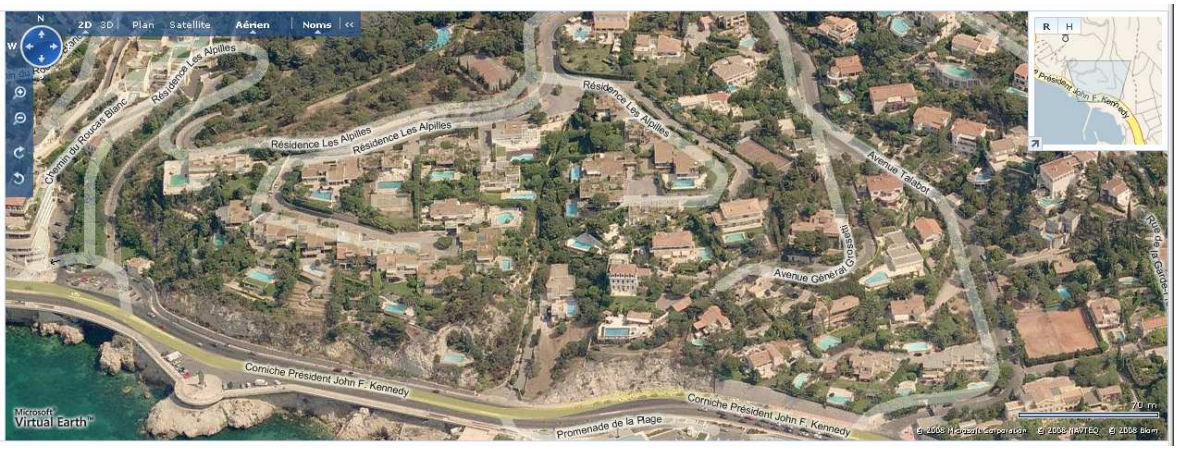


Carte 3-7 : ERF et niveaux de revenus dans les quartiers sud

II.1.1. Haut lieu de l'entre-soi bourgeois : les résidences fermées de la Corniche (Roucas - Périer - la Plage)[135]

Comme on l'a vu dans la seconde partie, la Corniche et les alentours de la colline Périer à la limite des 7ème et 8ème arrondissements offrent une situation très privilégiée dans un site remarquable où les fermetures physiques sont très marquées délimitant des espaces résidentiels difficilement accessibles et surveillés. Il s'agit-là en effet non seulement des résidences fermées les plus anciennes mais aussi les plus étanches et les mieux équipées délimitant clairement le « triangle d'or » des beaux quartiers, sur le versant de la colline Périer et la Corniche. Dans les trois îlots Cadenelle, Estrangin et La Plage, on dénombre environ 3900 logements dont 1674 logements en copropriétés fermées. Les résidences fermées représentent 65% des logements de l'IRIS La Cadenelle.

Les revenus médians, ici, sont 15 fois supérieurs à ceux du centre-ville populaire, entre gare et vieux port. Les 2/3 des logements de l'IRIS « La Cadenelle » (931 sur 1257) sont situés dans 5 vastes résidences fermées presque jointives d'immeubles de haut standing entourés de parcs. Le reste des logements de ce secteur est composé d'habitat individuel (grandes villas entourées de jardins individuels) et d'une petite résidence dont seuls les parkings sont clôturés. Les revenus médians de cet ensemble sont plus de 2,5 fois supérieurs à celui de la ville (le revenu médian par UC est presque 3 fois supérieur à la moyenne marseillaise) et les 10 % des ménages les plus riches y déclarent un revenu supérieur à 152.000 euros par ménage (91.000 euros par UC) (DGI, 2006). Le niveau des revenus est équivalent dans les IRIS voisins (Estrangin et la Plage), dont la part de logements en ensembles résidentiels fermés est un peu inférieure (respectivement 35% et 27%). Entre 2001 et 2006, le niveau des revenus s'est encore élevé dans ce secteur de la ville. Le profil socio-professionnel des résidents est très majoritairement composé de cadres, professions intellectuelles supérieures, il y a beaucoup de retraités, et une partie non négligeable des revenus déclarés des ménages ne sont pas d'origine salariale.



Photographie 3-5 : Vue aérienne oblique : la Résidence fermée Les Alpilles

La recherche d'entre-soi social, qui se traduit dans les pratiques (scolaires, de loisir), est sans doute ici une donne essentielle expliquant l'enclosure, même si elle n'est pas explicitement exprimée lors des quelques entretiens que nous avons menés. Ces espaces définissent l'épicentre d'un espace où, de l'enfance à l'âge mûr, les résidents se côtoient au sein d'un monde social homogène et d'institutions sélectives : fondations confessionnelles et sélectives de loisirs pour enfants (certains avec un droit d'accès générationnel), lycées privés prestigieux, clubs de loisirs (tennis). Cette zone de résidences particulièrement étanches est desservie par les quatre établissements scolaires privés et publics les plus réputés de la ville, situés à proximité immédiate, (groupe Notre Dame de Sion, groupe Cluny, « groupe Provence » pour les établissements confessionnels, lycée public Périer) ainsi que par divers clubs sportifs et de loisirs sélectifs (plusieurs clubs de tennis, dont le William, lui-même situé à l'intérieur d'une copropriété qui a fait clôturer une voie communautaire).

[135] Cadre 1 sur la carte 3.4

S'il n'est pas aisé d'enquêter dans ces « beaux quartiers » marseillais où sont implantées des lignées bourgeoises aussi influentes que discrètes, il serait intéressant d'affiner l'approche en y comparant les trajectoires résidentielles, les comportements sociaux et les pratiques spatiales des zones résidentielles aisées encloses (témoignent d'une organisation collective) par rapport aux zones résidentielles « ouvertes » où elles s'inscrivent, tout aussi aisées (villas avec parcs et clôtures individuelles donnant sur des voies publiques).[136]

En dehors de la recherche de discrétion et d'entre-soi social, le souci de sécurité des biens semble de plus en plus affirmé dans ces résidences où le gardiennage collectif et la vidéosurveillance des parties communes, plus présents qu'ailleurs (comme on l'a vu dans la partie 1), se doublent de systèmes de surveillance et d'alarmes domiciliaires, parfois gérés de manière centralisée (parc Talabot). On y reviendra ci-dessous (cf. infra, III,1).

Des facteurs environnementaux ont sans doute joué un effet déclencheur dans la généralisation de la fermeture de ces résidences : l'aménagement du métro, puis des plages situées à l'extrémité du Prado, avec leurs restaurants et équipements de loisirs populaires qui, depuis les années 80, drainent dans cette partie de la ville, autrefois préservée, un public populaire.

II.1.2. La diffusion de la fermeture résidentielle vers le sud, entre Prado et parc Borély[137]

Depuis la fin des années 90, la diffusion de la fermeture a été spectaculaire dans les quartiers Saint Giniez/La Plage, entre le boulevard du Prado et la vallée de l'Huveaune, jusqu'au parc public Borély. La fermeture des résidences se généralise depuis une dizaine d'années dans ce secteur socialement favorisé, au cadre verdoyant… même si la face sud du Prado est globalement un peu moins aisée et surtout moins homogène que la colline Périer, avec deux dynamiques de diffusion simultanées mais qui répondent à des logiques différentes :

- Du côté du parc Borély et du front de mer, création de nouvelles résidences de luxe basées sur des partenariats publics privés et une forte volonté municipale (cession de parcelles communales non bâties aux promoteurs pour réaliser des résidences de prestige). Comme on l'a vu dans la partie 2, le secteur doté d'une situation exceptionnelle est en pleine revalorisation et densification, voulue par la municipalité, stimulée par quelques grands aménagements publics et d'actifs partenariats public-privé pour la réalisation de programmes immobiliers de luxe sur le front de mer, sur les pourtours du parc. Cela conforte un profil social de populations au pouvoir d'achat élevé, dans des espaces jusqu'alors peu densément bâtis.

C'est de là que vient la seconde

Terre d'exception, Marseille est une ville à part. Le 8e arrondissement en est le fleuron. L'adresse la plus prestigieuse. Le quartier a tous les atouts pour vous séduire : la mer, le Parc Borély, les promenades du Prado. Mais vous y trouverez également un golf, un hippodrome, des écoles, des commerces, le tramway et des hauts lieux culturels... Ici, ce que Marseille a de plus beau, de plus "riche" et de plus rare s'offre à vous. Au 40, Boulevard Joseph Vernet, vous vivrez l'exception au quotidien.

Photographie 3-6: Extrait de la brochure de publicité pour le programme fermé Prado Borély (Cogedim)

[136] Ce n'était pas l'objet de cette étude qui visait à comprendre les dynamiques de fermeture de manière systématique et extensive à l'échelle de la ville entière.

[137] Cadre 2 sur la carte 3.4

dynamique d'enclosure qui gagne ensuite tout le secteur, les créations de nouvelles résidences fermées générant elles aussi, par mimétisme, des fermetures ex post.

La partie littorale et les berges de l'Huveaune qui avaient conservées une certaine hétérogénéité architecturale et -dans une moindre mesure- sociale, quelques activités artisanales ou commerciales, quelques poches d'habitat relativement modeste voisinant avec des villas cossues sont peu à peu transformées par la fermeture de rues très sélectives avec de hauts portails et des systèmes de contrôles distinct pour les entrées et des sorties (rue Planche) et par la création de ces petites résidences nouvelles de très grand « standing », toutes fermées/sécurisées et homogènes dans leur conception (voir partie 2). Le programme Prado Borély présenté ici, qui s'implante sur des terrains jusqu'alors occupés par des pépinières, fait face à d'autres nouvelles petites résidences clôturées, auxquelles on ne peut accéder que par des rues elles mêmes déjà fermées.

Les aménagements environnementaux qui participent à l'attractivité populaire du secteur constituent également des motifs de fermeture pour éviter les intrusions: le parc, le cheminement piétonnier des berges de l'Huveaune drainent des masses de promeneurs qui longent les résidences, justifiant la pose de portillons, voire la clôture pure et simple des contacts, privant peu à peu les résidents de toute possibilité d'accès pédestre au parc Borély.

- Du côté du rond point du Prado et du stade vélodrome, le cadre naturel est moins somptueux : pas de « vue » sur la mer ou le parc. L'habitat plus dense est surtout composé de grandes copropriétés collectives de classes moyennes supérieures des années 60 (moins d'espaces verts dans les résidences que celles de la colline Périer) avec quelques enclaves de lotissements de villas cossues desservies par des voies privées, où s'intercalent de petits immeubles. Il s'agit principalement de fermetures ex post de copropriétés anciennes avec comme motifs principaux le stationnement, la tranquillité, le secteur étant situé près d'axes routiers très fréquentés, non loin du stade. Parmi les copropriétés de ce secteur, quelques unes (par exemple résidence Etienne Milan, dont on analysera les tensions internes au chapitre III) étaient initialement des résidences de logement social d'entreprise et ont conservé, pour partie, leurs habitants d'origine, en majorité âgés et de revenus moyens, dans un parc immobilier modeste au sein d'un espace résidentiel privilégié.

II.1.3. Le littoral sud (Bonneveine, Vieille Chapelle, Pointe rouge) et ses nouvelles centralités tertiaires : se protéger des intrusions ?[138]

A partir du « David » (statue réplique du David de Michel Ange située au contact du Prado et de la Corniche, lieu de rendez-vous populaire pour les sorties dominicales ou nocturnes), le littoral sud est plus hétérogène socialement, au niveau du bâti et d'un point de vue fonctionnel. La Ville a cherché à le valoriser depuis les années 70 à travers divers projets urbains (voir partie 2) et spécialement depuis 10 ans, dans le prolongement du secteur qui vient d'être présenté. Cet ensemble se caractérise par la co-présence de catégories aisées, voire très aisées, et moyennes, confrontées aux usages populaires et à la fréquentation « de masse » du secteur, en lien avec l'aménagement de plages et la création de grands équipements et d'équipements tertiaires. Il connaît une forte dynamique récente de fermeture résidentielle.

Contrairement au secteur de la Corniche, consacré dès la fin du 19ème siècle à des fonctions de plaisance, de loisirs, de repos puis de résidence des classes aisées, le littoral a en effet conservé longtemps, vers le sud, des usages techniques et des formes d'habitat hérités de son histoire industrielle et ouvrière. Le potentiel immobilier et touristique est important, mais le bâti, à dominante individuelle, sous forme de petits pavillons auto-construits, est longtemps demeuré assez hétéroclite. Dès les années 60 cependant, avec l'amorce de désindustrialisation du sud de la ville, de rares opérations immobilières « de prestige » jouant sur la qualité du site et la nouvelle identité littorale de Marseille valorisent ici, comme sur la colline Périer, le parcellaire d'anciennes bastides : Château Collet (aujourd'hui enclose)[139], construit par le même architecte que la prestigieuse résidence « Prado plage ». Située en surplomb visible du littoral, cette résidence a été clôturée dès l'origine, mais sa fermeture a été renforcée progressivement.

[138] Cadre 3 sur la carte 3.4.

[139] Inscrite au répertoire Patrimoine XXe, architecture domestique de la DRAC

Photographie 3-7: La résidence Château Collet sur son promontoire

Remarquer le contraste avec les petites maisons, typiques de ce quartier, en contrebas

Dans les années 70, cette partie sud de la ville est l'objet de grands aménagements publics (ZAC Bonneveine, 1972) visant à déclencher une mutation radicale par développement d'une centralité tertiaire. Parallèlement à des implantations dispersées de nombreux équipements, la création du « Centre de Vie de Bonneveine » (commercial et administratif) dynamise la construction de copropriétés pour classes moyennes.

La création des nouvelles plages par remblaiement[140], puis de l'« Escale Borély » (équipements de loisirs balnéaires) à la fin des années 80, convergent pour valoriser cette partie littorale des quartiers sud. Ces plages et l'espace de commerces et d'animations de l'Escale Borély deviennent une centralité majeure de loisirs populaires, drainant un public croissant, de jour comme de nuit (restaurants, clubs). L'accès en transports en commun depuis le centre ville ou les quartiers populaires est possible en empruntant le métro jusqu'au rond-point du Prado, puis un bus. Mais en soirée, le dernier bus passe vers 21h15. Alors que la fréquentation est beaucoup plus importante les jours fériés et pendant l'été, le rythme de desserte en transports en commun diminue à ces périodes, suscitant un fort recours à la voiture (embouteillage sur la corniche, compétition pour le stationnement).

Dans ces quartiers, en dehors des tensions liées au stationnement, il serait intéressant de mieux analyser les frictions sociales que créent ces « intrusions » populaires sources de repli, par exemple dans l'usage social partagé des espaces publics que constituent les plages dont on peut dresser un bref tableau empirique, à peine forcé : fréquentées en hiver et tôt le matin par les riverains (pour le jogging), l'été et l'après midi par les masses de visiteurs adeptes du mélange social, et notamment les bandes de jeunes et familles venues des lointains « quartiers » (la nuit pour le barbecue…), tandis que les « bourgeois » se replient sur les piscines de leurs résidence ou celle du très sélectif et onéreux club des nageurs des Catalans, plus loin sur la corniche…

Les dynamiques de fermetures sont multiples dans ce secteur, de même que les niveaux d'étanchéité, à mesure que de nouveaux programmes immobiliers viennent infléchir le niveau du « standing » et la composition sociale de la population. En effet, à la fermeture systématique des parkings des modestes résidences pré-existantes s'ajoute, depuis les années 80, la création de nouveaux ensembles ayant des ambitions de distinction et de prix qui s'accompagnent d'une fermeture dès la création. Leur implantation se traduit par des ruptures visibles dans le paysage urbain...

La création en 2005 des nouvelles résidences de la ZAC des Vagues, présentées en partie 2 (chap. III.2.2) avait justement pour but de créer un effet de rupture. Les noms évocateurs de résonances balnéaires (Villas marines) et de la Floride à Marseille (résidence Key West) situées dans la continuité de l'hippodrome rénové avec son golf intérieur et son allée pour le jogging ont été très médiatisés dans la presse locale comme une extension inédite des « beaux quartiers » au-delà de la frontière de Borély… L'embourgeoisement social susceptible de résulter de l'opération n'est pas forcément perceptible dans les statistiques de revenus ou de démographie (même si l'on observe une élévation du

[140] 36 hectares furent gagnés sur la mer en profitant de la terre issue du creusement du métro de Marseille, espace supposé capable d'accueillir 35.000 baigneurs.

3eme quartile des revenus supérieure à celle du 8ème arrondissement) car il concerne seulement 300 logements nouveaux... mais l'impact urbain de ces implantations se mesure autrement : très forte visibilité dans le paysage urbain (avec colonnes, palmiers…), dans les discours publics et les représentations. Elle suscite ensuite, dans le voisinage, par mimétisme, la fermeture es-post de rues et d'ensembles où l'on retrouve des paysages de portails automatiques et barrières levantes qui font désormais partie du paysage urbain familier à Marseille.

Photographies 3-8 : Littoral sud/Pointe rouge, un paysage de plus en plus cloisonné

fermeture ex post d'une petite résidence des années 70 (les Andelys, Pointe Rouge, 9ème)

Les accès de deux ERF jointifs mais étanches (L'Espigaou - les Jardins de l'Infante, Pointe Rouge, 9ème)

II.1.4. Copropriétés privées et logements sociaux : des formes limitées d'hétérogénéité sociale dans les quartiers sud (zooms 4 et 5)

a) Le long du boulevard Michelet, un gradient nord-sud et l'alternance entre rues clôturées de lotissements aisés, cités HLM et copropriétés dégradées.

Le secteur résidentiel situé le long du boulevard Michelet a été présenté en partie 2, comme un « laboratoire de la fermeture résidentielle ». On a montré que les origines foncières, la persistance de voies privées facilitaient ici le processus de fermeture ex post. A la fin des années 90, la coupe du monde de football organisée à Marseille en 1998 (nuisances et compétition pour le stationnement) a servi de déclencheur de la fermeture de rues aux abords du stade vélodrome, une des parties de la ville où les dynamiques de fermeture et de restrictions d'accès sont les plus rapides et les plus visibles. Celui-ci, par ailleurs, peut être motivé par une relative hétérogénéité sociale sous forme d'enclaves (limitées) de HLM et de copropriétés dégradées au cœur d'un secteur excellemment situé, devenu l'un des plus aisés et recherchés de la ville. Les quelques grandes copropriétés collectives bâties dans l'après guerre qui se sont dégradées sont celles situées dans la partie nord (environs immédiats du parc vélodrome et du métro), ce qui explique des revenus médians plus faible dans ce secteur, et a motivé sans doute en partie la fermeture réactive de certaines rues ou résidences voisines.

En allant plus vers le sud, en direction du rond point de Mazargues, on pénètre dans un secteur plus aisé (cadre 5 sur la carte) où la fermeture ex post se diffuse depuis une dizaine d'années sous forme de fermeture de voies de lotissements (plusieurs ayant obtenu le statut de lotissement aux règles d'urbanisme propre, cf. partie 2, I.1.3) et de quelques implantations HLM. Après la guerre, quelques cités d'urgence y ont été implantées, la demande de logement social étant alors liée aux ouvriers des carrières et de quelques fabriques de Mazargues (Durousseau 2005). La construction de l'ensemble HLM Mazargues et la constitution de poches de ménages défavorisés dans le secteur du rond point, juste à la jonction entre le boulevard Michelet et le village de Mazargues, provoquèrent les premières demandes sécuritaires de rondes policières, dès les années 70, puis les velléités de fermeture des deux lotissements voisins (parc Beauchêne et Paradou). C'est ensuite par mimétisme, mais aussi en raison de contextes de stationnement tendus, que les résidences se sont fermées les unes après les autres.

Photographies 3-9 : Processus de fermeture de rue dans un contexte de relative hétérogénéité locale

On observe ici la proximité spatiale entre le lotissement de villas « la Bonneaude » et le groupe HLM la Verdière (OPAC, 224 logements). En 2008, l'accès principal au lotissement depuis le bd Michelet est encore libre. Au fond, on distingue le mur qui barre l'extrémité de la rue privée, ce qui explique qu'elle soit « sans issue » du coté du HLM. En décembre 2009, le portail est en construction, avec permis de construire. En janvier 2010, le lotissement est fermé de jour et de nuit par un portail automatique.

2008-2009, Google streets maps

Déc. 2009, cliché LPED

c) Au sud du 9ème arrondissement : noyaux villageois, cités HLM, lotissements pavillonnaires et résidences fermées

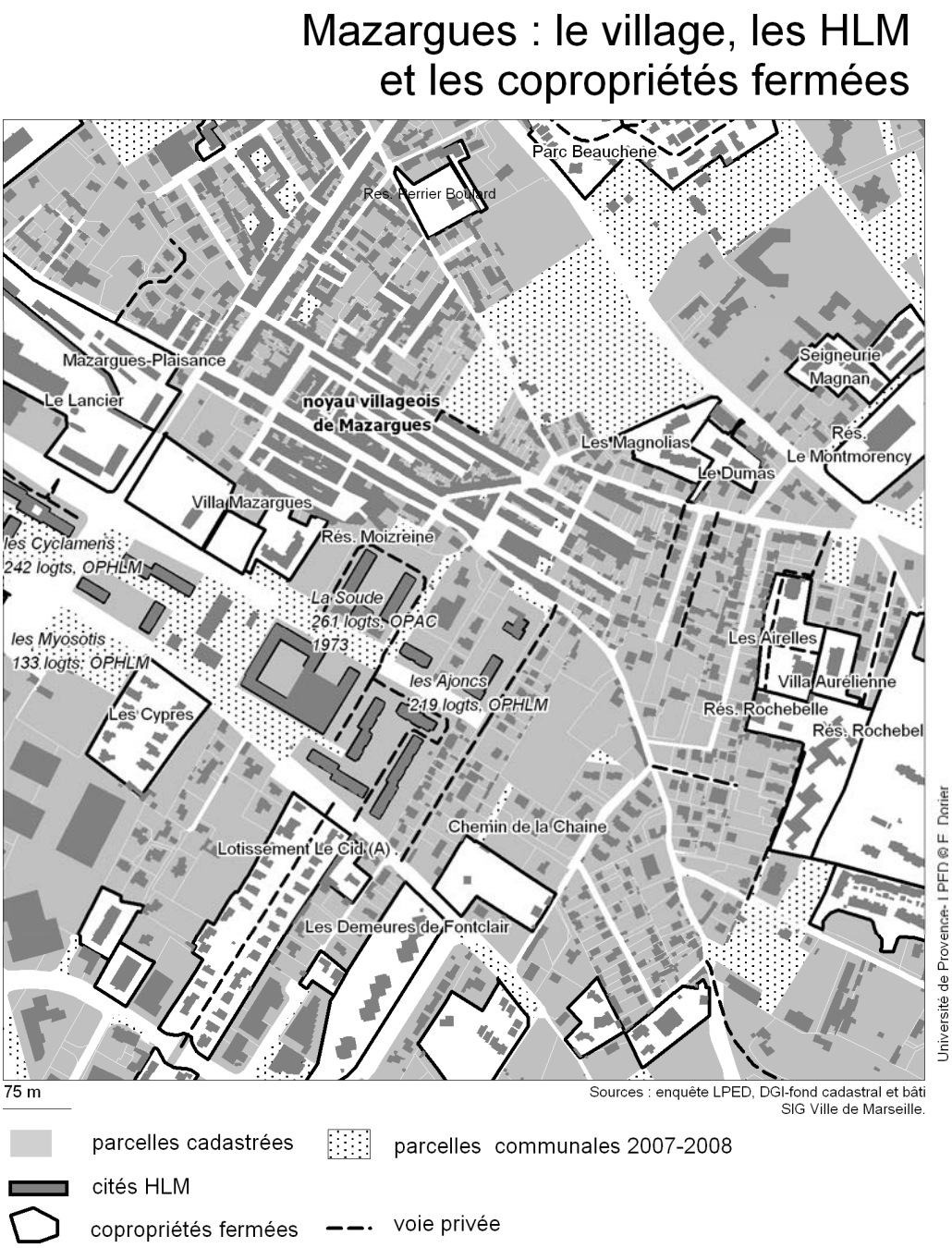
Le sud du 9ème arrondissement, entre l'extrémité du boulevard Michelet, Mazargues et le quartier des Baumettes (Hauts de Mazargues) est un secteur très hétérogène et en pleine transformation, entre revalorisation économique, promotion immobilière, apport de populations au sein de résidences nouvelles. La diffusion très rapide de diverses formes de fermeture accompagne ces évolutions sociales (cf. cartes du chap. 1), mais aussi architecturales, dans un secteur où se juxtaposent des formes et des arts de vivre que tout oppose. Le croquis de la page suivante montre la juxtaposition de 3 types d'espaces urbains, fondamentalement différents et très proches, presque l'idéal de mixité…

- centralité et histoire : le noyau villageois populaire et typiquement provençal de Mazargues avec ses maisons de pêcheurs, ses placettes, ses petits bars, comporte des traverses, des escaliers, des andrones libres d'accès, des commerces de détail. Il était prolongé par un parcellaire rural, peu à peu loti, desservi par des traverses étroites, dont quelques voies privées. La connexion entre la partie villageoise de ce quartier, l'axe aisé du bd Michelet d'un côté, les cités HLM puis les lotissements des campagnes et collines vers le sud, est typique d'une forme traditionnelle d'urbanité marseillaise très mélangée, qui tend à s'estomper, vers plus d'homogénéité architecturale, avec la multiplication des nouveaux programmes immobiliers produits par des opérateurs internationaux et la diffusion de la fermeture.

- Les cités HLM créées ici relativement tardivement (début des années 70) ont déjà fait l'objet de plusieurs opérations de réhabilitation sans que soient réglés des problèmes toujours aigus; les abords de ces résidences sont toujours ouverts et traversables depuis le village. Symétriquement et vers la même période se sont implantées, juste au nord de Mazargues, des copropriétés qui étaient alors ouvertes.

- Le 3eme type d'espace résidentiel, qui se développe très vite depuis moins de dix ans, est au contraire très étanche. La dynamique a d'abord été amorcée dans les années 2000, dans la continuité du boulevard Michelet, par fermeture de rues ou ensembles de petits collectifs aisés préexistants et par des restrictions d'accès aux deux roues sur diverses allées. Puis, depuis les années 2000 se produit un fort investissement immobilier dans cette partie de la ville qui attire aussi des entreprises tertiaires de haut niveau et des sièges sociaux d'entreprises (ONET par exemple). Trois nouvelles petites résidences fermées (construites depuis 2000) s'alignent côte à côte face aux HLM de la Soude et des Cyclamens (une rue à traverser) et séparent le village de Mazargues des HLM. Plusieurs autres sont en chantier ou en projet dans tous les interstices[141].

[141] La sécurisation n'étant pas explicitement annoncée dans ces projets, nous ne les avons pas cartographiés, mais tous les programmes immobiliers récents étant ici clôturés et sécurisés, la présomption est forte.



Carte 3-8 : Mazargues, le village, les HLM et les nouvelles résidences fermées

Photographie 3-10 : Lotissement le Cid (localisé sur la carte)

Cette configuration et son évolution peuvent sembler presque exemplaires d'une mixité spontanée, d'un mélange des genres et de cohabitations faciles, qui plus est dans la moitié sud de la ville, aux portes du massif des calanques. Pourtant l'introduction ici de la fermeture, qui accompagne des réalisations de logements de qualité au beau milieu d'ensembles sociaux, est parfois aussi violemment ostensible (lotissement le Cid), en réponse sans doute à de réels problèmes, et elle n'est pas sans créer un malaise au sein des populations (analysé en chap. III.3.2).

On peut donc vraiment s'interroger sur ces cohabitations au quotidien, et sur leur devenir à moyen ou long terme en l'absence de politiques de fond pour des populations en difficulté qui finissent par se trouver enclavées, à qui la proximité spatiale rend plus perceptible les différences et les inégalités. En juin 2010, grâce à la signature d'une convention ANRU, les ensembles HLM de Mazargues mentionnés ci-dessus, la Cayolle et la Soude, se trouvent concernés par un nouveau PRU, celui des hauts de Mazargues qui prévoit, entre autres, des améliorations apportées à l'habitat social locatif.

II.2. Contrastes sociaux et enclosure dans les quartiers à dominante populaire

L'hypothèse qui sous-tend notre réflexion sur la présence croissante des ERF observée dans les secteurs « populaires » de la ville est que, sur le fond clivé de la géographie sociale marseillaise, la complexité des recompositions économiques et politiques (spéculation immobilière, reconversions de friches industrielles en espaces résidentiels, sur fond de politiques de renouvellement urbain) à l'œuvre depuis 15 ans tend à accroître les disparités micro-locales. Un cloisonnement résidentiel s'y développe sur des bases d'aspiration à la propriété étudiées plus haut (I.3.1 analyse des trajectoires résidentielles), qui s'exprime à travers des dynamiques variées de fermeture.

Dans les périphéries ou interstices peu densément bâties, la majorité des offres immobilières récentes sont « fermées » tandis que les fermetures ex post se développent dans des contextes socio-économiques de plus en plus contrastés. Si l'on suit la logique des argumentaires en faveur du rôle du « logement de qualité dans la « mixité sociale », on peut supposer que les fermetures accompagnent (ou permettent) l'arrivée de catégories moyennes dans des secteurs populaires, ouverts à l'urbanisation ou en renouvellement urbain.

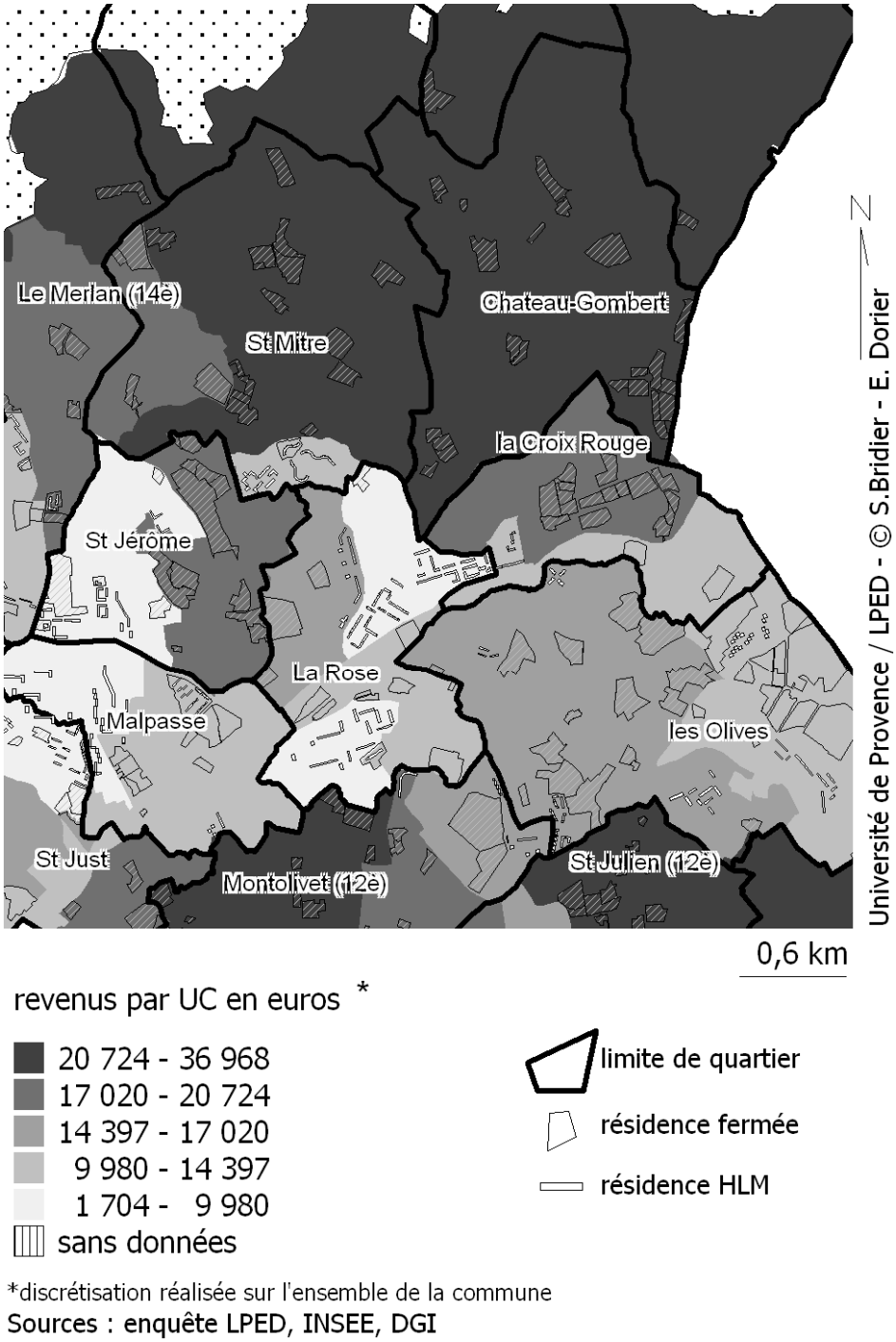
Dans ces quartiers, nous avons pu observer, au fil des deux années d'enquête, que la fermeture se diffuse de proche en proche dans deux types de contextes :

- des zones d'appauvrissement social que qualifient des tensions et un « malaise résidentiel » éprouvé par les catégories « moyennes-inférieures » (illustré ci-dessous par des études de cas dans les 14 et 15ème arrondissements). La fermeture ex post de lotissements pavillonnaires et voies privées est ainsi un processus récent qui s'observe ici au contact de copropriétés dégradées ou de résidences HLM, parfois à titre « préventif » (fermeture de lotissements par des copropriétaires peu après leur construction) ou par mimétisme (après l'implantation d'un nouvel ERF dans les environs), mais également dans des situations de réelles tensions de voisinage et de malaise social.

- des zones de différentiel voire de contraste social récent lié à des implantations nouvelles de résidences fermées accueillant des populations appartenant aux classes moyennes voire aisées au sein de zones populaires : c'est le cas de secteurs périphériques du 9ème arrondissement (Mazargues, la Soude la Cayolle), des 13ème 14ème et même 15ème arrondissements, ou de parties du centre historique concernées par des politiques de réhabilitation et de revalorisation sociale (avec des enclosures d'îlots accompagnant le processus de gentrification du centre ou encore au sein du périmètre Euroméditerranée - Le Patio ou l'îlot M5). Dans ces contextes, la création d'enclaves spatiales regroupant des ménages plus aisés ne rehausse pas forcément de manière sensible le niveau moyen de la masse des revenus, mais accentue les inégalités aux échelles fines. Elle est susceptible d'exacerber des tensions locales. Dans les secteurs (les Olives, La Croix Rouge, Sainte Marthe) où l'on observe de fortes concomitances entre hausse du revenu médian et apparition d'ERF, la fermeture résidentielle se définit comme une dynamique sociale associée aux processus de renouvellement urbain et de revalorisation sociale et donc aux politiques favorisant ces processus.

II.2.1 Fragmentations socio-spatiale et ERF dans le 13ème arrondissement

Le 13ème arrondissement, situé au nord-est de la commune, fait partie des 7 arrondissements socialement défavorisés de la ville ; il se situe en 11ième position, juste en dessous de la médiane marseillaise des revenus. Mais il n'est pas le plus pauvre de la ville en raison de la concentration au Nord de zones où résident des ménages à moyens et hauts revenus. Face aux clivages sociaux qui structurent de manière duale la ville, cet arrondissement se caractérise en effet par de forts contrastes sociaux et urbains internes.



Carte 3-9 : Niveaux de revenus, résidences fermées et logements sociaux dans les quartiers Nord-Ouest

Au Sud, se concentrent les cités HLM des années soixante ainsi que des grands équipements comme la gare de métro de La Rose ou le campus de Saint Jérôme. Au Nord, autour du noyau villageois de

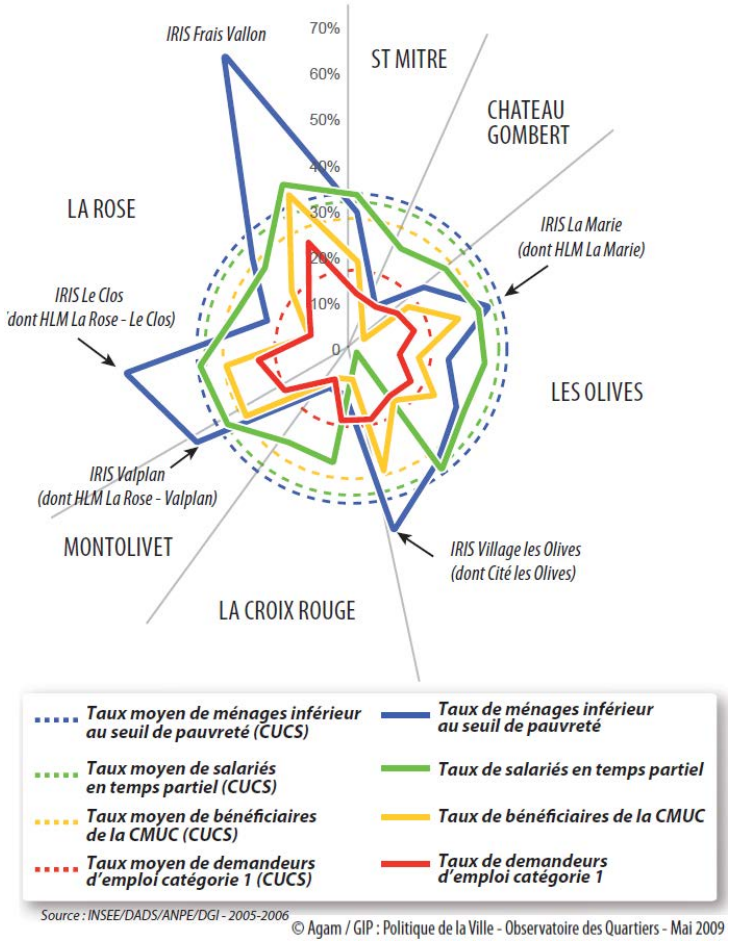
Château-Gombert s'est développé un habitat individuel sous forme de lotissements pavillonnaires qui côtoient les anciennes bastides agraires arrosées par le canal de Marseille.

- Les ensembles résidentiels fermés *dès la construction* se concentrent très nettement dans l'Est et le Nord-Est plus aisé de l'arrondissement. Ils forment des « grappes » très rapprochées spatialement. La majorité de ces opérations se situent dans le périmètre de l'ancienne ZAC des Olives, la ZAC de Château-Gombert, ainsi que dans l'emprise spatiale du technopôle. Cette concentration s'explique de manière conjointe par les dynamiques récentes d'urbanisation de ces espaces et, dans certains secteurs, par la proximité résidentielle de logements sociaux stigmatisés. (une grappe de lotissements pavillonnaires fermés est située entre les groupes HLM Les Olives et La Marie).

- La plus forte concentration des ensembles fermés *après* leur construction se trouve dans le Sud-Ouest de l'arrondissement, dans des contextes de voisinage contrasté entre habitants des grands ensembles et ceux du pavillonnaire (Saint Jérôme, La Rose, cf. infra II.2.3).

Graphique 3-7: Disparités socio-économiques des ménages du 13ème

(Extrait de AGAM, Observatoire des quartiers, 2009)



II.2.2 Château-Gombert, la Croix Rouge, les Olives, trois mosaïques d'ERF récentes sur un front d'urbanisation

Des contrastes internes au 13eme et 14eme se sont accentués ces dernières années avec l'ouverture d'espaces à l'urbanisation avec la révision du POS en 2000 et le développement de nouvelles zones d'habitat au sein du périmètre de la ZAC du technopôle de Château-Gombert, créée sur d'anciens terrains agricoles. Le diagramme ci-dessus, extrait d'une publication récente de l'AGAM met bien en

évidence les écarts sociaux entre ces trois secteurs nouvellement urbanisés, très majoritairement sous forme de résidences fermées, et le reste de l'arrondissement. (cf. partie 1, II.4.2 et partie 2 III.4).

Ce type de résidence visait à attirer, d'une part, des ménages de CSP moyennes à supérieures avec enfants, en quête de tranquillité. L'apport de populations nouvelles se traduit en effet, entre le recensement de 1999 et celui de 2006 et entre les statistiques fiscales de 2001 et celles de 2006 par une élévation de divers indices tels que : le revenu moyen (carte 3-3), la proportion de familles avec enfants, la proportion de propriétaires, le taux de détenteurs de 2 voitures et plus.

Château-Gombert, la Croix Rouge

Du côté de Château-Gombert, plus aisé, la fermeture résidentielle s'accompagne d'un retrait spatial véritable par rapport aux ensembles de logements sociaux qui caractérisent le reste de l'arrondissement. Des jardins, et bientôt le parc Athéna servent de tampon. Les insuffisances des transports en commun présentent des avantages collatéraux : c'est de mettre de la distance entre le secteur très populaire de la Rose et le plateau résidentiel. Dans le cadre de la ZAC, conçue avant la loi SRU aucun logement social ou presque n'a été implanté, à l'exception de logements étudiants, certains à l'intérieur d'un ensemble fermé sécurisé. Les implantations résidentielles ayant été planifiées ex nihilo, le projet de ZAC a permis de créer des équipements, quelques configurations spatiales propices aux rencontres, et quelques espaces publics (parc Athéna, zones de pistes cyclables) disposées autour d'une avenue commune, non loin du noyau villageois provençal qui donne son cachet d'authenticité à cette partie de ville.

L'homogénéité sociale du plateau de la Croix Rouge, univers de classes moyennes, est forte dans un univers architectural peu différencié, tous les ensembles ont été livrés à peu près en même temps. Les disparités internes de revenus y sont faibles (carte 3-4). Lors d'enquêtes menées en 2007 et 2009, les résidents insistent sur le bien être familial procuré par cet environnement sécurisé et calme[142]. Au modèle de jeunes couples avec enfants en bas âge s'ajoute une population de retraités ayant des liens familiaux dans les environs.

Domaine Athéna, type petit collectif

Les Bastides de Château-Gombert

La Closeraie, jardin collectif interne à la résidence fermée

Photographies 3-11: Types de résidences du plateau de la Croix Rouge

Comparativement au reste de l'arrondissement, ou si l'on compare avec la physionomie de zones où ces nouvelles formes urbaines commencent juste à s'implanter (Ste Marthe), le caractère le plus frappant est la très forte homogénéité de ces groupes de produits résidentiels fermés jointifs, tant sur le plan architectural que celui des dispositifs de fermeture, des aménagements internes destinés à la vie collective : il s'agit d'un modèle identique du point de vue du mode de vie supposé, à l'écart du reste de l'arrondissement … et même du reste de la ville.

Les Olives

Avec des formes résidentielles assez proches, quoique moins denses, les dynamiques qui se poursuivent du côté des lotissements des Olives, purs produits de la promotion immobilière sont plus cloisonnées (cf. partie 2, III.4.3), déconnectées les unes des autres, éloignées des centralités les plus

[142] G.Audren (2008).

proches, et surtout, cherchant à se détacher et à se distinguer des deux cités HLM (les Olives et la Marie) qui les encadrent (dont quelques indices socio-économiques figurent sur le graphique 3-7)[143]. Nos enquêtes ont révélé ici des postures un peu plus défensives de résidents soucieux de se démarquer, de se protéger des intrusions face à une proximité non désirée d'ensembles HLM qui pourtant préexistaient à leur arrivée. D'autre part, des lotissements plus anciens qui initialement étaient libres d'accès et traversables se sont peu à peu fermés en suivant le modèle de nouvelles résidences conçues fermées. La différence par rapport à Château-Gombert est peut-être le sentiment que l'entre-soi doit être défendu, n'étant pas, contrairement à la technopole, garanti par le plan d'urbanisme…

II.2.3 Du contraste local au « malaise résidentiel » : le lotissement et la cité HLM

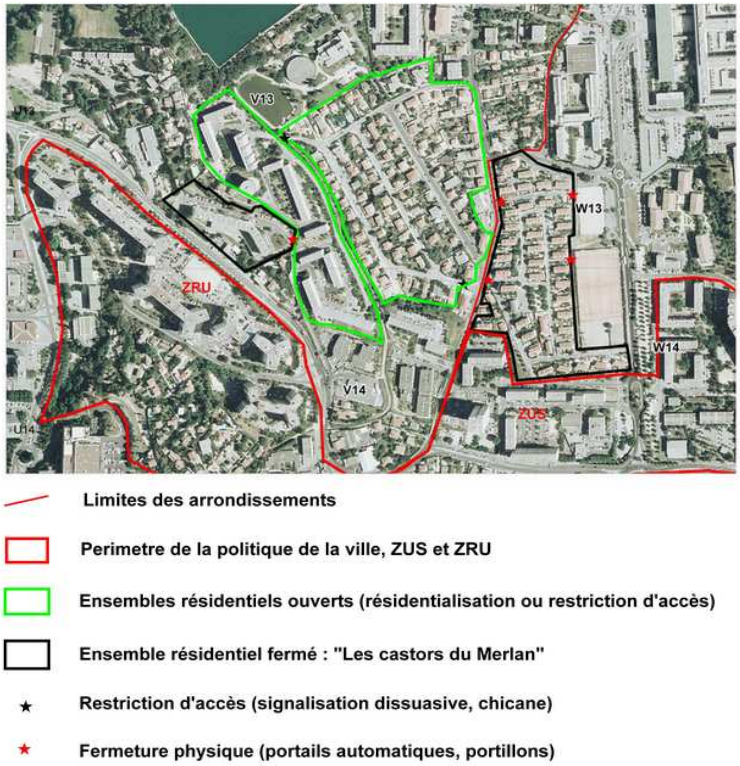
Les situations de véritable malaise résidentiel lié tant aux disparités sociales qu'au sentiment d'insécurité, et générant des aspirations à la fermeture, sont présentes dans des secteurs de classes moyennes et populaires. Le processus, largement caractérisé ici par des enclosures ex post, traduit des situations de proximité spatiale entre des catégories socialement assez proches et qui, parfois, avaient construit depuis des décennies des processus de cohabitation de voisinage, les résidents de lotissements modestes cherchant désormais à se démarquer des habitants des cités voisines (cas des Castors du Merlan).

Nous aborderons ici plusieurs micro exemples territoriaux qui donnent à voir une palette de situations plus ou moins accentuées de malaise social se traduisant par un sentiment d'insécurité, un certain sentiment d'abandon et une forte aspiration déçue d'intervention publique conduisant à des fermetures ex post de lotissements et de rues, parfois à la limite de la légalité.

a) Les Castors du Merlan, un processus de fermeture dans un contexte urbain de différenciation sociale et de « malaise résidentiel » (13ème arrondissement)

Le lotissement des Castors du Merlan, dans le 13ème arrondissement, a été construit à la fin des années 1950 (association des Castors du Merlan fondée en 1954[144]). C'est une expérience d'auto-construction populaire dans la dynamique des mouvements familiaux militants d'après-guerre (JOC), à une époque de graves carences de logements à Marseille. Le projet est fondé sur un travail collectif pour l'édification des maisons et de locaux communs (« salle de l'amitié »). Ce lotissement, dont la réalisation a bénéficié de soutiens locaux (conseil général, municipalité de Marseille), regroupe aujourd'hui une centaine d'appartements dans de petits immeubles de deux étages et six logements (avec jardins individuels en rez-de-chaussée), ainsi qu'une vingtaine de pavillons individuels, pour 148 familles présentes en 2008. Le sentiment

Photo-interprétation 3-12 : Les *Castors du Merlan* dans leur environnement



[143] Le *Domaine de la Ribassière*, qui fait l'objet de plusieurs analyses dans ce rapport, se situe dans cet environnement.
[144] Grâce à Henri Bernus, ancien résistant, et ancien président du mouvement des squatters de Marseille.

d'appartenance, fondé sur cette histoire partagée, y est demeuré très fort.

Le lotissement des Castors est progressivement entouré de barres de HLM édifiées entre 1964 et 1973. Le lotissement est devenu, avec celui voisin de Château Vento, une sorte d'enclave de petits collectifs et de maisons au sein d'une zone de grands immeubles gérés par des sociétés HLM : au nord ouest la Citadelle (418 logements, 1964), à l'est les Lilas (245 logements, 1967), les Oliviers (277 logements, 1968) et les Mimosas (132 logements, 1971), au sud les HLM de Paul Trompette (115 logements, 1968) et les Hirondelles (296 logements, 1973).

La fermeture des Castors a connu plusieurs étapes : La décision de fermeture n'a pas fait l'objet d'un large consensus. Elle a été « forcée » par une poignée de résidents qui ont accéléré le processus en plaçant la copropriété devant le fait accompli, malgré la tradition de prise de décision collective au sein du lotissement.

1/ en 1986, des « néo-résidents »[145], qualifiés de « faux castors » par opposition aux habitants fondateurs du quartier, prennent (illégalement) l'initiative de poser un mur au bout de l'avenue de l'Aude, afin de limiter les allées et venues. Détruit et reconstruit, ce mur, édifié sans autorisation municipale ni décision collective de la communauté, sur toute la largeur de la rue, surmonté de barbelés, s'est maintenu : non une fermeture totale du lotissement, mais une rupture dans les accès.

Photographie 3-13 : Mur barrant l'extrémité de la rue face à la cité HLM des Oliviers

Ce premier acte de séparation illustre la différenciation sociale existante entre les résidents des Castors et ceux des cités voisines, qui semble s'être accrue avec l'arrivée des néo-résidents (les « faux castors »). Cependant, la solidarité de groupe des anciens résidents des Castors avait contribué à y construire une sociabilité entretenue par la salle collective de l'amitié, le terrain de pétanque, les activités d'encadrement d'enfants, etc.

Cet « esprit de groupe », cette fierté d'être Castor fut accompagnée de pratiques d'ouverture sur les cités environnantes (terrain de boules fonctionnant comme un espace public).

2/ Mais progressivement s'installe un sentiment d'insécurité et de lassitude face à la multiplication de nombreuses incivilités, dont se fait écho à la fois la presse marseillaise et locale du CIQ (Comité d'intérêt de quartier). Dans un contexte de multiplication des incivilités attribuées aux jeunes des immeubles voisins, on assiste à la fois à des formes de clôture individuelles (grillages et barbelés aux maisons et jardins) et à la pose de chicanes puis de grillage aux abords du stade qui jouxte le lotissement, tandis que les résidents débattent d'une fermeture que le statut du lotissement (une seule parcelle privée) facilite administrativement. La motivation principale des habitants semble sécuritaire : « Il y avait trop de vols et de dégradations physiques »... « Certains jeunes venaient fumer de la drogue dans le lotissement »[146]…

3/ En 2005, les Castors deviennent un lotissement fermé. Le dispositif de clôture comprend, en sus du mur qui barre l'allée de l'Aude, cinq portails dont deux principaux avec digicode et ouverture automatique sur télécommande personnelle, une (donnant sur le stade) avec un portail manuel surélevé de fils barbelés et deux autres, toujours fermées par un portillon à digicode avec dans certains cas des cadenas manuels en plus. Lors de nos enquêtes il n'y a pas encore de système de vidéo-surveillance ni de gardiennage.

[145] Qualifiés de « faux castors »par le président du syndic lors d'un entretien en avril 2008.
[146] Assertions de résidents interrogés, non vérifiées.

Photographies 3-14: Fermeture des Castors du Merlan, 2008

Le mur du lotissement des Castors du Merlan, est aussi le marqueur physique d'une différenciation sociale entre ce lotissement et les cités voisines.

La mise en place spontanée (et sans autorisation publique) d'une clôture ex post au cœur de quartiers populaires de Marseille entraîne ici des modifications des pratiques spatiales des résidents et des voisins, voire suscite des conflits (cf. partie 3).

Finalement, la diffusion de la fermeture résidentielle dans le quartier du Merlan, au delà des Castors, est devenue objet de débat politique local : elle passe à la fois par des clôtures ex post, et par la création de nouveaux lotissements clos. Une adjointe à la mairie insiste sur le fait que tous les nouveaux logements construits dans le quartier le sont dans des résidences fermées (entretien Mme Thévand, avril 2008), et l'ancien président du CIQ soupçonne une augmentation à venir des demandes de fermeture de copropriétés face au « sentiment d'insécurité », déplorant toutefois la surenchère médiatique, qui contribuerait à augmenter la tendance à la fermeture[147].

b) Le lotissement Château Vento, la fermeture impossible

L'histoire de la fermeture des Castors questionne la situation de l'autre lotissement pavillonnaire de cette zone dominée par des logements sociaux, Château Vento, voisin des Castors et de la cité HLM de La Citadelle. Construit en 1965, fait de villas individuelles avec jardins et garages, Château Vento, majoritairement occupé par des propriétaires, pour beaucoup là depuis la construction, ne dispose pas de syndic ni de structure collective à même de répondre à certaines difficultés. A la différence des Castors, la voirie y est mixte (voies publiques et voies privées). Cette diversité juridique complique le processus de demande de fermeture émanant de certains copropriétaires, tandis que d'autres souhaiteraient le classement des voies privées pour en confier l'entretien à la collectivité[148]. La fermeture a un coût que tous les résidents ne sont pas forcément en mesure de payer. Soulignant les mêmes difficultés que chez les Castors en termes de sécurité et d'entretien (vols à l'arraché, présence des « jeunes des cités » (sic)…[149], les habitants ont multiplié des dispositifs de marquage variés visant à privatiser un espace qu'ils ne sont pas en mesure, financièrement et juridiquement, de fermer : plots réduisant les accès véhicules, chicanes compliquant les accès piétons, signalisation forte des voies privées par panneaux d'affichage, et sécurisation individuelle différenciée, les petites maisons un peu délabrées côtoyant de grandes villas rénovées et sécurisées. Les aboiements menaçants des chiens rappellent que l'ouverture est vécue par certains comme une contrainte.

L'exemple de ce lotissement souligne que malgré un contexte local propice aux problématiques sécuritaires, la complexité du processus de fermeture, le coût excessif de ces équipements et le manque d'entente et de relations entre copropriétaires aux niveaux de revenus disparates sont des limites à la mise en œuvre d'actions en vue de la fermeture.

---

[147] Etude de cas : G.Audren, 2008.
[148] Entretien AC Thévand, adjointe à la mairie du 7ième secteur et résidente de ce lotissement.
[149] Discussion avec des résidents, Mars 2008.

Photographie 3-15: L'accès entre le lotissement et la cité HLM Château Vento

Photographie 3-16: Restrictions et marquages à l'intérieur du lotissement, 2008

c) La fermeture d'un passage public comme arbitrage municipal dans un conflit de voisinage entre cité HLM et lotissement

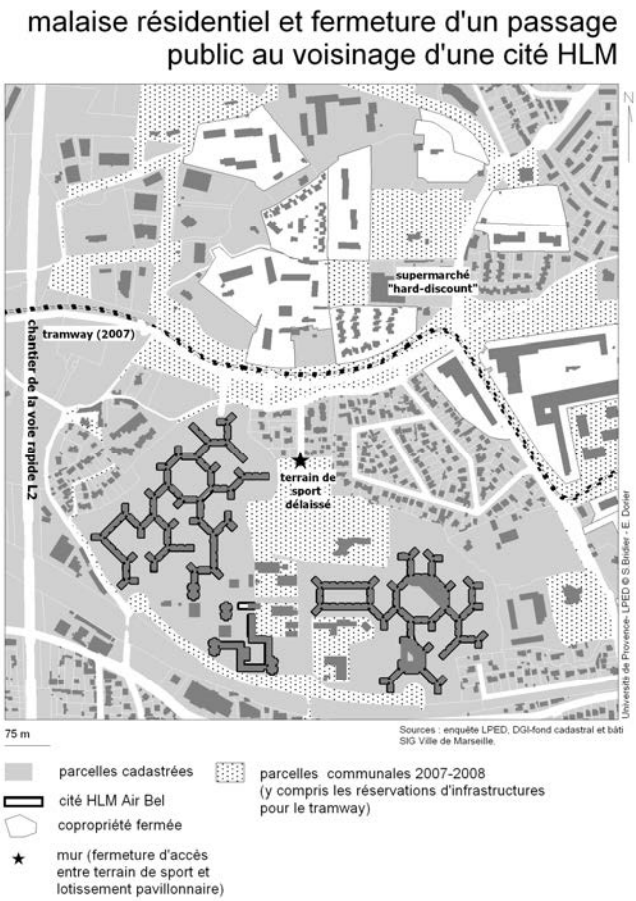
L'exemple suivant est celui d'un micro-conflit de voisinage qui se solde par le barrage par la municipalité d'arrondissement, et à la demande de riverains, de l'accès entre une cité HLM et une voie publique traversant un petit lotissement, l'accès à cette voie s'effectuant via des espaces verts communaux. Dans le 10ème arrondissement (la Pomme), la vaste cité d'habitat social Air Bel (4 bailleurs sociaux, 1200 logements), construite entre 1968 et 1971 par lotissement d'un parc bastidaire, se trouve aujourd'hui située dans une zone qui a connu une déprise industrielle mais en pleine revalorisation du fait du passage du tramway (2007) et de l'évolution récente du projet d'une voie de contournement de Marseille (L2).

De nombreux programmes immobiliers récents jalonnent ces équipements nouveaux, et parmi eux, des résidences fermées, parfois très sécurisées, s'implantent à proximité des ensembles d'habitat social. Cette dynamique suscite aussi des fermetures ex post de résidences existantes, y compris dans un habitat collectif assez modeste. Dans ce secteur en pleine évolution, la « demande de fermeture » prend une coloration sécuritaire et se teinte de malaise dans un petit lotissement de classes moyennes (construit dans les années 80), immédiatement mitoyen à la cité Air Bel, antérieur aux nouvelles implantations de résidences fermées sécurisées, et qui ne peut fermer ses voies, car elles sont de statut communautaire (classées).

La cité HLM paupérisée est séparée du lotissement par une vaste parcelle communale contenant des espaces verts et un terrain de sport (ni aménagé ni entretenu), terrains rachetés par la ville lors de la création de l'ensemble de logements sociaux. Ces terrains sont parcourus de sentiers piétonniers empruntés comme raccourcis par les habitants d'Air Bel lors de leurs déplacements quotidiens d'achats au supermarché « hard discount » voisin, traversant le terrain de sport puis empruntant la voie publique qui franchit le lotissement. Des groupes de jeunes passent aussi par là, à pied ou en deux-roues. C'est sur le passage entre le lotissement pavillonnaire, le terrain de sport et les espaces verts communaux attenants, en contre-haut de la cité, que se focalisent les revendications sécuritaires des résidents du lotissement.

En 2005-2006, lors de nos premières enquêtes dans ce quartier, la tension et un certain sentiment d'abandon étaient alors extrêmement perceptible chez les résidents du lotissement, se plaignant notamment de dégradations répétées sur les véhicules (voitures brûlées) et incriminant ce passage tant pour l'accès que pour la fuite. Ils ont alors engagé plusieurs démarches auprès de la mairie de secteur pour obtenir la fermeture du passage entre leur lotissement et la parcelle communale ouverte sur la cité Air Bel. Ces démarches ont fini par aboutir en 2008 mais sans concertation avec les services de l'urbanisme de la mairie centrale placés devant le fait accompli : la construction d'un mur et la pose d'une grille, financés par la mairie de secteur bloquent désormais le passage (voir photo).

Quels peuvent être l'efficacité, le devenir, les perspectives de ce type de dispositif de micro-fragmentation de proximité ? Un itinéraire piétonnier a été aménagé entre Air bel et la partie nord du quartier, mais il impose un détour (voir croquis). De plus cet itinéraire traverse d'autres lotissements pavillonnaires, voisins de la même cité, eux aussi dotés d'une voirie publique : tenteront-ils aussi d'obtenir des restrictions de circulation ?



Croquis 3-10 : Le lotissement et la cité HLM: fermeture d'un passage public.

Photographie 3-17: Fermeture de passage entre cité Air Bel et lotissement voisin

En arrière de ce mur et de la grille métallique (sans dispositif d'ouverture), on peut observer l'état d'abandon du « terrain de sport » communal. Avant la pose de la grille, des blocs de pierre barraient l'accès aux voitures. La parcelle, communale, si elle était considérée comme délaissée, puis lotie, se trouverait excellemment située, à quelques dizaines de mètres du tramway, pour autant que le passage soit ré-ouvert… on imagine alors qu'une enclosure faciliterait la commercialisation d'une nouvelle résidence ainsi située…

d) L'enclavement d'une copropriété dégradée : Les Rosiers

Dans le quartier Bon secours, la plupart des résidences et lotissements jouxtant la copropriété *Les Rosiers* se sont dotées de systèmes de fermeture ex post, certains depuis le milieu des années 90. Cette copropriété très dégradée, aux appartements sur-occupés, fait office de « logement social de fait » pour des primo arrivants (seuls 1/3 de copropriétaires résidents). Elle est stigmatisée pour ses problèmes sociaux, comme plusieurs autres des 13ème et 14ème arrondissements (Le Parc Corot, le Mail, la Maison Blanche), et classée depuis 1999 en *Plan de sauvegarde* par la préfecture. Aux tensions sociales

s'ajoute ici un « enclavement » mentionné par des rapports qui décrivent la situation de cette résidence[150].

Cet enclavement est lié à la fermeture des accès vers les Rosiers depuis les résidences voisines. Certes, ceux-ci ne sont pas totalement étanches, mais bien marqués. Dans un rayon de 400 m autour des Rosiers, de nombreux espaces, en particulier des traverses desservant des copropriétés modestes et des lotissements de pavillons populaires anciens, typiques des quartiers nord de Marseille où se juxtaposent petites maisons et grands ensembles, sont discrètement fermés, parfois par de simples chaînes levantes qui empêchent le passage des véhicules non autorisés. Rien d'agressif ni d'ostentatoire ici, mais une omniprésence des diverses formes de clôtures autour des parties communes et des parkings.

Ainsi, un petit mur barre le contact entre la résidence *Les Rosiers* et ses voisins en coupant la « traverse du colonel » (qui est pourtant une voie communautaire) empêche le passage des véhicules (l'accès piétons reste libre). En arrière de ce mur, les deux résidences voisines sont elles-mêmes fermées de grillages bas. La copropriété des Rosiers elle-même n'est pas clôturée. Parmi les préconisations énoncées lors des divers rapports qui jalonnent le projet de sauvegarde figurent des éléments concernant la sécurité mais aussi la connectivité de la résidence : mise en place de « gardien d'immeubles » et propositions en matière de restructuration urbaine, parmi lesquelles la question de l' « enfermement » (sic) de la copropriété. Ainsi « *si l'insertion dans la ville est bonne avec facilités de communication, la copropriété souffre d'un problème d'enclavement physique*». En conséquence, il s'agirait de « *relier les voies intérieures de la copropriété aux voies adjacentes* ».

Photographie 3-18: Restriction d'accès sur une voie communautaire

Au contact entre la copropriété les Rosiers (au fond) et deux petites copropriétés voisines (cliché : Google Streets).

Conclusion du Chapitre II

L'analyse d'une gamme de contextes territoriaux variés nous montre que la fermeture résidentielle opère donc à l'heure actuelle aussi bien dans les contextes d'homogénéité sociale des beaux quartiers, que dans des situations de contacts et contrastes sociaux locaux, plus ou moins forts à la frange de ces quartiers en limite de cités, mais aussi dans les quartiers à dominante populaire touchés par les politiques de mixité sociale. L'analyse des « territoires » de la fermeture résidentielle permet ainsi de mettre en évidence plusieurs contextes types :

- Celui des beaux quartiers socialement homogènes se caractérisant par une certaine tradition de la fermeture, à partir d'une trame bastidaire que se sont réappropriées les catégories supérieures en en renouvelant le sens. Cette modalité résidentielle tend à s'imposer aujourd'hui comme une norme sociale au sein d'une population formalisant sa distance sociale à travers des pratiques électives et ségrégatives, y compris résidentielles.

[150] Elle a fait l'objet de travaux de rénovation depuis 2007. En parallèle la DRAC lui a attribué le Label *Patrimoine du XX° Siècle.*

- On peut toutefois observer dans ces beaux quartiers des situations de contraste social induisant des fermetures résidentielles : d'une part entre résidents riches et usagers des grands équipements et des plages, d'autre part, en limite sud du quartier, entre résidents aisés et habitants des cités populaires.
- Dans les quartiers à dominante populaire les fermetures les plus directement induites par les contrastes sociaux dessinent des enclaves socio-spatiales à proximité des grandes cités HLM ou des copropriétés dégradées. Le malaise résidentiel est ici une des raisons principales des enclosures, mais il ne semble pas réellement s'apaiser, alors que les fermetures paraissent mal vécues par les habitants des cités voisines (cf. chapitre III, III.2.3).
- Dans ces mêmes quartiers, la dynamique de fermeture se caractérise aussi par la création de nouvelles polarités résidentielles périphériques : des grappes d'ensembles fermés, souvent de standing, apportent aux catégories moyennes supérieures qui s'y installent des aménités du double point de vue environnemental et patrimonial ainsi qu'un certain entre-soi, relativement à l'écart des parties les plus populaires (Château-Gombert, les Olives, Ste Marthe).

Cette diversité des situations de fermeture et la diffusion du processus interrogent le modèle d'urbanité. S'agit-il en effet d'un modèle qui s'impose à travers les aspirations nouvelles des habitants, renforcées et facilitées par les acteurs politiques et économiques de la fabrique urbaine, comme cela a été vu en seconde partie ? Par rapport à quelles motivations principales ? Et jusqu'à quel point la forme urbaine renvoie-t-elle à un modèle au niveau des pratiques et des représentations, à des modes de vie spécifiques qui seraient directement induits ou en lien avec la fermeture résidentielle ? Dans quelle mesure aussi n'y a-t-il pas plusieurs modèles de fermeture résidentielle, ainsi que le laisse envisager l'analyse des territoires qui y sont associés ? Il importe en effet d'interroger désormais avec plus de précision ce que signifie vivre en ERF.

Chapitre III
Vivre en ERF : représentations et pratiques sociales de la fermeture

Nous avons vu en première partie que les résidences fermées représentent un cinquième des logements marseillais (partie 1, chap.II.1) et que la place de la fermeture y est très hétérogène, dans sa forme et ses manifestations spatiales. La principale distinction oppose ensembles clôturés ex post par décision de copropriétés parfois très anciennes, et produits résidentiels conçus fermés et choisis comme tels par leurs habitants. La diversité des contextes territoriaux qui sont associés au choix de ce mode résidentiel et aux dynamiques de sa diffusion (infra, chap. II) interroge néanmoins le vécu et la représentation des diverses formes de fermeture chez les résidents concernés, et dans le voisinage.

Au-delà des effets de l'offre immobilière et des contextes territoriaux quelle est la place de la logique sécuritaire dans le choix d'accéder à la propriété dans un ERF ? Quels motifs déterminent la décision collective de fermer ex post des espaces qui sont parfois restés traversables pendant des décennies, comment cette décision est-elle prise, dans quelles circonstances ? Quelle est ensuite la place de la fermeture parmi les préoccupations quotidiennes des résidents, et quelles peuvent en être les conséquences sur les modes de vie ?

Nous envisagerons dans un premier temps les représentations de la fermeture qui peuvent renvoyer, au-delà des motivations strictement sécuritaires (bien présentes dans certains contextes), à des préoccupations classiques mis en relief par d'autres travaux en France, comme la recherche de tranquillité résidentielle pour des populations constamment mobiles, la sécurité routière pour les enfants, un environnement social rassurant perçu sur le modèle du « village en ville ».

Parmi les facteurs fonctionnels spécifiques, l'enjeu du stationnement automobile, particulièrement vif à Marseille, fera l'objet ici d'un développement approfondi.

Enfin, nous envisagerons le vécu de la fermeture au quotidien. Contrairement à l'hypothèse de l'espace défendable, qui met en avant les ensembles résidentiels fermés comme des espaces sécurisés parce que favorisant les appropriations spatiales et la construction de sociabilités et d'échanges au sein des résidences, nous explorons ici les heurs et malheurs de la fermeture à travers les tensions internes, voire les conflits territoriaux liés à l'enclosure.

III.1. Entre sécurité et cadre de vie : les motivations des résidents à la fermeture

L'analyse des motivations de la fermeture repose ici sur un double recueil de données. D'une part, elle s'appuie sur les représentations émiques de la fermeture, d'autre part, elle explicite les argumentaires des résidents sur les motifs « fonctionnels » précis de prise de décision de fermeture ex post.

La méthodologie est fondée sur l'exploitation d'entretiens factuels, courts et informels, menés systématiquement lors de l'inventaire des résidences sur le terrain, et approfondis sur les circonstances de la fermeture ex post, spécialement dans les 8ème, 9ème 13ème et 14ème arrondissements[151]. Une série d'entretiens formalisés ont été réalisés dans des ERF de classes moyennes en primo-accession à la propriété en 2009 (échantillon présenté dans le premier chapitre, I, 3) ainsi qu'aux environs de la technopole de Château-Gombert. Nous avons également transcris et analysé 8 autres entretiens approfondis diffusés par une radio locale sur le thème des représentations de la fermeture en 2009/2010 à Marseille (A. Batard, 2009). Enfin, nous avons complété nos informations à l'aide d'entretiens auprès de personnes ressources (résidents, gardiens, présidents de conseils syndicaux, techniciens municipaux).

[151] Enquêtes principalement menées par des étudiants de master (G.Audren, A.Hoareau, R.Oz, A.Stoupy). Des monographies de résidences fermées ont également été réalisées dans les 13ème et 14ème arrondissements grâce aux enquêtes menées en 2007 et 2008 par une trentaine d'étudiants de licence de géographie, encadrés par J-Noël Consalès, G. Audren et J.Garniaux. Des entretiens complémentaires et des visites de terrain ont été menés par E.Dorier.

Sans prétendre à rendre compte de la variété des postures collectives ou individuelles, cette approche partielle permet de dégager quelques tendances et d'apporter des débuts de réponse à nos hypothèses. Les discours mettant en avant le cadre de vie de la résidence dans les motivations résidentielles peuvent valoriser ou euphémiser la fermeture, et l'on observe fréquemment une ambivalence des discours, des représentations qui évoluent entre les premières minutes et la fin des entretiens, signes aussi de visions parfois un peu « complexées » par rapport à la fermeture, peut-être caractéristiques d'un contexte français qui serait cependant en train d'évoluer. (Les discours des habitants de résidences fermées latino-américaines recueillis dans le cadre de ce même programme par G.Capron sont dénués de toute ambivalence).

III.1.1. Préserver ou choisir un certain cadre de vie : l'euphémisation de la fermeture

Quel que soit le niveau social de la résidence, l'expression d'un sentiment d'insécurité des personnes ressort relativement peu (contrairement aux contextes latino-américains, cf. travail de G. Capron sur Mexico dans le cadre du présent programme). Il semble difficile à certains résidents de développer et d'assumer des motivations ouvertement sécuritaires dont on sait qu'elles peuvent être jugées exagérées par rapport au contexte, traduire une peur déraisonnée, être considérées comme excluantes socialement… quand d'autres revendiquent sans complexe leur aspiration au repli.

Ainsi, il arrive assez souvent que des résidents tempèrent la dimension exclusive de la clôture en mettant l'accent sur d'autres raisons plus banales ou légitimes, socialement plus acceptables, comme le stationnement (cf. infra, III.2), ou en justifiant les procédures de « mise en retrait » par les charges d'entretien des voies de circulation privées qui incombent à la copropriété : « *Nous avons la charge de la chaussée, nous refaisons régulièrement la chaussée les trottoirs on répare régulièrement on achète nous même le goudron on loue une machine c'est les hommes des maisons qui le font on est un peu en autogestion* »[152].

Un phénomène banal…

La fermeture de la résidence n'est apparue que comme une motivation très secondaire chez les néo-accédants à la propriété que nous avons enquêtés dans des quartiers populaires. La fermeture est présentée, du moins dans les premiers temps des discours, comme un donné des produits immobiliers neufs, correspondant aux nouveaux standards commerciaux, sans incidence sur le choix résidentiel (2/3 de 63 entretiens réalisés auprès de ménages des ERF des 13ème, 9ème et 15ème arrondissements). L'argument réitéré par les interlocuteurs des ERF ainsi que par des professionnels de l'immobilier ou certains responsables municipaux (eux même résidant en ERF) consiste ainsi à banaliser la fermeture résidentielle, non pas signe distinctif de richesse ou d'ostracisme, mais simple signe des temps.

Une résidente de Roucas plage, l'une des plus prestigieuses résidences fermées de la Corniche, avance ainsi :

> *« Maintenant je vois beaucoup beaucoup beaucoup de résidences se fermer… même des résidences… d'immeubles … qu'elles soient luxueuses ou qu'elles soient simples… »*[153]

Des résidents d'ERF de classes moyennes situées dans des environnements populaires apportent des argumentaires similaires :

> *« La fermeture fait partie des prestations actuelles, mais bon, elle ne sert pas à grand chose »* (résident Villa del Sol, 9ème)
>
> *« Tous les nouveaux logements sont pensés sur ce modèle aujourd'hui. En fait il n'y a plus que ça, vous n'avez qu'à voir dans le quartier, il y a plein de résidences fermées, c'est normal » (résidente du domaine de la Ribassière, 13ème).*
>
> *« Les promoteurs aujourd'hui prévoient leur fermeture, ça devient du standard, et non un plus »* (résident Villa del Sol, 9ème)

[152] M. P. R élue des Verts au conseil municipal depuis 1995 et résidente d'une rue fermée très sécurisée- (A. Batard, 2009).
[153] Une résidente de Roucas plage (A. Batard, 2009).

Sécurité ou tranquillité

Lors des entretiens informels avec les résidents, le terme de « tranquillité » est utilisé de préférence à celui de sécurité ou de sûreté. Il constitue de manière assez fréquente un motif de fermeture en référence aux incivilités répétées d' « intrus », dans des zones de grands équipements (« fêtes » autour du parc Borély, supporters de foot aux abords du stade vélodrome, du côté du rond point de Prado) ou dans le voisinage de cités (« jeunes »…), impliquant différents désagréments : bruit, déchets…

La crainte des cambriolages à domicile et leur occurrence sont peu évoquées, même dans les résidences très sécurisées : la question suscite la gêne des résidents qui tendent à valoriser plutôt, a contrario, la qualité des dispositifs de contrôle matériel ou social pour vanter la tranquillité acquise.

> *« C'est un endroit d'où on peut pas sortir, c'est un cul de sac c'est une impasse, où tous les gens vous connaissent, donc si vous voulez c'est plutôt la proximité du voisinage s'il y a quelqu'un de nouveau dans l'avenue tout le monde va voir qu'est ce que vous voulez où vous allez, et puis admettons quelqu'un rentre il peut pas sortir : c'est pas le même code pour rentrer et sortir… à l'entrée de l'avenue on a un procureur de la république donc on pense qu'on est un peu protégé (rires) »* [154].

Le sujet est également difficile à aborder avec les gardiens, on est peu disert sur les vols qui terniraient l'image de la résidence… mais pour autant, certains ne perdent pas tout franc-parler sur la « peur » de « leurs » résidents.

Révélateurs de cette posture d'euphémisation de la fermeture sont les propos de cette résidente du Roucas plage, dans un environnement très chic et sécurisé :

> *« C'est pas un bunker, parce que… c'est refermé mais c'est discret comme fermeture... On n'est pas du tout des stakhanovistes de l'enfermement, pas du tout du tout du tout… ici c'est comme ça, c'est comme ça, c'est fermé… et là ils ont installé des cameras de sécurité… il y a des caméras, des caméras de sécurité… enfin bon, je ne sais pas si c'est utile… A Talabot c'est un petit peu plus luxueux, d'abord il y a des gardiens, souvent, il y a des « gardes-chiourme » qui vous demandent si… c'est tout juste qu'ils ne vous demandent pas votre carte d'identité… ici non.. »* [155]
>
> (la résidence du Parc Talabot, plus prestigieuse et encore plus aisée que Roucas Plage, est mitoyenne ; on note le terme utilisé de « garde-chiourme », avec une tonalité de voix très appuyée, pour désigner le gardien de la résidence d'à côté).

Retrait du centre ville (bruyant, sale, indiscipliné), cadre naturel, urbanité villageoise

Par rapport aux travaux menés aux Etats Unis ou en Amérique latine (par exemple Le Goix, Capron, Thuillier, Lacarrieu, Janoschka….), les résidences fermées de Marseille sont en pleine ville, même si l'accessibilité par les transports en commun est réduite en périphérie, et si certaines périphéries ont des airs de campagne. Le grand nombre de noyaux villageois ayant maintenu des commerces et services de proximité, le nombre d'autoroutes arrivant au centre ville (3 autoroutes – A7, A55, A50), sont autant d'éléments sans commune mesure avec l'isolement de certains territoires périurbains du comté d'Orange, au sud de Los Angeles, ou de la grande banlieue de Buenos Aires (Pilar, à 50 km du centre ville). On ne peut pas ainsi à Marseille parler véritablement de mode de vie périurbain retiré loin de la ville pour caractériser ces ensembles résidentiels fermés, même si nombreux sont les résidents qui insistent sur le calme de leur environnement, lié aux espaces verts communs, aux jardins, voire aux parcs, qui font partie des prestations d'un certain nombre de résidences.

Un discours assez fréquent relativise en effet la place de la fermeture en ce qu'elle est un « plus » qu'on accepte parce qu'elle est déjà organisée, dans une résidence choisie pour ces critères de cadre de vie, verdure, etc. Dans les ERF que nous avons enquêtés ena périphérie marseillaise[156], de nombreux résidents invoquent la vie villageoise, accentuée par la fermeture. Ce modèle villageois, sur les franges de l'espace urbanisé marseillais, ne vaut cependant que parce qu'il est compatible avec une accessibilité aisée à la ville.

---

[154] M. P. R élue des verts au conseil municipal depuis 1995 et résidente d'une rue fermée très sécurisée- interrogée par A.Batard pour radio grenouille.

[155]. Une résidente de Roucas plage (A. Batard, 2009).

[156] Cf. cartes de localisation au chapitre I.

« … En étant installé ici on n'a pas les inconvénients de la ville, la circulation le bruit… on en a souffert quand on a été dans le 5ème. Ici on est en retrait de la ville, c'est bien ! Quand on vivait à la Panouse, c'était beaucoup trop éloigné de la ville je trouve ! Je pense qu'en vieillissant je me rapprocherai du centre de la ville, j'aurais besoin d'avoir tout à proximité, pour pas avoir à me déplacer avec la voiture ou les transports en commun ! Et aussi on a la place de parking, ce qui fait qu'on n'a pas besoin de chercher de la place en rentrant du travail ! On a 3 places de parking, 2 sur le parking de dehors, et une place en sous sol » (résidente Villa del Sol, 9ème arrondissement, secteur Hauts de Mazargues)[157].

« On n'a pas l'impression d'être en ville ! Et puis le fait de vivre ici, dans un petit lotissement fermé, avec des espaces verts, on dirait qu'on est dans un village… » (Résidente du domaine de la Ribassière, 13ème, quartier les Olives[158]).

« *On a l'impression d'être dans un petit village*… » (Résidente de Bella Vista, 15ème, quartier la Viste[159]).

« Ici j'ai retrouvé la campagne ! Je me sens vivre à la campagne ! Tout me le rappelle, le petit village, les espaces verts, la bonne entente entre les habitants, les jours de fête du village, les cloches de l'église qui sonnent le dimanche ! » (Résidente du domaine de la Ribassière, 13ème).

*« C'est un peu l'ambiance village et on a la ville juste à côté » (*Résidente du domaine de la Ribassière, 13ème*).*

Cette ambiance villageoise peut cependant être invoquée dans des ensembles résidentiels fermés en situation tout à fait centrale, dans la ville dense, témoignant de la création de véritables enclaves privilégiées. La préservation d'un cadre de vie exclusif ou d'un entre-soi social, dans un environnement préservant l'intimité, ne sont que rarement formalisés explicitement, bien qu'ils s'imposent à l'interprétation dans certains contextes.

« Il y a une espèce de tranquillité dans ce genre d'habitat qu'on n'a pas quand on est plus exposé… les gens qui sont là ils pourraient avoir une maison sur le Roucas blanc, mais ils préfèrent être un peu dans l'intimité d'une petite impasse, ici c'est un endroit calme, on n'a pas la vue sur la mer, on n'a pas… on est tranquille, il y a des oiseaux et puis le matin on a les canards du parc Borély… il y a un côté protégé dans le sens naturel… la nature est très présente ici » [160].

L'invocation du cadre paysager est l'une des justifications récurrentes de la fermeture. « On est ravis, c'est un bel endroit, parce qu'il y a une végétation… il y a beaucoup de bougainvilliers, il y a des palmiers, il y a des arbres qui font très Côte d'Azur, et le nom des rues d'ailleurs c'est des rues de Côte d'Azur : avenue de Monaco, avenue Bandol, Antibes, que des rues de Côte d'Azur, alors ça fait un peu rêver…»

Ça coûte cher le fait que ce soit fermé ?

« Non pas du tout … pensez donc… ici ce qui coûte cher c'est la proximité de plage, le bord de mer et le prix du terrain, c'est ça qui fait »[161].

Vie de voisinage et sécurité pour les enfants

La fermeture permet à certains de construire une qualité de vie de voisinage, tant sur le plan des relations entre les voisins que sur celui de la liberté des enfants, dans un espace résidentiel sécurisé. Cet argument est récurrent dans les nouveaux ensembles résidentiels fermés et auprès des familles en accession à la propriété.

« La fermeture, c'est positif pour la sécurité des enfants, ils peuvent jouer sans que l'on se soucie trop… les enfants ont plus d'autonomie, ils ont une marge de liberté » (résidente du domaine de la Ribassière, 13ème).

---

[157] Femme de 40 ans, chercheure CNRS, qui vient d'acheter un appartement (a vécu avant dans le quartier la Panouse, dans une grande résidence fermée).

[158] Lotissement situé dans l'iris la Marie du quartier des Olives (Cf. détails au chap.I.3).

[159] Lotissement situé au dessus du centre commercial Grand Littoral, présenté en partie 1 (cliché 1-9) et en partie 2 (carte 2-13).

[160] M. P. R élue des Verts au conseil municipal depuis 1995 et résidente d'une rue fermée très sécurisée-(A. Batard, 2009).

[161] Résidente d'une résidence fermée très exclusive de la Corniche. (A. Batard, 2009).

« Au parc des Olives il n'y a pratiquement que des jeunes couples avec enfants, on recherche donc la sécurité maximale pour les enfants » (Parc des Olives, 13ème).

Euphémisée ou associée à d'autres arguments relevant du cadre de vie, la fermeture n'est ainsi pas forcément associée à la « sécurité » stricto sensu : le calme, la tranquillité des enfants, la qualité de vie, la verdure, l'isolement, on le voit, apparaissent comme des discours et des représentations associés aux enclosures. Les motifs invoqués ramènent alors à des logiques plus ordinaires. La « *banalisation de la rhétorique sécuritaire* » dont parle Madoré (2005) est ainsi à l'œuvre dans la production urbaine, mais inégalement mobilisée par les discours et représentations citadins.

ERF et évitement de l'espace du quartier : l'exemple des pratiques scolaires : résidence fermée, école désectorisée ou privée ?

Dans le cadre de ce rapport, il n'a pas été réalisé de travail approfondi sur l'ensemble des pratiques socio-spatiales des résidents en ERF et notamment sur leurs pratiques du quartier et de la ville. Un tel travail complété par l'étude des pratiques socio-spatiales d'habitants vivant dans des espaces ouverts voisins aurait permis d'interroger la spécificité ou non des pratiques des résidents en ERF à CSP et localisation résidentielle équivalentes.

Si l'on tient compte de la banalisation et la diffusion du phénomène de la fermeture, on peut supposer toutefois que selon les domaines d'activité (travail, consommation, loisirs, sociabilités…), il n'y a pas de différences fondamentales.

Concernant les pratiques scolaires, on observe pour les ensembles résidentiels fermés situés dans les beaux quartiers des 7-8-9èmes arrondissements comme dans les zones de contrastes sociaux, une assez forte propension à l'enseignement privé, ou à l'inscription des enfants dans des écoles publiques réputées (situées « en ville » nous dit une résidente d'une ERF de Mazargues, quartier périphérique du 9ème où se côtoient noyau villageois, lotissements pavillonnaires, ERF récents, cités HLM…).

Si ces pratiques sont particulièrement ancrées dans les logiques territoriales des résidents de la colline Périer et de la Corniche (puisque s'y trouvent, à une exception près, les meilleurs établissements secondaires publics et surtout privés de la ville) et contribuent sans doute à y renforcer des liens sociaux de proximité et de classe (cf. supra, II.1.1), elles sont en revanche plus récentes et apparemment paradoxales dans les contextes de supposée mixité sociale voulue par les politiques urbaines récentes.

Dans ces contextes, la scolarisation des enfants résidents en ERF périphériques hors secteur ou dans l'enseignement privé révèle un rapport distancié au quartier et à sa population. Si cette pratique est fréquente, elle renvoie peut-être d'abord à une question de mixité sociale plus que de fermeture et s'apparente aux pratiques d'évitement par les ménages qui le peuvent des établissements d'enseignement public situés dans des quartiers à dominante populaire. Ici, la recherche de sécurisation des enfants dans des espaces résidentiels clos se prolonge par une recherche de sécurisation et d'entre-soi scolaire.

« Oui, je connais le quartier ! Au départ quand j'étais enfant, c'était un village ici ! J'ai de très bons souvenirs de l'époque, j'allais à l'école communale, à l'époque les filles et les garçons étaient encore séparés ! Aujourd'hui c'est une contrainte d'habiter là, mais j'ai du mal à me déraciner ! J'essaie petit à petit de ne pas trop enraciner mes enfants en les envoyant par exemple à l'école à Château-Gombert ! (…) J'ai peur du quartier ! Il y a des vols à l'arraché, j'ai des voisines qui se sont faites voler le sac, les gens traversent là où il faut pas, y a pas de discipline ! C'est les quartiers nord ! Je ne fais rien dans le quartier ! Même pour les courses, je vais à Grand littoral qu'en cas de dépannage ! Sinon je préfère aller dans le 13ème ! Même pour aller au cinéma je ne vais pas ici ! » (Femme au foyer, 40 ans, Bella Vista, 15ème).

Appelées de leurs vœux, les politiques de mixité fondées sur l'offre de logements de qualité dans les quartiers sensibles achoppent ainsi sur l'environnement social et scolaire, en particulier l'offre insuffisante sur des fronts d'urbanisation, ou non adaptée au profil des nouveaux résidents (manque d'établissements pour accueillir les enfants des nouvelles résidences créées à Ste Marthe, et dont le nombre va augmenter de quelques milliers avec le passage de la ZAC en phase opérationnelle, maintes fois déploré par la mairie de secteur et par les résidents interrogés). Nous avons observé des stratégies de mobilité des résidents pour échapper à une mixité scolaire qu'ils considèrent comme une mise en

péril pour leurs enfants[162]. Elles viennent confirmer les remarques d'Eric Maurin (2004) sur le rôle de l'école dans les stratégies sociales et résidentielles des familles. L'évitement des écoles publiques du secteur d'implantation de la résidence au profit des écoles privées proches (collège catholique La Tour Sainte à Ste Marthe plutôt que collège public de secteur) ou publiques plus éloignées, et de meilleure réputation, observé pour les habitants d'ERF marseillais dans des univers socialement hétérogènes, rappelle l'évitement de ces mêmes écoles stigmatisées mais par des ménages qui optent pour une autre stratégie résidentielle : celle de se déplacer vers les espaces socialement homogènes du périurbain comme le note Eric Charmes (2005) dans l'espace francilien. Cet auteur décrit ainsi des emménagements dans le périurbain de classes moyennes qui ont pour but de fuir une banlieue (et ses écoles) dont le peuplement ne convient pas aux projets éducatifs qu'ils nourrissent pour leurs enfants.

Dans le cas marseillais, nous avons enquêté sur ces pratiques d'évitement dans des secteurs de nouvelles résidences fermées de classes moyennes au contact des zones d'habitat social (Sainte Marthe, Joliette, certains pans du 13ème, 15ème). Dans le domaine de la Ribassière (13ème), seuls 4 des 20 résidents interrogés ayant des enfants scolarisés déclarent mettre leurs enfants à l'école du quartier ; les autres scolarisent leurs enfants dans des établissements publics de quartiers plus valorisés ou dans lesquels ils ont plus confiance, ou dans des écoles privées.

Une mère d'élève de la Ribassière, dans le 13ème, témoigne ainsi :

> *« moi je suis infirmière à (…)! C'est à côté, mais j'utilise la voiture, parce qu'en même temps j'emmène et vais chercher les enfants à l'école ! **[Où vont-ils ?]**. Ils sont en école privée à la Rose et à Saint Just. **[Pourquoi dans le privé ?]** Les écoles publiques dans les alentours ne sont pas très bien réputées ! On préfère investir dans une école privée, c'est plus sûr ! D'ailleurs la plupart des gens qui habitent ici envoient leurs enfants dans le privé ! ».*

Les résidents ouvertement partisans de la fermeture semblent aussi de férus défenseurs des stratégies d'évitement des écoles de secteur, comme en témoignent ces récits recueillis dans les résidences fermées enquêtées dans le 15ème arrondissement :

> *« [la fermeture] c'est très important ! C'est primordial pour moi ! […] J'ai peur du quartier ! Je n'aurais jamais mis mes enfants dans les écoles ici !! Ils vont à Sévigné, dans le 13ème, dans une école privée ! Ici les écoles ne sont pas bonnes et je recherche aussi une mentalité, une forme de respect de l'autre, qu'on trouve pas ici, les gens sont indisciplinés ! »* (résidente de Bella Vista, 15ème)

> *« [la fermeture] C'est vraiment très important ! Surtout pour les enfants ! Non je crains le quartier ! […]Je ne veux pas que mes enfants aillent à l'école publique ici ! Elles n'ont pas bonne réputation ! J'inculque des principes à mes enfants, je ne veux pas qu'à l'école tout cela soit détruit ! […] On leur inculque le respect à la maison, et les ¾ ils l'apprennent en dehors, donc à l'école. »* (autre résidente de Bella Vista, 15ème)

Ces pratiques sont corroborées par des enquêtes exploratoires réalisées dans le cadre d'une thèse de doctorat sur la géographie scolaire à Marseille engagée dans la continuité de la présente étude (G.Audren, 2009…). Un entretien avec le principal du collège Jean Claude Izzo (périmètre Euroméditerranée, collège situé à côté de l'ilot M5) témoigne des pratiques d'évitement du collège par les nouveaux résidents des ensembles fermés à proximité, au niveau social supérieur à la moyenne du quartier, relativement populaire. Un projet de construction d'un groupe scolaire privé sur un terrain diocésain situé à proximité pourrait satisfaire les exigences des nouveaux résidents. D'après les responsables de l'enseignement catholique, plusieurs fois reçus à ce sujet à la mairie, ce projet serait soutenu par la municipalité dans le cadre d'un partenariat.

Dans un contexte territorial différent, aux marges du 13ème arrondissement (quartier la Croix rouge, technopole de Château-Gombert), où les résidences fermées crées ex-nihilo en grappes homogènes sont par ailleurs situées suffisamment à distance des logements populaires (sur d'anciennes zones maraîchères), les pratiques d'évitement des équipements de proximité semblent s'estomper. Cela paraît être le cas autour de Château-Gombert, où le collège ouvert sur le périmètre de la ZAC semble

[162] Nous restituons ici les réflexions issues d'observations très partielles, actuellement approfondies dans le cadre d'une thèse sur les stratégies scolaires à Marseille, lancée dans le prolongement de la présente étude. (G.Audren, Université de Provence, LPED, 2009…).

fréquenté par les élèves des résidences fermées voisines, ainsi que divers équipements de loisirs et de sport. On rejoint ici le modèle décrit par E . Charmes. Selon les habitants interrogés (G.Audren 2008 et divers entretiens), ce périmètre de résidences fermées pour classes moyennes en périphérie d'un arrondissement populaire semble plutôt bien fonctionner comme un univers social assez homogène.

III.1.2. La dimension sécuritaire dans les discours sur la fermeture

Les entretiens menés avec les résidents sont parfois, néanmoins, très explicites sur la fermeture et son rôle sécuritaire, notamment dans les contextes sociaux d'hétérogénéité sociale, de mixité nouvelle (liées à la présence de la résidence) ou de tension, abordés plus haut (II).

Le sentiment de malaise résidentiel dans des contextes de mixité sociale et l'enjeu sécuritaire qui lui est associé est bien résumé par Mme Poncet Ramade, élue des Verts au conseil municipal depuis 1995, présidente du groupe des élus verts à la mairie et à la communauté urbaine et par ailleurs résidente d'un lotissement de villas fermée très sécurisé proche du parc Borély dans le 8eme arrondissement. Elle est interrogée ici par A.Batard pour une émission radio Grenouille diffusée en mars 2009 à propos des HLM dans les quartiers sud (Soude, Cayolle dans le 9eme) à côté desquels on construit des résidences fermées dans un but de mixité.

> *« Mixer c'est horrible parce que les gens détestent encore plus leurs voisins… » … « Là c'est pas une solution. C'est de la mixité sociale avec une méfiance des deux côtés… la méfiance de voir les gens jouer dans leur jardin, de voir les gens faire intrusion chez eux… C'est des gens qui arrivent dans un quartier où on leur dit : le quartier est pas bien mais vous serez protégé des voisins… »*

Dans des contextes sociaux tendus sont en effet évoqués plus fréquemment, comme motifs de fermeture ex post, les incivilités, trafics, la prostitution aux abords de la résidence, les vols dans les véhicules, parfois les voitures brûlées sur les parkings… ces raisons étant généralement évoquées par les résidents de copropriétés proches de grands équipements ou zones de fréquentation de masse ou de cités défavorisées et connotées négativement.

Ainsi, sur le bd Michelet, l'un des motifs invoqués est la prostitution, présente sur le boulevard. Près du rond point de Mazargues semblent avoir joué la proximité (pourtant ancienne) d'ensembles de logement social qui seraient sources d'incivilités et la percée du futur boulevard urbain sud, actuellement espace vert sauvage et peu contrôlé. Tous ces arguments ont pu être concrétisés en fermeture, depuis la fin des années 90, du fait de l'omniprésence dans ce secteur de voies privées issues de lotissements (cf. partie 2).

Dans la ZAC de la Jarre, non loin des cités de la Cayolle, le contexte d'insécurité est parfois plus directement mentionné, comme dans le cas de cette jeune femme de 36 ans, ingénieure en informatique, célibataire, qui y a acheté un appartement en 2008 :

> *« La fermeture c'est bien ! N'importe qui ne rentre pas, c'est le bon côté des choses ! Le côté négatif, sans en être vraiment, c'est que les gens ne se tiennent pas forcément de fermer derrière eux ! Mais la fermeture rend moins facile les agressions ou les vols ! »*

Vous avez déjà été volée ou agressée ?

> *« Oui j'ai déjà été volée ! La voiture et 3 fois on m'a rayé la voiture ou emboutie par de charmants voisins, qui ont rien dit ! ».*

La fermeture a eu une réelle importance pour vous ?

> *« Quand on vit seule, ça fait partie des choses immédiates, même si ça craint pas, je me vois pas bloquée dans ma voiture parce que des jeunes sont devant mon garage ! Je veux pas être tétanisée à chaque fois que je rentre chez moi ! ».*

On recueille également des discours franchement sécuritaires, invoquant la fermeture comme une nécessité, et souhaitant parfois son renforcement, en lien avec des représentations négatives de la ville, de son indiscipline et de ses dangers. Les extraits d'entretien ci-après témoignent de ces logiques :

- *« Les gens à Marseille sont indisciplinés ! Ils n'ont aucun respect ! Ici c'est comme une frontière entre la ville et nous. C'est de la sécurité ! »* (Résidente de Bella Vista, 15ème).

- Que pensez vous de la fermeture ? (…) « *c'est rassurant* »

Ça a changé votre mode vie de vivre en lotissement fermé ?

« Non, enfin si, on se sent plus en sécurité ! Avant je vivais dans un endroit qui craignait moins qu'à Marseille ! Y avait des endroits qui craignaient comme partout, mais y a pas cette mixité, ce mélange avec des quartiers plus sensibles ! Mais bon à Marseille tout est construit, y a plus de terrain, donc ils sont bien obligé de construire là où il reste de la place ! Avant ici c'était un no man's land, donc y avait pas trop de proximité avec les quartiers sensibles, mais maintenant, on construit là où il y a de la place ! Le nomansland se remplit ! (…) »

- Vous voudriez plus de sécurité ? « Ben si c'était possible oui ! (…) **Quel genre ?** Des caméras, de la vidéosurveillance ! » (résidence de la Jarre, 9°, néo résidente à Marseille). »

- *« La fermeture est nécessaire, ça devrait même être obligatoire ! C'est plus sécurisant pour les habitants, les enfants, ils peuvent faire du vélo tranquillement et c'est un bien être aussi ! Vous savez dans notre ancien logement, c'est moi qui ai demandé l'installation d'un portail pour fermer la résidence ! C'est vraiment nécessaire ! Et si on pouvait avoir plus de sécurité ça serait bien ! »* (résident de la Ribassière, 13ème).

On note par ailleurs que l'insécurité et le rôle de la fermeture résidentielle peuvent renvoyer à des discours différenciés selon que les résidents connaissent bien l'environnement urbain ou non. C'est le cas le 15ème arrondissement (au nord) : les résidents de Villa d'Azur (quartier la Viste, ERF situé à proximité d'une grande cité HLM) sont peu sensibles à la dimension sécuritaire, comme en témoigne leur indifférence face au fait que « *le portail n'est jamais fermé, et pendant plus d'un an, il ne fonctionnait pas, le portillon était cassé* » (résident des Villas d'Azur). Dans cette résidence, une grande majorité de ménages a toujours vécu dans le 15ème arrondissement : les habitants ont ainsi créé un monde familier auquel ils s'identifient (cf.I.3.1.). Le sentiment d'appartenance relève d'une connaissance physique du quartier : on le connaît, on le pratique. De manière finalement très classique, aucun sentiment de crainte ou d'insécurité ne se traduit à son égard en lien avec la familiarité aux lieux (seulement 1 personne a affirmé que les dispositifs sécuritaires proposés par le promoteur a eu un rôle dans son choix résidentiel).

Dans le lotissement de Bella Vista, situé non loin de là, on enregistre des discours plus contrastés :

- une résidente qui ne connaissait pas le quartier avant d'emménager dans cette résidence :

« Je trouve qu'il y a beaucoup de délinquance… à partir de 18 heures quand il commence à faire noir je ne sors plus, et les gamins qui traînent, foutent la merde avec leur scoot et leur vélo ! J'ai toujours la crainte du quartier, moi j'ai peur, je ne suis pas née ici ».

- une résidente ayant toujours vécu sur place :

« Le quartier, j'y suis née, je veux dire, c'est mon quartier… les gens font une psychose dans le nord…. Pour moi c'est un quartier très agréable, j'ai pas cette peur ! ».

III.2. La question centrale de l'automobile et du stationnement

Dans la représentation ultra majoritaire, à Marseille, la voiture reste indispensable, elle fait encore partie intégrante des pratiques citadines, y compris pour les déplacements de proximité et évidemment pour les déplacements en soirée. Il faut rappeler que la commune est très étendue, beaucoup plus faiblement desservie par les transports en commun que les autres grandes villes françaises[163], et de manière assez inégale (métro peu ramifié et ne fonctionnant que jusqu'à 22h30 en semaine, faibles fréquences des bus, insuffisance des « sites propres », tramway dont une partie du tracé double les lignes de métro, insuffisances des parkings relais aux terminus). Des pans entiers demeurent peu, voire pas desservis par les transports en commun, non seulement dans les zones périphériques récemment

[163] Marseille totalise pour le moment 19 km de métro circulant jusqu'à 22h30 seulement en semaine et 11km de tramway : la comparaison avec d'autres villes ou agglomérations de population similaire (mais de superficie inférieure) souligne le « retard » accumulé par la métropole phocéenne : Lyon totalise 30,5 km de métro et 50 km de tramway, l'agglomération lilloise 45 km de métro et 22 de tramway. Ce n'est que depuis 2007 qu'un tramway circule à nouveau à Marseille. La communauté urbaine (CUMPM créée en 2000) est devenue l'autorité organisatrice en matière de transports publics urbains.

urbanisées, mais aussi dans les « beaux quartiers » (où le standing consiste d'ailleurs précisément à posséder plusieurs voitures et à ne pas utiliser les transports en commun).

On peut distinguer dans ce registre d'argumentaire plusieurs déclinaisons.

- Dans les zones périphériques urbanisées récemment, encore mal desservies par les transports en commun, la capacité de stationnement garantie et sécurisée parfois importante offerte par la résidence fermée est un argument de poids dans le choix d'installation. Parmi les zones à forte densité de résidences fermées, la technopole de Château-Gombert constitue l'archétype de cette situation avec une mauvaise desserte entre le terminus du métro La Rose et la zone des résidences isolée sur le plateau de la Croix rouge[164] ; les Olives sont dans le même cas. Il faut ajouter à cela les questions de sécurité dans les transports en commun au départ de ce terminus. Dans la ZAC de la Jarre et les hauts de Mazargues, l'accès en bus est particulièrement long et tortueux.

- La question du stationnement résidentiel est récurrente dans la justification du choix de vivre en résidence fermée, qu'elle soit ex ante ou ex post. L'offre de parking enclos au sein des résidences est un argument de vente essentiel. La question de la voiture et du stationnement est quasi-omniprésente dans les motifs de fermeture ex post dès lors qu'on se situe dans des zones de grands équipements impliquant une compétition pour le stationnement entre résidents et usagers (stade vélodrome, plages publiques aménagées, terminus de métro ou de tramway, salles de concert). De plus, les fermetures tendent à reporter un surcroît de circulation ou de stationnement sur les rues voisines restant ouvertes, suscitant des velléités de clôture de proche en proche.

- Les nuisances liées à la circulation (et la vitesse) automobile traversant une voie privée et simultanément la sécurité routière sont très souvent évoquées par les résidents interrogés en rapport avec la voiture. En effet, les récits sont nombreux à porter sur la traversée des lotissements en voiture par des automobilistes à la recherche de raccourci ou pour éviter les embouteillages, ce qui perturbe la tranquillité des résidents. La sécurité des enfants est d'ailleurs généralement évoquée à ce titre.

- Enfin, mais de manière moins fréquente, les résidents soulignent un enjeu de protection des véhicules contre les dégradations, voire le vol : «(…) *En tous cas il n'y a pas d'accès voiture en dehors des portails, parce que sinon on n'aurait plus la place de stationner, et puis euh.. peut-être aussi d'avantage de la sécurité* ».

III.2.1 Le tout-automobile marseillais influe sur les choix résidentiels

En moyenne 19% des ménages marseillais (contre 15% des ménages lyonnais) ont deux voitures et plus. La cartographie des Iris sur-motorisés et de ceux où les ménages disposent de parkings liés au logement correspond assez étroitement à la répartition des ERF.

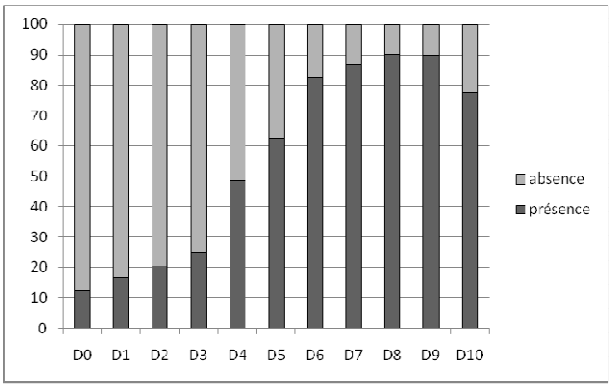
La sur-motorisation est évidemment associée à la situation périphérique, où la mauvaise desserte en transports en commun est associée aux disponibilités plus grandes en stationnement au sein même des résidences. Mais on observe aussi une sur-motorisation remarquable dans la zone des grandes résidences fermées aisées de la corniche et des environs du parc Borély, qui est également, on le voit dans la carte suivante, un secteur où les logements sont suréquipés en parkings.

[164] Une nouvelle ligne de bus sera lancée ici en aout 2010 entre métro et zone résidentielle, mais avec une cadence de 25 minutes.

Carte 3-11 : Ménages disposant de 2 voitures ou plus à Marseille

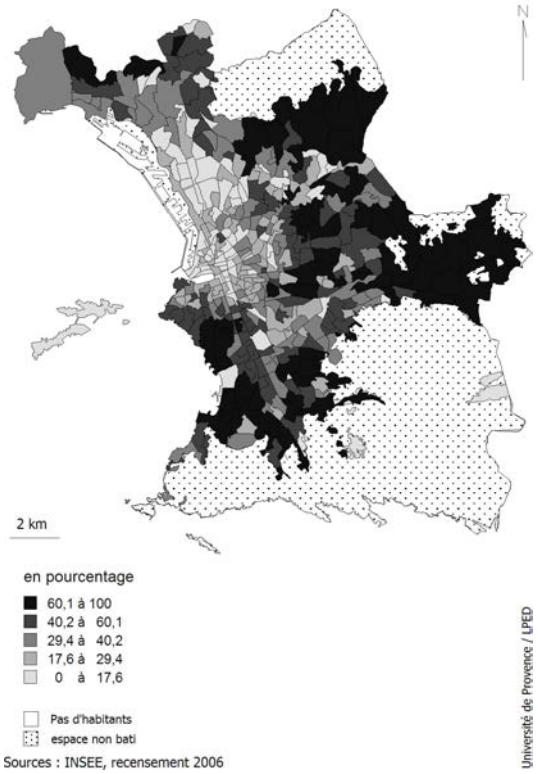
Le droit d'usage de l'espace public pour le stationnement se heurte à cette « saturation » du nombre de véhicules. S'assurer la disponibilité d'un espace de stationnement privé devient un enjeu concurrentiel de première importance qui trouve ici une réponse dans l'enclosure ex post des espaces collectifs des résidences et de leurs voies privées ainsi que par la mobilité résidentielle vers des zones dont les résidences sont équipées en parkings.

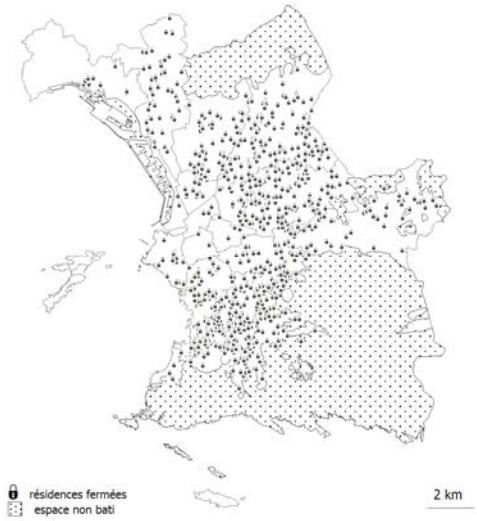
Comme on l'a vu en partie 1, la grande majorité des ERF intègrent un système de voirie accessible aux automobiles et 91% possèdent des parkings en surface. La présence de parking en surface dépasse de plus de 30% la présence d'espaces verts dans les ERF ! Il existe une corrélation nette entre la proportion de ménages disposant d'un parking attaché au logement et la présence d'ERF : les IRIS dont les ménages disposent massivement de parkings sont également ceux qui contiennent le plus souvent des résidences fermées.



Graphique 3-7 : Lien entre taux de logements dotés d'au moins 1 parking et la présence d'ERF

Les IRIS sont classés par déciles selon l'équipement des logements en parkings





Carte 3-12 : Taux de logements équipés au moins d'un parking privatif

Les différences dans la « géographie des parkings privatifs » sont marquées entre arrondissements ainsi qu'aux échelles fines, opposant non seulement, de manière attendue, le centre et les périphéries, mais également, à des distances équivalentes du centre, les secteurs d'habitat individuel où la disponibilité de parkings privés est plus importante.

III.2. 2 Enjeux de stationnement et fermetures ex post dans les quartiers denses : des « effets de contexte »… à relativiser

La compétition pour le stationnement est un argument particulièrement décisif dans les cas des résidences situées à proximité d'équipements drainant du public comme le stade vélodrome, en bordure des plages publiques ou autour des terminus de transports en commun mal dotés en parkings-relais.

- Ainsi, aux alentours du boulevard Michelet, axe de circulation majeur du sud de Marseille, la fermeture de petites rues transverses (voies privées) qui étaient couramment utilisées par les automobilistes pour échapper aux embouteillages s'est généralisée rapidement au cours des dernières années[165].

Cette dynamique, favorisée par les héritages fonciers (présentés en partie 2, chapitre I.1.2) aurait été déclenchée dans ce secteur au moment des matches de la coupe du monde de football à Marseille en 1998, tant par les problèmes de stationnement que par les incivilités des supporters. Elle aboutit aujourd'hui au cloisonnement du secteur, densément bâti et à forts enjeux de circulation, en agrégats de cellules de rues fermées.

- Le long du littoral sud (contexte décrit ci-dessus II.1.3), la fermeture ex post de résidences de classes moyennes construites dans les années 60-70 est fortement motivée par l'aggravation du problème de stationnement, lié à l'importance croissante de ces trois pôles de fréquentation que constituent les plages, le parc Borély, le golf créé au sein de l'hippodrome rénové, cette partie du littoral attirant, par

[165] Source : enquêtes directes, 2007-2008.

ailleurs, nombre de nouveaux programmes immobiliers clôturés « de prestige » (et dotés de parkings privatifs) comme ceux de la ZAC des Vagues, présentée en partie 2.

Mais pour les résidences préexistantes, hormis les impacts positifs en termes de valorisation foncière, le problème du stationnement devient de plus en plus aigu. Les habitants interrogés, comme ceux de la résidence Borely-Plage (cliché ci-dessous), situées à environ 300m des plages insistent de manière intarissable sur ce problème du parking. Posséder un espace de stationnement réservé grâce à la fermeture est un facteur de tranquillité et forte valorisation foncière pour des immeubles de qualité très moyenne, dans cette partie de la ville plutôt mal desservie par les transports en commun. Cependant, comme dans le reste de la ville la dynamique des fermetures est tardive (années 2000).

Photographies 3-19 : Résidences *Borély Plage* et *La Mer*, Bonneveine, 8ème

Seul le statut de la voirie et la capacité des copropriétés à assumer les charges de travaux peuvent déterminer des décisions collectives de pose de portail ou d'enclosures. La configuration des résidences collectives des années 70 nécessitant souvent une multiplication coûteuse des portails peut être dissuasive pour une copropriété modeste, et encore plus pour un bailleur social.

La composante socio-économique et le statut d'occupation des résidents semblent expliquer au moins partiellement l'évolution divergente de deux zones situées au terminus de lignes de métro où le stationnement résidentiel est un combat quotidien : Ste Margerite Dromel, (zone de classes moyennes supérieures, grandes copropriétés des quartiers sud, proche d'une sortie du stade vélodrome) et La Rose (zone de copropriétés très modestes et de grands ensembles HLM).

L'implantation des ERF s'organise en cercle à partir d'un rayon de 200 m autour de la station de métro Ste Marguerite Dromel, terminus de la ligne 2 du métro. Les résidences sont majoritairement des immeubles collectifs, la plupart datant au plus tard des années 60-70 et non conçus pour la fermeture. Celle-ci est difficile et sans doute coûteuse à mettre en place (multiples accès à fermer). Elle concerne visiblement plus la préservation des places de stationnement que la « sécurité » (clôtures et portails assez peu élevés).

Autour du terminus de la ligne 1 (métro la Rose), l'enjeu du stationnement résidentiel face à la pression des véhicules d'usagers du métro a mobilisé les résidents de logements sociaux qui effectuaient des « rondes » de surveillance des accès, jusqu'à obtenir des bailleurs la pose de plots rétractables ou autres équipements restreignant les accès automobiles, mais sans aucune autre forme de clôture.

Autour du terminus de métro La Rose, un espace populaire soumis aux enjeux de transport et de stationnement… mais qui reste ouvert

Le terminus du métro La Rose dessert de nombreux quartiers éloignés du centre comme Château-Gombert qui connaît une dynamique d'urbanisation forte, sur le plateau de la Croix Rouge, et des quartiers où l'on retrouve une très forte concentration de cités HLM donc une forte densité de population. De nombreux travailleurs ou autres viennent en voiture de leur espace résidentiel, et tentent de se garer à proximité du métro. Lorsqu'on

connaît les enjeux des transports intra-urbain à Marseille et les heures de congestion automobile aux heures de pointes, le choix des usagers est donc stratégique[166], surtout lorsqu'on habite de plus en plus loin de son lieu de travail, aux limites du vaste territoire communal marseillais. Les parkings relais sont insuffisants et affichent complet la plupart du temps. Cette logique alimente alors une compétition pour le stationnement entre usagers et résidents aux abords de la gare de métro. La situation est donc potentiellement conflictuelle, et il est intéressant d'observer les réactions des riverains et les éventuelles modalités de restrictions d'accès mises en place par les résidences voisines de la gare de métro qui, pour la plupart, sont des ensembles HLM.

Des panneaux signalent la propriété privée, de nombreux « interdit de stationner » rappellent aussi que les places de parkings sont « réservées aux résidents », des rondes de résidents ont même été mises en place en début de journée pour veiller sur les accès aux parkings….

A la différence des copropriétés de classes moyennes situées au terminus du métro Ste Marguerite (quartiers sud), ces HLM et plusieurs copropriétés populaires voisines n'ont pas mis en place de dispositifs de véritable fermeture.

La résidence HLM de La Garde, sans doute du fait des nombreux équipements et commerces qu'elle contient, reste totalement ouverte et donc soumise à la pression des véhicules d'usagers du métro. Peut-être à cause du coût élevé de la fermeture partielle avec filtrage sélectif, tel qu'il a été mis en place dans de grandes copropriétés aisées du sud de la ville contenant elles aussi des commerces et services publics, qui nécessite de nombreux portails et accès différenciés pour les résidents et les usagers.

D'autres résidences des environs (HLM ou copropriétés) ont été dotées de dispositifs de filtrage des véhicules (plots rétractables) mais sans qu'on puisse non plus parler de « clôture » car l'accès demeure très largement ouvert aux piétons sans même la présence de murets symboliques. Dans le secteur du Dôme (quartier St Just), équipement de spectacle qui draine un large public d'automobilistes en soirée, on retrouve cette gestion souple du filtrage résidentiel.

III.2.3 Les dynamiques de fermeture résidentielle peuvent contribuer à renforcer cette tendance du tout-automobile

La surconsommation d'espace urbain par les parkings résidentiels et leur place dans les résidences actuellement fermées constitue partiellement un héritage des années 60-70 (puisque beaucoup de vastes ERF ont été construits à cette période et clôturés récemment). Mais contrairement à d'autres grandes villes françaises, la tendance n'est pas à la baisse, le « tout automobile » étant encouragé et renforcé par les politiques municipales.

Tandis que la communauté urbaine (CUMPM) est devenue l'autorité organisatrice en matière de transports publics urbains, les élus municipaux ont continué à mener (et à défendre) des politiques territoriales favorables à l'automobile en imposant, à travers le POS, la création de 2 à 3 places de parking résidentiel hors voie publique par logement neuf construit dans le périmètre communal et une place par autorisation de travaux de réfection de l'habitat en centre ville.

Les impacts de cette politique en matière de conception résidentielle, de cloisonnement et de gaspillage d'espaces mériteraient une quantification et une réflexion à Marseille. Seuls les plus récents produits immobiliers fermés péricentraux (manque de place et/ou densité), ou les plus chics (aménagements paysagers en surface), n'intègrent pas de voirie automobile extérieure : ils sont dotés depuis la rue d'accès à des parkings souterrains sous la résidence. Cette option est plus fréquente dans le cas de produits conçus dans le cadre de zones concernées par des projets d'aménagement et sur des surfaces relativement réduites (comme les îlots M1 et M5, les résidences de la ZAC des Vagues, face à l'Escale Borély). Elle est rare dans le cas de projets immobiliers périphériques et libres, sauf lorsqu'ils sont de haut niveau.

Si les carences des transports publics, ainsi que les habitudes ancrées et les représentations valorisant l'automobile expliquent partiellement les enclosures résidentielles, celles-ci peuvent contribuer en retour à renforcer la tendance. En effet, les détours imposés aux cheminements par la fermeture des résidences ne font qu'accentuer la nécessité du véhicule pour la quasi-totalité des mobilités quotidiennes (accompagner les enfants à l'école par exemple) dès que l'on quitte l'hyper-centre.

[166] Une partie se gare non pas au terminus mais près de stations plus proches du centre où le stationnement est plus aisé (Malpassé)

III.3. La fermeture au quotidien : heurs et malheurs du vivre ensemble

Une hypothèse fréquente conduit à envisager que la fermeture a des conséquences sur des modes de vie plus repliés et organisés selon des espaces défendables, comme dans l'étude menée par Loudier-Malgouyres (2007, p.75) :

« *Cette séparation et cette fragmentation spatiales entraînent aussi une séparation sociale de leurs habitants avec le reste des habitants et des usagers de la ville. La forme et le fonctionnement de l'enclave génèrent un effet de territorialité, à quoi correspond une sociabilité axée sur le voisinage proche. Territorialité, appropriation exclusive, contrôle symbolique de l'accès, co-veillance, la proximité ou l'adéquation avec l'idée de l'espace défendable est sensible. Toutes les enclaves fonctionnent et sont habitées comme* ***des espaces défendables****. Dans le cas d'ensembles complexes, on peut observer une hiérarchie des sociabilités et des micro-sociabilités de voisinage restreint dans des « micro-quartiers », que génère la hiérarchie du réseau viaire (sous-boucles, raquettes secondaires, impasses rattachées à une boucle principale, etc.). En somme, des micro-espaces défendables au sein d'un plus vaste espace défendable.* ».

Inversement, les études conduites en milieu périurbain français (Charmes 2007) proposent l'hypothèse que, loin de contribuer à créer ou renforcer des sociabilités, voire un esprit communautaire ou territorial, la fermeture traduit, au contraire, la faiblesse des liens entre des résidents très mobiles (dans leurs parcours résidentiels et dans leur vie quotidienne) et que les dispositifs techniques de clôture avec recours à des prestataires d'entretien se substituent en quelque sorte à la mobilisation collective. Le même type de constat avait été réalisé à Mexico par M. Guerrien (2004).

Cette relativisation de l'entre-soi social fait écho sur le terrain marseillais, selon nos observations antérieures : nous avons observé en effet dans cette partie (chapitre I.3) une certaine hétérogénéité sociale dans les ERF, en particulier dans les ensembles récents, en lien avec une généralisation des produits résidentiels fermés sur les marchés immobiliers. Nous avons vu aussi que le choix de vivre aujourd'hui dans un ERF apparaît en bonne partie surdéterminé par l'offre unilatérale des promoteurs (voir aussi partie 2), ce qui implique que par rapport à la fermeture, les attentes des résidents d'un même ensemble peuvent être aussi très variées, parfois différant du tout au tout, d'une attitude laxiste à la crispation sur les enjeux d'enclosure. Ainsi, la fermeture pourrait même créer, révéler ou exacerber, dans certains cas, des tensions et conflits internes à la résidence.

III.3.1 Le cas des grandes copropriétés fermées ex post : une lente sédimentation de liens sociaux

Dans les grandes propriétés de classes moyennes des années 50 à 70, massivement clôturées depuis une dizaine d'années, et qui représentent la principale masse des logements situés en résidences fermées à Marseille, comme on l'a vu en partie 1, des liens sociaux territorialisés se sont construits au fil du temps au point de générer une véritable identité collective. On observe des stratégies de reproduction, de regroupements familiaux, les enfants et petits-enfants des premiers arrivants s'installant dans la même résidence ou dans des ensembles mitoyens. Ces dynamiques assez bien étudiées dans des ensembles de logements sociaux des quartiers nord mériteraient d'être mieux explorées dans ces espaces résidentiels de grands ensembles privés du sud de la ville, où se sont stabilisés, notamment une partie des populations rapatriées d'Afrique du nord au début des années soixante. Ces copropriétés situées dans des quartiers socialement valorisés ont conservé, au fil des générations, une majorité de propriétaires occupants et maintenu leur niveau de standing et d'efficacité dans leur fonctionnement. Dans certaines zones résidentielles qui évoluent actuellement sous forme de mosaïques d'ensembles fermés (8ème, 9ème), ces éléments constituent une donne non négligeable du sentiment d'ancrage territorial et de l'identité collective…

Nos enquêtes (restées purement exploratoires dans cette catégorie) tendent à montrer une diversité de situations selon les quartiers et même selon les résidences, chacune étant susceptible de voir émerger une dynamique sociale particulière en fonction des profils de résidents et de leur histoire, des relations interindividuelles, y compris, donc, des liens familiaux entre copropriétaires.

Plusieurs de ces ensembles dont quelques uns ont déjà été présentés au fil de ce rapport (Allée des Pins, Château sec, la Rouvière, Valmante, Château st Jacques…) dépassent plusieurs centaines de

logements, pour atteindre jusqu'à plus de 2000 logements dans le cas de la Rouvière (cette résidence très particulière, réputée plus grande copropriété d'Europe, est présentée en détail partie 1). A cette échelle, la résidence est plus qu'un « village » c'est déjà un quartier (… qui aurait la population d'une petite ville) qui, de fait, est davantage géré par son assemblée de copropriétaires, son syndic et ses associations que par la collectivité publique, tout en devant compter sur des partenariats publics et des subventions, compte tenu de la masse de population concernée. On a vu (partie 1) que nombre de ces ensembles comportent, depuis leur création, des commerces et services de proximité – y compris des services publics : poste, école maternelle ou élémentaire, église - qui ont motivé des aménagements spécifiques de la fermeture, souvent partielle pendant la journée, comme on l'a vu en partie 1. La grande taille de ces ensembles n'empêche pas une certaine co-veillance du fait du niveau d'interconnaissance des résidents, et de la disponibilité dont disposent les retraités, anciens premiers arrivants à la création de ces résidences, souvent nombreux et présents à domicile la journée, contrairement à ce qu'on observe dans les lotissements de jeunes ménages primo-accédants de périphérie.

Il n'en demeure pas moins que l'initiative de la clôture (souvent prise par quelques résidents parfois très minoritaires au départ et souvent, semble-t-il, des néo résidents), son processus de mise en œuvre, puis le respect de ses modalités ne sont pas toujours simples ni consensuels dans ces grandes copropriétés, comme on le voit ci-dessous à travers l'exemple des Hauts de St Jacques.

III.3.2 Tensions internes versus bon voisinage

C'est en observant plus précisément les tensions générées par la fermeture, en particulier au sein même des ERF, ses implications en termes de gestion, que nous nuancerons l'hypothèse d'une territorialité spécifique et pacifiée idéalisant le fonctionnement du voisinage en résidence fermée.

a) Au moment de la fermeture

Nous l'avons déjà évoqué précédemment en contant l'histoire mouvementée de la fermeture du lotissement des Castors du Merlan (II.2.2), les divergences et conflits internes sont loin d'être absents lors du processus même de l'enclosure de sa décision à sa mise en œuvre quotidienne. On peut retenir de nos enquêtes dans des ERF différents que le moment de la décision qui mène à la fermeture des espaces communs par les copropriétaires constitue un catalyseur de tensions entre catégories de copropriétaires (les premiers arrivants, les nouveaux, les plus âgés, les jeunes…), entre copropriétaires résidents et locataires (notamment commerçants favorables au maintien d'une perméabilité). Dans le cas où des professions libérales et diverses activités sont implantées dans la résidence, il faut trouver des solutions de compromis, avec une ouverture diurne de tout ou partie de la résidence, qui peut être coûteuses en multipliant clôtures internes et portillons… Ces tensions sont éventuellement exacerbées par les pressions exercées par les syndics (dans le sens de la pose d'équipements de fermeture et de sécurisation), ou par celles de résidents ou syndics de résidences voisines (dans le sens du maintien d'une perméabilité), soucieux de conserver des raccourcis ou cheminements piétonniers, ou facilités d'accès à certains équipements.

Une partie des résidents peut être opposée ou réticente à la fermeture même, par principe, ou à cause des surcoûts. Une fois l'enclosure décidée, les motifs de divergences se concentrent sur la rigueur des restrictions d'accès et leurs modalités pratiques (liberté d'accès aux portillons piétons, diurne des accès piétons, choix entre digicode et serrures etc.), les résidents qui, au départ, étaient réservés sur le principe de fermeture peuvent s'avérer plus « laxistes » dans le respect de celle-ci, source nouvelle de tensions internes, etc.

Dans le cas de fermetures *ex post*, le temps écoulé entre la demande de fermeture et sa réalisation peut être relativement long : il faut d'abord que l'idée soit acceptée par la majorité des copropriétaires (débat en assemblée de résidents), puis que les modalités de la fermeture soient définies, ce qui n'est pas toujours aisé, avant que la direction de l'urbanisme municipal n'étudie le dossier (lorsqu'une demande d'autorisation des travaux est faite, ce qui n'est pas toujours le cas), puis que les équipements fonctionnent.

- copropriété placée devant le fait accompli de la fermeture par un groupe de résidents

Dans le lotissement des Castors (cf. ci-dessus II.2.2), la décision de fermeture a été « forcée » par une poigné de résidents qui ont accéléré le processus en plaçant la copropriété devant le fait accompli, malgré la tradition de prise de décision collective au sein du lotissement.

- décision conflictuelle, remportée par une faible majorité de l'assemblée des copropriétaires : exemple de l'ERF de Château Saint Jacques.

La vallée de l'Huveaune constitue désormais une zone d'expansion de nouvelles résidences fermées et connaît parallèlement une dynamique de fermeture des anciennes copropriétés. Située dans le 11ème arrondissement dans le quartier de Saint Marcel, sur les contreforts de collines le long de la vallée de l'Huveaune à la sortie est de la ville, Château Saint Jacques est une vaste copropriété (12,9 hectares, 1081 logements collectifs répartis en 29 bâtiments de 6 étages, construits entre 1967 et 1971) caractéristique des années 60, nécessitant de gros travaux d'entretien pour maintenir son niveau de qualité et sa valeur, ce que s'efforce de réaliser la copropriété. Clôturée depuis 2007 seulement, la résidence est typique de ces très vastes copropriétés initialement bien connectées à leur environnement où la pose de nombreux portails a été nécessaire (2 accès véhicules et 5 accès piétons). Le projet représente donc des frais d'investissement et d'entretien importants pour les copropriétaires (cf. partie 1). La résidence est adossée à des collines abruptes qui en interdisent l'accès par le sud, si bien qu'elle n'est clôturée que partiellement, du côté des voies publiques qui desservent les lotissements adjacents[167]. Une autre ERF d'habitat collectif (176 logements) lui est accolée, plus petite et de construction plus ancienne (1949 à 1962), fermée quant à elle en 2005 (un seul accès véhicule). La fermeture de Château Saint Jacques s'inscrit dans une dynamique de diffusion locale du processus.

Ici, la fermeture semble avoir été ardemment souhaitée, au moins par une partie active du conseil syndical, suscitant néanmoins de fortes réserves d'une autre partie des résidents. Les questions de sécurité reviennent dans les comptes rendus de séances publiés sur le web par le conseil syndical. Mais aussi le souci de minimiser le coût de l'opération, d'autant plus que la résidence, vaste et ancienne, est confrontée à d'importants frais d'entretien : dégradation des façades, isolation mise à niveau des ascenseurs, entretien des espaces verts…

En mai 2006, on peut lire cette annonce triomphale sur la rubrique « fermeture » du site web de la copropriété : « *Enfin nous fermons* ». Mais une fois la décision prise, avec difficulté, la mise en place de la fermeture va prendre encore une année à cause de freins et blocages divers sur des points de détail, révélateurs de tensions internes et d'une difficulté de certains à accepter le nouveau mode de fonctionnement : par exemple les noms à inscrire sur le « portier », avec les prénoms à cause des homonymes (CR Conseil Syndical du Jeudi 10 Mai 2007), ou encore divers dysfonctionnements des lecteurs de badge permettant l'accès. Parallèlement, la sensibilisation aux problèmes d'insécurité s'accroit, si bien qu'en 2007 an après la fermeture (effective), une assemblée générale demandait au Syndic d'embaucher deux vigiles la nuit de manière à palier les dysfonctionnements de la fermeture et résoudre simultanément des problèmes de nuisance autour de certains bâtiments.

- divergences au sein des copropriétaires, fermeture ajournée : Etienne Milan

La copropriété Étienne Milan est l'une des dernières à demeurer ouverte dans le quartier saint Giniez, dans le 8ème arrondissement. Entre mer, parc Borély, et stade vélodrome, dans un environnement privilégié, la résidence composée de huit bâtiments en copropriété regroupant 373 appartements est entourée de 11 autres résidences fermées est plus modeste que ses voisines, ses parties commune sont pour l'essentiel composées de parkings complantés d'arbres. Construite en 1962 comme habitat social par la Caisse d'épargne et de prévoyance des Bouches du Rhône dont les employés ont souvent été les premiers occupants en tant que locataires, la résidence est ensuite devenue une copropriété.

Des pratiques indésirables (par exemple prostitution nocturne derrière les garages de la résidence) et des conflits de stationnement (pas de places disponibles pour les résidents, notamment les soirs de match de football), doublés pour certains d'un désir d'entre-soi (ou de désir de minimiser les risques de présence étrangère), ont incité les habitants à déposer une demande de fermeture des accès (le

[167] Au pied de la colline, la résidence est bordée par le canal de Marseille dont les abords appartiennent au domaine public et doivent rester libres d'accès piétonnier.

périmètre de la résidence est déjà marqué par des grillages), dans un contexte de forte diffusion de la sécurisation résidentielle dans ce secteur, et de report des nuisances vers les seuls espaces demeurés libres d'accès.

Mais la fermeture a été compliquée par la présence dans la résidence de services, commerces, ainsi que d'une école, une église, impliquant la nécessité de définir des horaires réguliers d'ouverture et de fermeture des grilles. Le syndic général de la résidence, qui contrôle l'application d'un règlement de copropriété général, coexiste ici avec les différents syndics de copropriété des bâtiments de la résidence, réunis pour voter la fermeture, et qui doit retenir les suffrages de 50% des tantièmes + 1. Les opposants à la fermeture, minoritaires, ont des profils plus jeunes. Les commerçants sont également opposés à la fermeture. Ils relativisent l'insécurité, mais soulignent le coût de la fermeture et de son entretien ensuite, tout comme les complexifications quotidiennes du maniement de digicodes, boitiers et autres télécommandes. Si bien que les accès vers cette résidence demeurent encore libres, elle est seule dans son cas dans ce secteur.

b) Attentes différenciées de la fermeture, de la sécurité et des règles d'usage des espaces

Les tensions internes de l'ilot M5

Dans l'îlot M5, au sein du périmètre Euroméditerranée, les enquêtes (entretiens approfondis avec quelques résidents, néomarseillais, et avec le président du conseil syndical, analyse des débats houleux sur le blog des résidents de cet ERF[168], entretiens diffusés sur radio grenouille) révèlent que tous les résidents ne perçoivent pas avec la même intensité l'enjeu sécuritaire de la fermeture. Si la fermeture par des grilles est bien visible dans cette résidence et a fait l'objet d'une médiatisation au moment de la réalisation de l'ilot, les habitants se partagent en effet entre ceux qui la jugent essentielle et ceux qui y attachent au quotidien une importance moindre.

Cette différence d'appréhension remonte aux origines de l'ilot, conçu comme un projet expérimental sur le plan architectural comme sur celui du renouvellement du quartier, dans le périmètre Euromed (cf. partie 2.III.2.2). La question de la sécurité s'exprime dès 2007, au moment de la réalisation de la fermeture par la pose des portails, la mise en place d'un système de codes puis de clés. Divers problèmes et incidents relatés sur le blog et confirmés par les entretiens accompagnent le temps des travaux : « caillassages » de voitures au sortir du parking souterrain (sorties situées face au collège Izzo) ; dégradation de portes de parking, de voitures dans le parking, rôdeurs interceptés par des habitants, vol de courrier, puis multiples dégradations des serrures de portails…

Photographies 3-20 : Portail de l'Ilot M5 endommagé *(oct 2009)*

Si ces « évènements » témoignent sans doute de crispations avec le voisinage « populaire » (à ce sujet, cf. ci-dessous le paragraphe III.3.2 sur les tensions externes), ils catalysent aussi des tensions au sein

[168] Blog en accès libre *http://m5lesdocks.blog4ever.com* jusqu'en 2008, mais aujourd'hui « sécurisé ».

même de la résidence. Certes les résidents partagent l'idée d'un déficit de sécurité mais divergent quant à l'attribution des responsabilités de ces méfaits. Il ressort en effet d'un certain nombre de messages postés sur le blog, dont certains particulièrement véhéments, que la fermeture ne fait pas l'objet des mêmes attentions et respect de la part de tous les résidents : selon les dires, certains feraient preuve d'un trop grand laxisme en communiquant de manière intempestive bips ou codes, ou encore en laissant entrer des visiteurs inconnus :

Message sur le blog de la résidence en date du 14 août 2007 (texte en majuscule sur le blog) :

« Alerte générale aux armes les M5. Dans la nuit de vendredi à samedi des voitures ont été cassées dans le parking M5 alors que la porte fonctionne (…) Ce soir vers 18h00 en allant à sa cave un copropriétaire est tombé nez à nez avec les voleurs qui se sont enfuis (…) le garage est au vents et des cons ont fournis des bips aux voleurs et peut-être des clefs»

ou encore, posté le 23-01-2008 : « Il manque du savoir vivre !!! »;

- « (…) Ne devrait on pas attendre que chaque porte de garage soient fermées avant d'ouvrir l'autre ? (s'assurer que personnes ne rentrent en mm temps à pieds), comment ça se fait qu'il y est des personnes qui rentrent leurs voitures sans être locataires ou autres? (inconnu dehors), attendre que les portes d'entrée soient fermées? (pour ne pas laisser entrer d'autres personnes inconnus) ? »

Les tensions autour des événements de 2007 s'accompagnent de conceptions différentes des modalités de la fermeture et des règles d'usage des espaces communs. Si le système de clés a été finalement jugé plus sûr que celui de digicodes plusieurs fois endommagés, il ne fait pas l'unanimité. Certains résidents manifestent en effet leur mécontentement à son égard car ils souhaiteraient pouvoir recevoir des visites à l'improviste à la différence de la majorité du conseil syndical portée par un président fortement attaché au respect de la fermeture et à la vigilance de chacun. Les espaces communs ne font pas non plus l'objet de pratiques consensuelles : davantage définis par le règlement comme des espaces de passage que de séjour (interdiction des jeux de ballons, absence de bancs, pas de jeux pour les enfants), ils sont aussi source de tensions et conflits, en particulier autour des pratiques dérogatoires des enfants et du bruit que leurs jeux induisent.

La différence d'appréhension de la fermeture résidentielle et de la sécurité au sein de la résidence est également perceptible dans les discours et sentiment de malaise de résidents qui la perçoivent certes comme nécessaire, voire inévitable, face à un environnement hostile, mais difficilement acceptable socialement. Soucieux de ne pas être stigmatisés comme une enclave socio-spatiale réservée aux classes moyennes, une greffe de néo-résidents dans un quartier populaire, plusieurs personnes interrogées soulignent la mixité sociale interne comme un élément positif :

Ilot M5, résidents

Elle : (…) Telle qu'est faite la structure c'est vraiment assez protégé somme toute et très fermé… de l'extérieur vous voyez il y a des grilles partout… c'était pas dans un esprit d'exclusion au départ mais c'est parce que très vite, ça devenait ingérable…

Lui : c'est toujours emmerdant pour moi que ce soit fermé, mais bon, c'est un cri du siècle…

Elle : Et puis de toutes façons il y a une mixité hein quand même, même sociale, dans cette résidence, il y a une partie qui est consacrée, qui est consacrée au logement social … donc il y a une mixité.

Lui : en même temps c'est pas un truc où on te demande un passe pour rentrer ou des choses comme ça, il y a pas un gardien

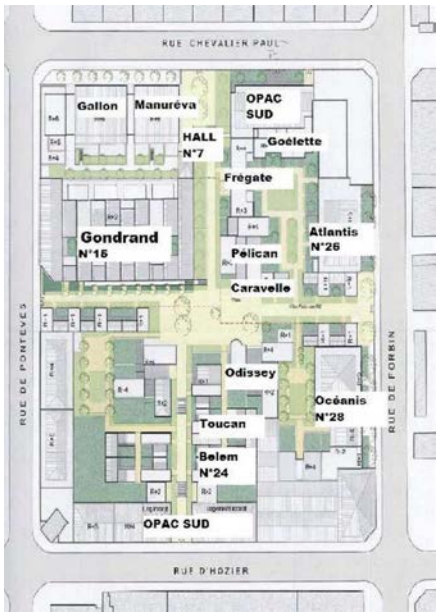
elle : voilà ! C'est quand même des résidences où il y a une taxe foncière assez importante… mais en même ??? D'autres familles qui sont certainement de revenus plus modestes mais qui sont quand même dans la résidence, c'est pas une résidences d'élites coupées du monde…[169]

[169] Entretien réalisé par A. Batard, diffusé sur radio Grenouille (Marseille), émission *Dans le monde merveilleux des résidences fermées*, mars 2009.

Un malaise est perceptible chez des résidents qui présentent toutes les caractéristiques des gentrifieurs (Hamnett, 1996) : appartenance aux catégories moyennes intellectuelles, valorisation de l'habitat ancien - et plus précisément ici des lofts de l'îlot conçus dans des entrepôts restaurés - de la centralité, mais aussi valorisation de la vie de quartier, de ses commerces, ses cafés et de ses côtoiements.

Le différentiel social et de cadre de vie est vécu par certains habitants sur le mode de la culpabilité. Une jeune femme ne manque pas de rappeler (ci-dessous) que la mixité sociale interne est finalement toute relative. Certes, les profils sociaux au sein de l'ilot rendent compte de profils diversifiés : copropriétaires et locataires y voisinent, et parmi ces derniers, des locataires en HLM et d'autres en loyers libres…

Mais cette mixité a ses limites dans la mesure où, justement du fait des clôtures, les habitants des deux bâtiments de l'OPAC n'ont pas accès aux espaces communs du cœur d'ilot.



Photographie 3-21 : Plan de l'Ilot M5 (brochure Euroméditerranée)

Interview d'une jeune femme - résidente de l'ilot M5

« Les avantages, c'est l'espace fermé pour les enfants, sécurisé pour nous… l'inconvénient c'est d'être fermé par rapport au quartier , d'être venus se planter au milieu du quartier, que des nouveau résidents (…) ça fait un peu coupure par rapport aux gens qui a tout autour … y en a que ça arrange bien que ça soit fermé et d'être en autarcie, c'est une résidence qui vit pas mal en autarcie … on se dit : c'est pas joli de s'implanter dans un quartier et de s'enfermer sur nous même … … il n'y a pas d'espace de jeu à l'extérieur et nous on en a un grand à l'intérieur …ça c'est peut être pas génial, mais bon… »

« il y a des bâtiments qui font partie de l'espace mais qui ont pas d'accès par l'intérieur comme ceux là les 2 bâtiment OPAC HLM… ils sont dans la résidence mais ils n'ont que des entrées extérieures… c'est des gens qui passent pas dedans malgré qu'on fasse partie du même bloc, tout le monde n'a pas accès à l'intérieur de la résidence : notamment les deux résidences HLM, est-ce que c'est fait exprès ? (rires) Est-ce que c'est intelligemment calculé ? Ou très bêtement calculé ? Je sais pas mais là pourquoi c'est les deux résidences qui n'ont pas accès… on pense que c'est sûrement fait exprès… ».[170]

c) Les contraintes pratiques de la fermeture : organisation, gestion et coût

Dans un ensemble résidentiel fermé, la clôture se gère en plus de l'entretien des parties communes et elle entraîne aussi des surcoûts indirects qui nécessitent de faire appel à des sociétés prestataires de service (entretien de la voirie, espaces verts, sortie des poubelles hors de l'enceinte, éclairage …). Cela suppose encore plus d'organisation collective qu'en lotissement ouvert, et l'acquittement de charges communes renforcées. La gestion administrative, juridique et financière des biens collectifs est le fait de syndics (qui jouent souvent un rôle d'incitation à la clôture de la résidence avec des arguments divers, notamment sur la maintenance des parties communes) ou d'associations syndicales libres (ASL) avec à leur tête un président qui agit en qualité de représentant des propriétaires. La fermeture et son entretien ont donc un coût, que tous ne peuvent se permettre. D'où la variabilité des dispositifs

[170] Ibid.

de clôture, qui peuvent aller de la simple grille au gardiennage permanent avec vidéosurveillance et télécommandes de portail, et dépend notamment de la capacité financière des résidents à assumer les charges. Les charges, qui sont l'un des éléments des débats au moment de prendre la décision de la fermeture ex post (comme on l'a vu ci-dessus, III.3.1), orientent aussi le choix au moment de changer les dispositifs de contrôle des accès.

Une étude approfondie de plusieurs ERF de classes moyennes implantées dans des quartiers populaires nous permet d'évaluer le poids de la fermeture dans les charges de copropriété, et de mesurer ses effets sur les ambiances de voisinage. Dans ces résidences, une partie des copropriétaires, on l'a vu, sont des primo-accédants, endettés, qui cherchent à réduire les dépenses communes… accrues par la fermeture[171].

Dans les résidences de la ZAC de la Jarre, les charges vont de 200 euros trimestrielles dans la *Résidence de la Jarre* (logement social locatif) à plus de 300 euros dans les trois autres ; outre les services d'entretien propres à chacune des résidences, les quatre ensembles ont à gérer un parc commun qui se trouve au cœur de l'îlot, qui occasionne des frais supplémentaires. Dans les résidences fermées étudiées dans le 15ème arrondissement (Bella Vista, Les Villas d'Azur), les charges sont plus légères, environ 150 euros / trimestre, selon les enquêtes.

Néanmoins, comme le souligne le témoignage ci-après, en cas de dysfonctionnement des dispositifs de sécurité, les frais peuvent être plus élevés, et, dans des résidences de populations peu fortunées, conduire à des situations d'ouverture forcée, en quelque sorte.

Un agent technique de 45 ans interrogé aux Villas d'Azur raconte :

> *« La fermeture c'est pas nécessaire vraiment ! Ça fait plusieurs années que le portail ne fonctionnait pas, et personne ne s'est vraiment inquiété ! En plus, il n'y a jamais eu de vols… enfin si je crois deux cambriolages ici ! mais, bon, je pense que plus c'est fermé, plus y des vols ! ça veut dire qu'il y a des choses à voler !! (rires) (Le portail), On l'a fait réparer, d'ailleurs je dois le double de charges pour le portail… je n'ai pas voulu payer la réparation du portail … Du coup je n'ai pas payé quand il fallait, on me réclame presque 800€ maintenant, Ça fait des frais la fermeture de la résidence ! ».*

Comme nous l'avons vu antérieurement (I.3.3), le domaine de la Ribassière dans le 13ème arrondissement est composé de quatre sous ensembles, situés au sein de la même clôture, qui ont à gérer en commun un bois classé, une pinède, un espace pour enfants, et les abords du canal de Marseille que la résidence traverse. Pour cette gestion, les résidents ont d'une part recours à un syndic professionnel unique, et les charges communes aux quatre résidences sont de l'ordre de 200 euros/ an/ famille. D'autre part, chaque sous-ensemble gère, via une association syndicale libre, ses propres charges (aménagements paysagers, voirie, poubelles, entretien des clôtures et dispositifs sécuritaires).

Deux des sous-ensembles fonctionnent sous forme d'association bénévole, et répartissent la charge des entretiens entre les copropriétaires, afin de diminuer le montant des frais, les deux autres ayant également recours au syndic.

La différence de charges trimestrielles entre les premières et les secondes est de l'ordre de 50 à 70 euros / ménage environ (250 euros vs. 300 à 320 euros). L'entretien à tour de rôle par les résidents, choisi dans les Ribassières I (parc des Olives) et II, est remis en cause en 2009 pour cause de problèmes de fonctionnement, certains résidents ne prenant pas leurs responsabilités et ne participant pas aux travaux collectifs : l'assemblée générale ordinaire du 9/02/2009 vote ainsi l'embauche d'une société pour la sortie des poubelles et l'entretien du local les concernant.

L'examen du budget de l'ASL du parc des Olives (ou villas des Ribassières I) révèle la part des dépenses engagées pour l'entretien de la fermeture :

[171] Assez souvent, dans ces lotissements fermés de primo-accédants modestes, nous avons rencontré des cas où, pour diminuer les charges communes, l'un des résidents assume bénévolement ou moyennant rémunération une partie de la gestion courante.

Rubriques	*Sommes en euros (sur l'année)*	*% des dépenses totales*
Eau et électricité communes de la résidence	***2500***	***33***
Entretien espaces verts du parc	***2300***	***30***
Entretien poubelles	***600***	***8***
Divers (secrétariat, courrier, location salle, assurances….)	***1300***	***17***
Fermeture (entretien portail et achat boîtiers télécommande)	***900***	***12***
Total	***7600***	***100***

Tableau 3-8 : Budget prévisionnel 2008 de l'ASL du Parc des Olives (La Ribassière I)

Cependant, les dépenses réelles affectées à la fermeture ont connu des aléas en 2008 :

Aux 158 euros / trimestre de frais d'entretien du portail, et aux 285 euros de boîtiers et télécommandes prévus dans le budget, il a fallu ajouter 300 euros de réparation digicode et 140 euros de réparation de portail suite à vandalisme, soit un total d'environ 1350 euros de dépenses (18% des charges communes de la copropriété).

Certains résidents sont toutefois prêts à payer plus de charges pour avoir plus de sécurité, comme en témoigne ce résident de la Ribassière II :

> *« Ben, avoir un portail plus haut et on voulait faire installer un portail pour séparer la Ribassière II les villas et la Ribassière II les immeubles [question : pourquoi ?] ! à cause du bassin de rétention qui se trouve dans la partie des immeubles, c'est dangereux pour les enfants, d'autant plus qu'il y a eu un affaissement et il y a un trou énorme, si un enfant tombe là, ça peut être très dangereux ! Tous les habitants des Ribassières II les villas étaient d'accord, mais pour faire le portail, il fallait un morceau de mur d'un des voisins, qui a refusé !! Du coup, on n'a pas pu installer le portail ! c'est vrai que cela aurait fait aussi plus de charges, mais c'est quand même mieux ! »*

Les charges communes sont d'ailleurs, dans le cas de la Ribassière, un des éléments de tension entre sous-résidences, qui contribue à creuser des clivages sociaux, dans les discours et les pratiques, entre ensembles résidentiels fermés. L'origine du conflit entre les sous-ensembles mitoyens Ribassière I et Ribassière III – les immeubles réside d'abord dans un problème de stationnement récurrent de voitures des résidents de la Ribassière III devant l'entrée du portail automatique qui permet l'accès réservé à la Ribassière I, ce qui a généré la pose de barrières empêchant le stationnement à l'entrée, sans résoudre le problème (stationnements devant issue de secours et voie pompiers…).

Photographie 3-22 : Parc des Olives-Ribassières I, du côté du sous -ensemble « Ribassières III »

Un espace interne de conflit de stationnement – mars 2009

La gestion de la voirie commune aux ensembles résidentiels de la Ribassière I et III pose des problèmes de répartition de charges en cas de litige : l'une des associations syndicales a voté la pose de brise vitesses pour limiter la circulation automobile rapide, l'autre l'a refusée ; la première l'a quand même installée, ce qui suppose la participation financière de la seconde, qui refuse, etc.

Comme on l'a vu plus haut (I.3.2) Les « villas de la Ribassière I » sont des constructions libres d'un standing plus élevé que les immeubles vendus clés en main par le promoteur dans la Ribassière III. Or, les habitants de ces villas de la Ribassière I, qui ont des parties communes exclusives, auxquelles les autres résidents n'ont pas accès, doivent traverser les Ribassières III pour accéder à leur portail.

Ces derniers expriment une appropriation forte de leur résidence *« ici, c'est chez nous », « C'est notre Ribassière », « C'est notre domaine à nous »,* et stigmatisent les discours des résidents de Ribassière I : *« Ils sont insupportables ! » « Ils nous embêtent tout le temps ! » « On se fait attaquer tout le temps ! » « Ça va encore être la guerre ! » « De toute façon ils sont jamais contents ! ».*

En réponse, ceux de la Ribassière I mettent en avant des représentations de distinctions sociales :

« Ils ont l'impression qu'on est plus riches qu'eux ici parce qu'on est passé par des architectes ou autres artisans ! Mais ce n'est pas du tout vrai ! Ils nous montrent du doigt ! C'est pénible ! En plus, ils disent à tout le monde qu'on les agresse ! Ce sont des vrais allumés aux réunions du domaine, je vous jure ! Ils crient ! On s'entend plus parler ! » ou encore « Ils pensent qu'on est sur nos tour d'argent », ou bien, plus explicite encore : « Ils disent qu'on est des bourgeois (rires) ».

Enfin, au sein même de chacune des résidences, des petits conflits de voisinage, liés au stationnement, au bruit, au non respect des contraintes imposées par les règlements intérieurs, à la non implication dans la vie de la copropriété (absence aux réunions de l'ASL, non participation aux tâches communes) peuvent contribuer à dégrader la tranquillité du cadre de vie recherché.

Des familles nouvellement arrivées, peu respectueuses des règles collectives, sont ainsi stigmatisées par l'ensemble du voisinage. Outre les nuisances classiques que l'on peut retrouver dans toute copropriété, les accusations portent sur les risques de dégradation de la valeur des biens immobiliers par le non respect des règlements. Cet exemple confirme que la valeur d'un bien immobilier en résidence fermée est aussi lié au standing relatif induit par la fermeture et que son entretien est un gage du maintien de la valeur immobilière.

« Vraiment ils n'ont aucun respect ! Je pense qu'ils vont dégrader le lotissement ! Le lotissement n'est pas top depuis que ces 2 familles se sont installées (en plus elles sont de la même famille) ! Ils vont dégrader le lotissement, ça crie, ça roule vite, ils insultent aussi ! Ils ne viennent pas aux réunions des propriétaires ! C'est n'importe quoi ! Ils ne respectent pas le règlement, ils ne paient pas leurs charges ! Ça va dévaloriser tout ça ! Ils mettent leur tapis et leurs linges dehors ! Si on veut revendre notre maison ça va jouer tout ça ! […] Vraiment le lotissement était bien avant qu'ils n'arrivent ! Ils klaxonnent à fond maintenant pour prévenir qu'une voiture arrive ! Ils étendent leur linge n'importe comment, leur jardin qui donne sur l'extérieur n'est pas fait ! Nous c'est la première chose qu'on a fait ! Pour avoir une belle vue de l'ensemble !» (Résidente du Parc des Olives – Ribassières I).

-« Non [la fermeture n'est pas suffisante] ! C'est sécurisant pour les véhicules ! Les voitures ne rentrent pas, mais les piétons… n'importe qui peut rentrer ! [Vous voudriez d'autres dispositifs de sécurité ?] Oui !! Déjà au moins que le portail soit vraiment fermé ! » (Mme P., Résidente de la Ribassière II les immeubles, 13ème).

Au regard de situations de ce type, on pourrait donc inverser le paradigme social de l'espace défendable: la fermeture et la sécurité non pas tant comme outil de contrôle social efficace, de territorialisation ou de pacification et d'apaisement mais comme source de tensions, en interne à la résidence ou au sein d'un voisinage élargi. Ces exemples conflictuels ne cependant pas à généraliser, ni forcément à attribuer à la seule clôture en tant que telle. Au sein de nombreux ensembles fermés, certains enjeux pratiques des relations entre voisins sont tout simplement plus développés que dans des copropriétés.

III.3.3 Tensions externes avec le voisinage

A ces tensions internes autour de la fermeture, on peut ajouter des tensions externes avec les habitants des résidences voisines demeurées ouvertes. Ces tensions trouvent leur origine dans les contraintes matérielles ou les effets symboliques qu'induisent les fermetures pour les résidents des environs.

a) Les détours imposés

Que les enclosures soient postérieures à la création de l'ensemble résidentiel ou qu'elles correspondent à des produits conçus fermés, leur diffusion et de plus en plus leur contiguïté ne manquent pas de gêner les circulations. La répercussion la plus notable est liée à la fermeture ex post par limitation des accès ou par enclosure totale (rappelons que 60% des ERF de notre corpus se sont fermés après leur construction, parfois plusieurs décennies après). Ces fermetures complètes ou partielles imposent une déviation le plus souvent aux automobilistes et aux deux roues, mais parfois également aux piétons dans le cas de résidences plus étanche.

Du reste, certaines résidences ou lotissements et leurs voies (de statut privé) perdent une fonction de connectivité. Les détours imposés au voisinage peuvent être source de tension et de conflits. Ces détours sont destinés à accéder à un équipement rendu inaccessible par les cheminements habituels, et généralement les plus courts.

On peut reprendre ici l'exemple de Château Saint Jacques. Cette résidence est bordée à l'ouest par une série d'équipements scolaires et sportifs municipaux ainsi que par l'église paroissiale : pour y accéder les habitants des environs avaient l'habitude de couper par la résidence. Elle contient une école qui doit demeurer accessible aussi le portail d'accès véhicules est-il ouvert la journée. Mais les clôtures obligent désormais les habitants de la cité voisine d'habitat social, Michelis, à un détour pour rejoindre le portail en passant par une route nationale à forte circulation automobile pour accompagner les enfants à l'école située dans la résidence et à l'église située de l'autre côté… De multiples exemples conflictuels de ce type existent entre résidences mitoyennes de niveau social parfois semblable.

Ainsi, dans le quartier St Giniez entre la résidence Etienne Milan (où la fermeture est toujours reportée à la suite divergences internes) et sa voisine Prado Parc. Depuis la clôture de Prado parc, des passages piétonniers avaient été maintenus libres d'accès, permettant aux résidents d'E. Milan de traverser pour accéder aux commerces situés le long d'une rue à fort trafic automobile ; de leur côté, les résidents de Prado parc empruntaient la résidence E. Milan pour accéder aux berges de l'Huveaune. Depuis la fermeture unilatérale des accès entre les deux résidences, décidée par le syndic de Prado Parc, celui d'E. Milan a décidé de restreindre l'accès sur les berges de l'Huveaune. Au-delà de l'anecdote, cette « guerre des portillons » ponctuée d'échanges de courriers et de pétitions est révélatrice des logiques de cloisonnement qui s'instaurent peu à peu, souvent à l'initiative des syndics, souvent pour des raisons de droit, d'assurance ou de coûts et qui peuvent heurter des usages citadins de proximité.

b) La fin des solidarités de quartier ?

Ces processus sont perçus par certains comme la fin des solidarités de quartier, renvoyant à une urbanité qui s'inscrirait davantage dans des modes de vie individualistes. On a pu observer à travers plusieurs exemples que les contraintes nouvelles de la fermeture sont dans certains cas perçues affectivement par les résidents des environs comme une véritable manifestation de défiance. L'exemple du lotissement des Castors, dans les quartiers nord de Marseille, développé plus haut (II), illustre bien ici comment la matérialisation de la frontière sociale entre le lotissement et les grands ensembles voisins, par la prise de décision de l'enclosure, a plusieurs impacts et renforce en particulier une situation de malaise social et un climat de tensions sociales au sein du voisinage.

1. Une première conséquence de la clôture pour les habitants de la cité voisine des Hirondelles, qui avaient l'habitude de traverser le lotissement pour se rendre dans le quartier du Merlan, est la modification de leurs pratiques spatiales pour contourner les Castors, ce qui a généré des conflits, des destructions matérielles, et de forts ressentiments.

2. La clôture a aussi mis en scène la distance sociale au sein de l'environnement urbain. Des Castors disent avoir fait l'objet d'insultes (« *ghetto de riches* » alors que ce lotissement est relativement modeste…), d'autres constatent (et regrettent) que l'espace du terrain de pétanque (privé, mais fonctionnant jusqu'alors comme un espace public au-delà des limites du quartier) ne soit plus pratiqué par les habitants extérieurs au lotissement, ayant ainsi perdu sa fonction d'espace de relations sociales.

Photographie 3-23 : Lotissement des Castors, un havre du « chez-soi » désormais tenu à l'écart

Du côté du CIQ (comité d'intérêt de quartier) et des habitants des autres quartiers, la fermeture est perçue comme entérinant une situation de distance sociale : les Castors se sont toujours mis à l'écart, « *peut-être se sentaient-ils supérieurs face aux autres habitants du quartier, car ils ont construit leur maison…* » (entretien avec M. Levy, avril 2008). En témoigne l'absence des Castors aux fêtes du Merlan. Les journaux du CIQ relatent les effets négatifs de la fermeture, qui fait obstacle à la circulation, pour la fréquentation de certains commerces de proximité.

3. Au sein du lotissement des Castors, la décision de la fermeture semble en revanche avoir contribué à renforcer les liens entre les résidents (au détriment de ceux avec l'extérieur), qui tentent, au sein de l'amicale des Castors notamment, de raviver, entretenir une histoire commune et des relations sociales internes.

La réactivation de ces liens sociaux, ancrés dans une histoire solidaire spécifique, et qui s'inscrivent désormais dans un terreau de différenciation sociale marquée, permet d'envisager la construction de formes d'entre-soi que la frontière matérielle vient renforcer.

Dans le cas des environs de Château St Jacques, ces replis résidentiels sont interprétés dans un registre social et politique par des habitants militants. Ainsi un actif noyau de résidents de la cité Michelis, ancienne HBM, qui incarne l'histoire ouvrière et syndicale (CGT) de la vallée de l'Huveaune, conteste fortement les fermetures dans leur voisinage. Beaucoup de ses anciens résidents travaillaient à l'usine Rivoire et Carret de St Marcel, juste voisine[172]. Les fermetures résidentielles qui se propagent dans le quartier St Marcel (la cité Michelis est peu à peu entourée de résidences fermées anciennes et récentes) sont vécues dans la douleur, comme l'un des signes de la fin d'une époque de solidarité sociale… Selon certains résidents de la cité Michelis, l'évolution sécuritaire des Hauts de St Jacques serait liée à une progression de l'extrême-droite dans un secteur anciennement marqué à gauche, les habitants des Hauts de St Jacques voteraient en majorité front national… etc. (assertions non vérifiées). De leur côté, des copropriétaires se présentant comme « progressistes » de Château St Jacques, minoritaires en assemblée générale, se justifient d'avoir subi la fermeture de leur résidence, largement impulsée par un noyau de résidents très motivés…

A l'intérieur même de la cité Michelis, une minorité « néo-arrivants » voudrait aussi fermer ! Mais les habitants « historiques » le refusent par « convictions politiques » (sic) et secondairement parce que leurs revenus modestes ne supporteraient pas le surcoût de l'enclosure d'un ensemble qui a été conçu et rénové récemment dans le sens d'une intégration au maillage urbain. Ce débat interne demeure très abstrait … puisque la voirie de la petite cité est devenue publique il y a quelques années, à la faveur d'une intervention politique, lors d'une opération de rénovation urbaine, et ne peut donc être fermée.

c) Quand mixité et fermeture créent le malaise

Nous l'avons vu, l'expansion de l'offre fermée participe à construire à Marseille la « mixité sociale » tant recherchée par les politiques urbaines, en favorisant l'accession à la propriété de classes moyennes

[172] L'usine a été fermée, rachetée par la communauté urbaine, elle sert actuellement de local technique à MPM avec des projets de reconversion en équipement culturel.

dans les quartiers populaires. C'est particulièrement vrai dans le 14ème arrondissement (secteur de Sainte Marthe) ou dans le 15eme (environ de Plan d'Aou) et même dans les marges du 9eme arrondissement (au sud de Mazargues, entre la Soude et la Cayolle). Mais on l'observe aussi dans les quartiers centraux en cours de réhabilitation (ilot M5). Ces secteurs se caractérisent par de petites enclaves résidentielles fermées dans des contextes populaires. L'implantation de ces ERF, pionniers de la spéculation immobilière ou du renouvellement urbain et de la mixité sociale, n'est pas sans susciter, en retour, un certain malaise chez les habitants des zones environnantes plus défavorisées. Le malaise vient également des fermetures nouvelles de lotissements jusque-là ouverts, vécus sur le mode de la provocation, notamment par les jeunes des quartiers populaires. Cela peut sembler une évidence, mais, dans un contexte où le « produit immobilier sécurisé» est utilisé comme recette de mixité, il nous a semblé utile de poser la question. Les difficultés sont certainement plus grandes si leur niveau de prix semble totalement inabordable.

D'autres enquêtes exploratoires dans les quartiers sud cette fois (qui demanderaient à être approfondies) suggèrent aussi que la multiplication des produits immobiliers fermés peut être perçue négativement par les habitants des cités ou copropriétés dégradées voisines. C'est le cas dans l'exemple abordé ci-dessous, à Mazargues, où les résidences implantées entre le noyau villageois et les HLM atteignent des tarifs élevés, tant à l'achat qu'à la location, en raison d'une situation environnementale exceptionnelle, dans un arrondissement très coté et à proximité du massif des calanques. L'implantation de HLM dans un cadre pareil (si on compare avec les quartiers nord où se trouve 60% du parc social) est un héritage historique dont certains promoteurs ont rêvé (rêvent) de se débarrasser. (la carte 3-8 p. 146 localise les ensembles dont il est question ici).

L'implantation si proche des nouvelles copropriétés fermées peut être vécue comme une menace, comme une violence symbolique accompagnée d'un sentiment de perte de territorialité (exprimé dans les propos tenus ci-dessous par des jeunes), comme si l'implantation des « résidences » vidaient le « quartier » de son identité... On y voit la matérialisation d'une mise à distance et le renforcement d'une stigmatisation déjà pesante que ces habitants ont d'ailleurs intériorisée :

> *« Ils doivent avoir peur aussi peut être… de se familiariser avec les gens des HLM d'à côté… parce qu'après… ils veulent pas nous côtoyer quoi… »*
>
> *« Je pense qu'il y a des gens… des fois, ils ont peur, peut être de la jalousie qu'on puisse leur casser les voitures… Ils se préservent derrière chez eux, ils ont des biens… on sait pas… ils veulent pas se mélanger…(…). Dans les habitations comme ça, c'est des gens qui ont un salaire assez aisé, parce que moi je m'étais renseignée sur le prix des locations, le T4 il est à 1200 euros , quelqu'un qui peut donner 1200 euros il est pas ouvrier chez carrefour… faut pas rêver quand même… y a des gens bien aussi qui habitent dans des HLM, on travaille tous… c'est vrai qu'ils se croient supérieurs parce qu'ils habitent dans le privé… ils ont de beaux meubles, des écrans plasma mais nous on vit très bien aussi on a les mêmes frigos qu'eux les mêmes télés qu'eux… »* (jeunes femmes, HLM groupe La Soude, Mazargues.[173].

La fermeture résidentielle semble même cristalliser les différences sociales, voire les exacerber dans les représentations que s'en font, par exemple, certains adolescents interrogés :

> *« Ça sert à rien, de mettre des résidences fermées dans un quartier… ça sert à rien du tout… parce que Ils nous aiment pas et nous ont les aime pas, eh… C'est des gens qui sont… c'est des avocats c'est des fils à papa »*
>
> *« Ici c'est un « quartier » c'est quand même un « quartier » un peu… et eux ils cherchent des maisons où ils veulent être calmes tranquilles ! C'est pas le lieu pour mettre des maisons comme ça »* (adolescents, HLM groupe La Soude, Mazargues)[174]

> *« C'est parce que les gens ils ont peur… Je pense que c'est pour limiter la casse… pour limiter l'accès pour les jeunes pour pas qu'ils cassent les voitures c'est normal, ils payent un peu plus pour être un peu plus sécurisés… »* (jeune homme).

---

[173] Entretien : A. Batard, radio Grenouille (Marseille), émission *Dans le monde merveilleux des résidences fermées*, mars 2009.

[174] Ibid.

« *Il faut pas construire à côté des HLM ! Y en a qui flippent là dedans ils ont de belles maisons, et les jeunes ils fracassent tout après… ils construisent des appartements de luxe à côté d'un « quartier »* ***(elle souligne le mot****… et ça fracasse et après ils viennent se plaindre ! Ce qu'ils font là c'est du bidon hein, qu'ils viennent pas se plaindre après pourquoi il y a de la casse pourquoi il y a des vols , pourquoi y a ci pourquoi il y a ça… C'est un quartier quoi... un quartier euh… plus bas que que… voilà quoi… HLM tout simplement* » (jeune femme).

« *Si y avait pas de barrières, il y aurait pas tout le monde qui habiterait ici… ils viendraient pas ici, ils se diraient, y a trop de… voilà on connaît la réputation du quartier c'est pas forcément le quartier le plus coté de Marseille…* » (jeune homme)[175].

Symétriquement, les représentations d'habitants de classes moyennes de nouvelles résidences fermées créées dans la ZAC de la Jarre et proches d'un autre ensemble HLM sensible (La Cayolle, tout proche de Mazargues), en dit long sur la réalité du mixage social qui serait à l'œuvre :

- La fermeture a eu une réelle importance pour vous ?

Résidente 1[176] *: «Oui ! En plus y a les Cayolle juste à côté ! On entend souvent les pompiers (rires) et y a des poursuites de flics !* [177] *En résidence fermée on se sent plus en sécurité ! Et bon c'est bien pour le parking et aussi je pense que c'est bien pour les gens qui ont des enfants ! Moi c'est surtout pour la voiture ! Quand j'habitais à Montpellier, j'avais un parking ouvert, on m'a volé 800€ de pièces de ma voiture !!!*

Et en règle général le quartier, comment le percevez-vous ?

C'est un peu bobo quand même ! y a pas mal de jeunes ! c'est vivant (…) et y a aussi les petites vieilles du Parc de la jarre en face qui gueulent parfois « c'est pas fini cette jeunesse ! (rires)

(…) Les voisins, c'est des bobos ! Ils se la pètent, c'est des gens pas super ouverts, un peu braqué ! c'est des persécutés de la vie ! Ils parlent que de la résidence … »

Résidente 2[178] *: « Et pour le quartier, c'est pas celui qu'on préfère, car il y a les Cayolle à côté, c'est plutôt une défaveur ! Par contre on a un bel environnement, les montagnes… on a craqué ! (…) En fait on voulait s'installer dans le 9ème, parce que dans le 8ème c'est trop cher, c'est surtout pour une histoire de prix qu'on s'est installé ici et aussi de proximité de nos lieux de travail ! »*

Quelle est votre perception du quartier ?

« Ben pas trop mal, sauf les Cayolles ! »

Ça a joué un rôle le fait qu'il y ait une fermeture à la résidence ?

« Oui pour la sécurité, mais en fait je me suis même pas posé la question en fait, pour moi c'était normal et sûr qu'il y ait un portail ! Aujourd'hui c'est une prestation quasi obligatoire ! »

Si vous aviez eu le même appartement mais dans du ouvert est ce que vous auriez pris l'appartement ?

« … heu je sais pas, je crois pas en fait ! Mais vous savez je crois que la fermeture c'est psychologique ! Si quelqu'un veut venir ils y arrivent toujours ! Mais ça permet d'avoir une première barrière ! Ça rassure ! Je sais qu'on voulait acheter à Marseille au début dans les Hauts de Mazargues, c'était du neuf ! Vraiment c'était super, on était vraiment emballé ! Mais bon en passant on a vu trois voitures brûlées sur place, y avait plus que les carcasses ! ça m'a fait peur ! et puis avec les on dit et les collègues, ben on a pas pris ! Il faut dire que les hauts de Mazargues et les Cayolles c'est pas top top ! Après je touche du bois, mais je n'ai jamais vu la violence et la délinquance ! »

Pourtant vous n'habitez pas très loin ?

« Oui c'est vrai, mais on n'est pas dans les Cayolles même ! Mais à vrai dire vous passez deux ronds points et on y est en fait ! »

---

[175] Ibid.

[176] résidence Villa del Sol, ZAC de la Jarre, jeune femme de 26 ans, célibataire, informaticienne (pas la même que ci dessus).

[177] La Cayolle, l'un des quartiers les plus sensibles de Marseille a été, depuis 2008, l'un des deux points d'expérimentation des Unités territoriales de quartier (UTEQ).

[178] Résidence Villa del Sol, femme de 40 ans, chercheure CNRS, qui vient d'acheter un appartement (a vécu avant dans le quartier la Panouse, dans une grande résidence fermée).

Et comment percevez-vous le quartier ?

« C'est très calme, j'ai été agréablement surprise par le quartier et en plus c'est pratique ! On a tout à proximité : la plage, Leclerc, Bonneveine ! et puis j'aime bien la structure du quartier ! c'est bien, même très bien !!! (rires) (….) ».

On peut également rappeler, en centre ancien, les tensions autour de l'îlot M5 avec les jeunes du quartier, les invectives mal vécues par les résidents, le caillassage de voitures à leur sortie du parking… Le discours ambivalent et empreint d'une certaine culpabilité d'un résident de l'ilot souligne le double malaise de résidents qui s'enferment et de certains habitants du quartier, provoqué par des interactions négatives. En réponse à une question posée de manière orientée par radio grenouille : « Et c'est fermé ici ? », il souligne les possibles effets pervers de la mixité sociale « par le haut » imposée aux habitants du voisinage dans une forme « arrogante » : celle de la fermeture et donc d'un retranchement sélectif dans un cadre agréable présentant des aménités absentes du quartier.

« Oui c'est fermé… oui c'est fermé… aux autres, oui, oui faut avoir les clés pour rentrer etc., oui… ben…… c'est fait pour les gens qui habitent ici, en fait, c'est fait pour la sécurité probablement des gens qui habitent ici, voilà, ça me parait peut être abusif dans une certaine mesure, par exemple ici on pourrait traverser la résidence pour passer de là à là bas, or les gens sont obligés de faire tout le tour finalement… il y a aussi une dimension un état d'esprit dans le tout sécuritaire bon… qui est factice, parce que la grille on passe dessus facilement ceux qui veulent il y a aucun souci… Je crois que les problèmes pour résoudre ça, c'est pas que les gens soient verrouillés de partout parce que ça engendre encore plus de malaise entre les catégories sociales, parce que quand on a la possibilité d'avoir un appartement comme ici, on suscite pour les autres qui n'ont rien des désirs et une envie… ça crée des conflits, parce qu'on voit aussi des gens ici vraiment défavorisés, pas ici (dans la résidence), mais dans la rue, en haut en haut de la rue de Forbin c'est déjà un quartier parmi les plus défavorisés de Marseille »

Conclusion du chapitre III

Les significations de la vie en ERF et les implications de la fermeture sur le voisinage et dans le quartier sont finalement extrêmement diverses. Liens ténus ou construction de sociabilités internes, comme cela a été analysé dans le cadre d'autres travaux mais comme nous avons également pu l'observer dans certaines résidences closes étudiées à Marseille, peuvent rendre compte de la vie en ERF. Mais quelque soit les liens qui se créent, leur intensité et leur fréquence ou encore leurs modalités ou leurs objets, il nous parait important de compléter les observations par une analyse des tensions, voire des conflits, rompant d'un point de vue théorique avec la notion de « bon voisinage ».

La question des liens sociaux dans les ERF mérite d'être posée comme pour n'importe quel voisinage, fermé ou pas, en terme de « bonne distance » à l'Autre et de rapport à l'altérité, mais aussi de risque accru pour les relations sociales dans un contexte de proximité spatiale où l'Autre est présent en continu (Raymond, Haumont, 1966 ; Berry-Chikhaoui, 2000, Frish-Lehman et al., 2007). Cette proximité, renforcée par la fermeture et les contraintes matérielles et organisationnelles qu'elle implique, n'est pas sans effet sur la vie des relations sociales, avec des tensions particulières, absentes des voisinages ordinaires ou plus facilement évitables par des attitudes soulignant une indifférence polie. Les tensions observées dans le cadre de ce rapport sont de deux ordres : internes ou externes et révèlent un certain malaise résidentiel par des individus qui ne semblent pas toujours assumer entièrement la fermeture résidentielle.

Des tensions internes se révèlent dans plusieurs cas autour même de la décision de fermeture, autour des modalités de sécurisation des espaces et des règlements internes ou encore en lien avec les contraintes d'organisation, de gestion et de coût. La vie en ERF peut être également marquée par le malaise que la fermeture crée au sein du voisinage élargi, en raison des détours imposés aux riverains pour l'accès à un service ou à un équipement, du sentiment de rejet, de mise à distance et d'une stigmatisation renforcée éprouvé par les habitants socialement moins favorisés, dans les cités d'habitat

social ou en quartier ancien, voire de l'interprétation de la fermeture et de sa diffusion par de « vieux » militants comme la fin du quartier et de ses solidarités sociales.

Conclusion de la partie 3

Nous pouvons retenir en conclusion de cette troisième partie qu'à Marseille, un lien évident persiste entre fermeture résidentielle et revenus élevés, lien qui est donc particulièrement avéré dans les « beaux » quartiers du sud de la ville. Cependant, le processus de fermeture se diffuse de manière très significative dans les quartiers à dominante populaire : la fermeture n'est plus l'apanage des citadins les plus aisés tant elle se banalise et s'impose comme norme d'aménagement de nouveaux espaces résidentiels au sein ou à la marge de ces quartiers tandis qu'au contact direct des cités d'habitat social ou des copropriétés dégradées de plus en plus de lotissements se ferment.

Les processus sociaux de cette diffusion ne puisent donc pas dans les mêmes logiques. Les formes de fermeture, les types et les implantations sont au final extrêmement variés, en lien avec une grande diversité de motivations et de contextes territoriaux plus ou moins hétérogènes socialement.

Si le profil type du résident en ERF est un résident riche et propriétaire, on trouve aussi des ménages appartenant aux catégories moyennes, voire moyennes inférieures, dans des ensembles résidentiels de moyen ou de bas standing, locataires pour certains d'entre eux, parfois même dans du logement social.

La signification sociale de la fermeture est donc loin d'être univoque : elle s'inscrit dans une tradition d'entre-soi et de pratiques électives au sein des populations les plus aisées, elle peut être réactive et défensive dans des contextes socialement hétérogènes et tendus, préventive pour ceux qui accèdent à la propriété dans des secteurs à dominante populaire, ou encore, de manière plus ordinaire, répondre à un désir d'accession à la propriété sur un marché dominé par l'offre immobilière fermée ou se diffuser par mimétisme.

On voit donc bien que le strict enjeu sécuritaire, le malaise résidentiel dans des contextes de mixité sociale ou les logiques d'entre-soi ne peuvent expliquer à eux seuls la fermeture résidentielle. Ils se combinent avec des logiques davantage fonctionnelles, souvent mises en avant par les résidents enquêtés, de tranquillité et de cadre de vie, de sécurité pour les enfants, de gestion de la co-propriété… et, de manière particulièrement prégnante à Marseille, de stationnement des voitures dans des zones de tensions liés à une mixité fonctionnelle (habitat, grands équipements, sorties de métro, plage…). Parmi les fermetures ex post, le mimétisme est un facteur à ne pas négliger au sein des catégories moyennes.

Simultanément la vie en ERF n'est pas appréhendée partout de la même façon, et les variations dépendent autant des appartenances sociales que des contextes territoriaux, mais aussi des histoires résidentielles et des perceptions individuelles. On retiendra ici qu'il importe de se départir d'une vision idyllique du voisinage en ERF, comme elle a pu avoir cours dans les analyses de voisinages plus ordinaires, et simultanément d'une vision univoque. La diffusion et la banalisation de la fermeture résidentielle, la variation de ses formes et modalités, de ses contenus sociaux impliquent finalement des situations et des appréhensions là encore extrêmement diverses. On a pu en effet observer différentes formes de liens au sein des ERF, plus ou moins intenses ou ténus, inscrit dans des temporalités extrêmement variables. Il ressort néanmoins que la question des tensions et des conflits mérite de faire partie intégrante de l'analyse et qu'il importe de l'aborder non seulement à propos de la vie au sein des ERF mais aussi comme effet de la fermeture résidentielle au sein de voisinages élargis. Ces tensions résultent en autre des différentes appréhensions, perceptions et significations données aux dispositifs de fermeture et au règlement intérieur au sein d'un même ERF.

Mais pour être complètes, les observations sur la vie en ERF mériteraient d'être affinées et approfondies par une analyse systématique des relations entre identité sociale, contextes territoriaux et vécu en ERF. Il est certain par exemple que la question du malaise social se pose différemment dans

les secteurs aisés et les ERF socialement homogènes et dans les résidences et quartiers qui se caractérisent par davantage de mixité sociale. On peut essayer ici une catégorisation de ces relations :

- dans les secteurs aisés et homogènes, la fermeture, plus ancienne et davantage ancrée dans les modes de vie, en correspondance avec des pratiques d'agrégation et électives, parait davantage assumée ;
- les grandes copropriétés privées qui ont su maintenir leur standing dans des contextes socialement valorisés se caractérisent par une sédimentation sociale qui se traduit par la construction de réseaux sociaux et familiaux et de sociabilités à des échelles qui s'apparentent à celles du quartier urbain ;
- dans les quartiers anciens et populaires, certains nouveaux résidents en ERF présentent le profil du gentrifieur qui valorise habitat ancien, centralité, mais aussi mixité sociale, vie de quartier et côtoiements et vivent donc de manière paradoxale leur retranchement dans une enclave spatiale protégée mais conflictuelle ;
- des ménages appartenant aux catégories moyennes supérieures accèdent à la propriété dans des ERF aux marges des zones populaires des quartiers nord, bénéficiant d'aménités environnementales et patrimoniales élevées dans des secteurs socialement homogènes et moins conflictuels, grâce à la formation de grappes d'ERF permettant l'entre-soi ;
- des ménages s'installent dans une ERF socialement mixte de moyen ou de bas standing : jeunes ménages aux revenus modestes ou moyens accédant pour la première fois à la propriété privée (éventuellement sociale), au prix souvent d'efforts financiers lourds ; anciens locataires du parc social public… qui vivent leur installation dans l'ERF comme socialement valorisante. L'accès peut se faire aussi par le biais de la location, y compris dans des logements sociaux. Dans ces ERF mixtes, les tensions sont particulièrement liées à des attentes différenciées par rapport à la fermeture et aux modes de vie. Les tensions internes liées à des proximités spatiales non désirées peuvent être amplifiées au sein de ces espaces résidentiels enclos aux fortes contraintes de cohabitation. Ces observations interrogent particulièrement bien l'ambiguïté et l'ambivalence de la notion de « mixité sociale » et actualise une fois de plus les propos de Chamboredon et Lemaire (1970) sur la dialectique de la distance sociale et la proximité spatiale ;
- enfin, la fermeture ex post est partout observée, mais en particulier dans des zones de différentiel et de malaise sociaux. C'est le cas des lotissements populaires au voisinage des cités d'habitat social où la fermeture prend davantage une signification sécuritaire et matérialise tout en la renforçant une distance sociale, parfois pas si marquée du strict point de vue des revenus.

Enfin, on le voit bien dans cette partie, les motivations sociales de la fermeture rencontrent fortement d'autres enjeux de la fermeture, définis cette fois par les acteurs politiques et économiques, ainsi qu'on l'a abordé dans la partie 2. Si on peut déterminer une coïncidence certaine entre mécanismes sociaux, politiques et économiques, il est capital de se demander au final en quoi les politiques publiques et les pratiques des acteurs économiques font plus qu'accompagner les dynamiques sociales, en les renforçant, voire en les induisant.

Conclusion générale

Si l'étude que nous présentons ici prend en compte les motivations des riverains désireux de fermer une rue ou une résidence ou d'opter pour l'achat d'un logement en résidence « sécurisée », elle conduit à remettre en cause l'interprétation purement sociale et "sécuritaire" de la fermeture et du cloisonnement des espaces résidentiels pour interroger la complexité de la fabrique et de l'évolution des espaces urbains. A Marseille, ces phénomènes, plus présents que dans d'autres périmètres communaux de grandes villes françaises, s'inscrivent avant tout dans la continuité de processus historiques, fonciers, économiques et sociaux, susceptibles de les éclairer.

I- L'intensité de la fermeture résidentielle à Marseille

L' objet « Ensemble résidentiel fermé (ERF) » qui est au centre de nos investigations, s'est avéré ambigu et parfois difficile à cerner tant se sont multipliées et banalisées, en quelques années, des formes plus ou moins étanches de clôture et de restrictions d'accès, associées à des formes plus ou moins dissuasives de marquage, de délimitation entre l'intérieur des copropriétés et la voie publique. La démarche que nous souhaitions mener à Marseille était une réflexion sur la diversité et la complexité des formes de fermeture et de cloisonnement progressif des espaces résidentiels liées aux diverses logiques sociales, économiques et politiques à l'œuvre et à l'hétérogénéité des contextes locaux**.** Nous avons considéré comme ERF tous les ensembles de plus de 5 logements dont les parties communes extérieures (voirie interne, espaces verts et parkings) délimités matériellement par des clôtures et des portails verrouillés sont inaccessibles aux non résidents.

Au terme d'un inventaire exhaustif à l'intérieur du vaste périmètre communal marseillais, nous avons inventorié 1001 ensembles résidentiels fermés de toute taille, lotissements, groupes d'immeubles entourés d'espaces communs clôturés-sécurisés et de voies fermées, plus ou moins étanches contenant environ 77 000 logements soit 19 % de l'ensemble des logements marseillais (partie 1). Compte tenu du taux moyen d'occupation des logements dans les quartiers concernés, elles contiennent entre 170 000 et 200 000 habitants au moins. La majorité des ERF inventoriés (60%) ont été fermés a posteriori. La plupart ont été construits avant 1970 mais clôturés après 2000. Les ERF conçus et construits fermés ont été majoritairement commercialisés au cours des dix dernières années.

Ces chiffres soulignent l'omniprésence de la fermeture des espaces résidentiels dans la ville, et la part importante de l'espace urbain concerné. Leur superficie cumulée représente environ 12,5 km2 soit environ 8,8 % de la superficie communale bâtie. Mais dans certains quartiers l'emprise des résidences fermées dépasse 20% de la superficie (jusqu'à 46% de la surface). Leur répartition en agrégats juxtaposés contribue à modifier la configuration des espaces urbains en générant, dans certaines parties de la ville, des configurations en mosaïques de vastes espaces peu perméables (partie 1).

Comme dans d'autres agglomérations françaises, on voit que le phénomène est récent : la majorité des clôtures ont moins de dix ans qu'elles soient contemporaines de la production de la résidence ou ajoutées a posteriori (certaines ont été renforcées récemment, par exemple par adjonction d'un portail automatique). Mais, à Marseille la fermeture résidentielle s'exprime avec une intensité particulière car elle trouve des espaces d'inscription privilégiés du fait de leur histoire foncière (partie 2) : vieux parcellaire bastidaire, nombreuses friches industrielles en cours de requalification, zones d'intervention publique et de renouvellement urbain, front de péri-urbanisation actif autour des anciens « villages », au contact des collines. Toute la commune est concernée : les aires de production de cette forme résidentielle se situent tant dans les quartiers aisés du sud qu'autour des nombreuses friches des arrondissements du nord, dans l'axe du nouveau tramway vers l'est, dans les quartiers populaires en renouvellement urbain, au centre, au nord et aux franges de l'urbanisation au nord-est

La dynamique de clôture concerne aussi des formes résidentielles variées : les luxueux et vastes ensembles, dans les « beaux quartiers », situés sur la Corniche face à la mer, entourés de murs, les voies privées d'anciens lotissements (début 20ème s) qui ont été fermés ces dernières années à la suite de démarches des copropriétés auprès de la Ville, la plupart des grandes copropriétés collectives des années 60-70 dont les espaces verts et les parkings sont désormais systématiquement clôturés ou

encore les cités d'habitat social concernées par la résidentialisation. Par ailleurs, 255 programmes immobiliers neufs construits après 2000, ont été d'emblée conçus pour la fermeture. On peut y ajouter une soixantaine de projets clôturés, vendus sur plan qui ont été commercialisés pendant cette enquête (2008-2010).

L'emprise spatiale forte de « grappes » de résidences fermées (qui occupent plus de la moitié de la superficie et de l'offre de logements dans certains quartiers sud) accentue le contraste entre d'une part certaines zones centrales d'un « cœur de ville » où s'exprime davantage la mixité et le côtoiement, et, d'autre part, des espaces à vocation résidentielle qui évoluent comme des mosaïques de copropriétés étanches, gérées par des opérateurs privés (promoteurs, syndics, associations syndicales, sociétés de gardiennage et d'entretien des espaces verts). Dans les quartiers populaires soumis à des projets de renouvellement, et investis par des programmes immobiliers fermés au gré d'opportunités foncières et fiscales et dans le cadre de politiques publiques attractives, l'implantation d'enclaves résidentielles fermées génère de nouvelles formes de fragmentation socio-spatiale.

II- La complexité d'un phénomène

On le voit bien tout au long du rapport, la compréhension de la fermeture résidentielle à Marseille, dans sa complexité, son intensité et sa diversité, passe par l'analyse croisée des mécanismes sociaux, politiques et économiques. En effet **le sens de la fermeture n'est donc pas univoque et la seule approche par les mécanismes sociaux apparaît insuffisante**. Au-delà de la description quantitative et d'une approche synchronique de la dynamique, il importe d'analyser les mécanismes sociaux dans leur articulation avec les mécanismes politiques et économiques et de privilégier une démarche diachronique. Ces mécanismes viennent en effet faciliter, voire renforcer ou même impulser les pratiques ou attentes de fermeture résidentielle

Nous rappellerons ici en premier lieu les mécanismes sociaux à l'œuvre (Cf. partie 3), puis les mécanismes politiques et économiques (Cf. partie 2) pour terminer par un essai d'articulation de ces mécanismes à travers une typologie des ERF et la mise en exergue de perspectives pour l'approfondissement de cette étude.

Les mécanismes sociaux : la fermeture résidentielle, un modèle d'urbanité partagé ?

La diffusion de la fermeture résidentielle à l'ensemble des quartiers marseillais et des catégories sociales pourrait laisser penser à l'émergence d'un modèle nouveau d'urbanité partagé. Toutefois s'il s'agit d'un modèle résidentiel, les significations varient largement, aussi bien d'ailleurs que les formes, les modalités et l'intensité de la fermeture, ainsi que les pratiques socio-spatiales qui lui sont associées. Au-delà des régularités, c'est en effet une pluralité du modèle et **des** urbanités plurielles que l'on saisit dans cette ville (partie 3).

C'est sans aucun doute la forte division sociale de l'espace qui permet notamment à Marseille d'expliquer l'intensification du phénomène. Les dynamiques de fermeture s'inscrivent, d'abord, dans un contexte marqué par des disparités socio-économiques plus fortes qu'ailleurs, anciennes et ancrées dans les pratiques et les représentations citadines. Une exceptionnelle fragmentation sociale infra-communale, avec de forts différentiels de revenus entre quartiers et même entre ilots voisins, constitue l'un des ressorts du succès des diverses formes de la fermeture résidentielle en pleine ville, alors que dans d'autres agglomérations françaises les dispositifs de clôture se rencontrent plutôt, et de manière diffuse, dans les espaces péri-urbains. Ces contrastes dessinent d'abord une dualité entre le nord populaire et le sud aisé qui recoupe une différence d'intensité de la fermeture résidentielle, mais au-delà de ce dualisme, et en lien avec les recompositions actuelles de la ville, les contrastes s'inscrivent désormais à des échelles de plus en plus localisées.

Les beaux quartiers du Sud de la commune sont anciennement marqués et de manière très significative par ce phénomène. Parmi les territoires emblématiques et historiques de la fermeture résidentielle à Marseille, on doit citer ainsi un ensemble exceptionnel de 12 résidences très étanches, quasiment jointives, aux revenus exceptionnellement élevés, véritables enclaves de richesse au cœur de l'agglomération, sur la corniche, face à la mer…

Mais la fermeture se rencontre aussi dans des contextes d'hétérogénéité sociale, au contact entre d'anciens lotissements, de nouveaux ERF et des cités d'habitat social dans les quartiers nord à dominante populaire ou aux marges sud des beaux quartiers. Les évolutions récentes montrent une diffusion de la fermeture au nord sous la double impulsion des fermetures ex post liées à des situations de malaise résidentiel et d'une offre immobilière de plus en plus importante en résidences fermées pour accueillir les catégories moyennes. Forme emblématique de cette diffusion, depuis moins de 10 ans, dans le 13ème arrondissement, aux environs de la technopole de Château-Gombert, à la lisière nord-est de la ville, l'urbanisation d'anciens jardins qui prend la forme systématique et impressionnante de lotissements pavillonnaires conçus pour la fermeture, selon le modèle de l'étalement résidentiel périurbain.

On retrouve parmi les motivations sociales de la fermeture les préoccupations d'entre-soi, en particulier dans les beaux quartiers socialement homogènes, et confrontés, dans certains secteurs, à des « intrusions » liées aux usages populaires des grands équipements ou des plages voisines. On retrouve aussi des enjeux sécuritaires même si ceux-ci ne sont pas toujours explicités par les résidents, certains rendant compte de réalités euphémisées dans des discours ambivalents. En revanche, ces enjeux sont nettement affirmés dans des contextes de malaise résidentiel, particulièrement observés dans les zones de contact entre lotissements populaires et habitat social, et s'accompagnent d'une volonté de démarcation sociale.

Mais par delà les motivations sécuritaires ou d'entre-soi, les enjeux sont davantage fonctionnels qu'il s'agisse de la sécurité des enfants, de la tranquillité au sein de la résidence, de sa gestion et de son entretien. L'un des motifs prégnants à Marseille, où la pratique de la voiture reste largement majoritaire, concerne le stationnement, voire la sécurisation des véhicules, dans les espaces enclos de la résidence ou du lotissement, en particulier dans les zones de grands équipements ou les terminus du métro. Il s'agit aussi de limiter les nuisances dues aux circulations automobiles à travers les zones résidentielles.

Dans les nouveaux ensembles résidentiels clos, il importe aussi de souligner des logiques somme toute assez ordinaires d'accès à la propriété de jeunes ménages avec enfants, voire d'accès à un logement en location, y compris sociale pour les revenus les plus modestes. Dans ces cas, il y a donc banalisation de la fermeture résidentielle (y compris la banalisation d'une certaine rhétorique sécuritaire) plutôt que réponse à des tensions sociales avérées dans des contextes de contrastes sociaux.

L'étude de la fermeture résidentielle à Marseille souligne donc qu'il existe non pas un modèle résidentiel mais bien une variation de formes et de significations sur un même thème, et une pluralité des urbanités autour de la fermeture. Au sein des ERF, et en écho sans doute à ses variations, la vie prend aussi des significations diverses selon les contextes et les histoires résidentielles : ancrages sociaux, liens ténus mais aussi tensions internes qui sont loin d'être absentes, y compris dans des ERF socialement homogènes. Les attentes par rapport à la fermeture et aux enjeux de sécurité ne sont pas forcément les mêmes pour tous les résidents alors que l'on observe une banalisation du phénomène. La question se pose sans doute avec davantage de force pour les ERF mixtes socialement ou de bas de gamme. En effet, on peut pousser le raisonnement plus loin en interrogeant le devenir des copropriétés au sein desquelles les tensions sont fortes. Dans quelle mesure ces crispations sont-elles durables et la recherche de distanciation sociale susceptible de provoquer le départ des propriétaires les plus fortunés ? Quel est le risque de basculement vers des proportions élevées de locataires modestes et de propriétaires occupants peu fortunés, voire endettés, avec pour conséquences la dégradation, voire l'endettement de la copropriété ?

Les mécanismes politiques et économiques : enjeux et convergences des politiques publiques et des stratégies immobilières

La géo-histoire des espaces marseillais nous amène à dépasser la vision du cloisonnement et de la « fermeture résidentielle » comme une rupture brutale d'un modèle urbain idéal, qui serait intégré, comme le résultat d'une crainte irraisonnée de l'insécurité ou d'un repli social généralisé ouvrant sur un modèle résidentiel nouveau et univoque, même si la quasi-totalité des fermetures observées sont récentes, simultanées, et postérieures aux années 90... On a trop souvent l'habitude de stigmatiser les pratiques et représentations des habitants et copropriétaires, sous tendues par le marketing sécuritaire

des promoteurs, dans la dissolution du lien citadin qui se traduirait par la généralisation de la fermeture.

Par delà les motivations sociales invoquées : sécurité, réduction des nuisances de circulation, défense des espaces de stationnement, désir de préserver tranquillité et entre-soi, gestion résidentielle…, la fermeture s'inscrit également dans la continuité historique d'un mode de production libéral des quartiers urbains et d'un non-engagement très ancien, durable, de plus en plus assumé et revendiqué de la collectivité qui fait montre de réticences et/ou de difficultés à prendre en charge depuis un siècle la voirie privée et les réseaux de proximité dans les zones à mono-fonction résidentielle.

Aux 19ème et 20ème siècles, les extensions de la ville de Marseille se sont faites, au gré des opportunités, par juxtaposition de lotissements et de résidences avec une faible régulation publique, d'où l'omniprésence de voies privées ou non classées. Le double héritage de la trame bastidaire et celui d'un urbanisme de lotissement aux trames viaires en boucle ou en peigne facilite ainsi la fermeture résidentielle. Ce double héritage se traduit par ailleurs par un fort étalement résidentiel et de faibles densités urbaines s'accompagnant d'une très forte dépendance automobile sur un territoire communal exceptionnellement vaste mais peu innervé par les transports en commun.

La faiblesse de la politique des transports collectifs renforce en effet les effets spatiaux. Les quartiers, même aisés, sont souvent mal desservis, avec des horaires restreints et peu incitatifs. Dans ce contexte, la pratique majoritaire de l'automobile se trouve confortée. Il n'est donc pas étonnant que les contraintes et les enjeux du stationnement résidentiel constituent un facteur important de la fermeture a posteriori ou dans les programmes neufs. D'ailleurs, la Ville de Marseille continue à encourager l'automobilisation urbaine en imposant aux promoteurs des obligations bien plus élevées que d'autres communes françaises en matière de production de parkings pour chaque logement construit dans le périmètre communal (2 à 3 places par logement).

Par ailleurs, depuis 15 ans, malgré des finances municipales très précaires, Marseille est une ville en pleine recomposition, entre reconquête résidentielle des espaces péricentraux, création d'un nouveau quartier des affaires et d'artères prestigieuses autour du projet Euroméditerranée, requalification du front de mer, recours à des architectes de renom, ouverture de nouveaux espaces périphériques à la construction, création d'un technopôle, de vastes zones commerciales, projets (en cours) de voies rapides intra-urbaines, de nouvelles stations urbaines de train régional… Ce qui stimule le développement de nombreux programmes immobiliers pariant sur cette nouvelle attractivité vantée tant par la communication municipale que par les médias nationaux, et misant tant sur l'image des villages marseillais que sur le cadre de vie privilégié entre mer et collines.

Si l'évolution de l'espace résidentiel est récente, et fortement induite par l'offre marchande, sa genèse, déjà ancienne, renvoie tout autant à l'histoire et à l'actualité des relations entre pouvoirs publics et opérateurs fonciers qu'aux seules initiatives des multinationales de l'immobilier. On a pu en effet repérer des convergences fortes entre les intérêts des acteurs immobiliers et ceux du projet urbain marseillais.

La forte multiplication des résidences fermées depuis les années 2000 est en partie liée à ces politiques et aux dynamiques articulées de l'offre immobilière neuve sur des espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation et d'autres en cours de requalification. Dopée par l' « effet TGV », la spéculation sur la hausse des prix immobiliers marseillais est encouragée par la politique municipale volontariste inscrite dans une logique de compétitivité territoriale et d'internationalisation de la ville, en cherchant à fixer et à drainer des catégories sociales solvables dans le périmètre communal. La création de nouvelles résidences fermées sécurisées semble rendre possible non seulement l'installation sur le territoire communal de ces cadres qui manquent tant à Marseille mais aussi la revalorisation sociale des quartiers populaires, à travers une politique de mixité sociale « par le haut », dans les quartiers anciens du centre et les zones de grands ensembles en particulier dans les quartiers nord. Si bien que cette nouvelle offre de résidences fermées s'avère liée à de nombreuses formes de partenariats public-privé dans la production des espaces urbains et, principalement portée par des majors de l'immobilier, et s'inscrit pleinement dans ce projet de renouvellement de la ville.

Certes, comme dans d'autres villes, les aspirations résidentielles 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 le modèle émergent d'une promotion immobilière renouvelée. Mais ces évolutions liées au marché ne se réalisent pas contre l'institution municipale, mais avec son agrément et même, parfois, à son initiative.

La dynamique de fermeture résidentielle s'observe en effet de manière particulièrement forte au sein des périmètres d'action publique (partie 2):

1- au cœur des nouvelles ZAC « de prestige » de la ville, ou dans les nouveaux lotissements pavillonnaires nouvellement créés dans des zones ouvertes à l'urbanisation…
2- mais également dans les quartiers populaires, au sein d'opérations de renouvellement urbain, dans les périmètres de conventions ANRU ou à leurs abords, où les résidences fermées-sécurisées, majoritairement en accession à la propriété, sont supposées apporter de la mixité sociale.

On pourrait résumer ici les convergences entre les acteurs immobiliers et les politiques publiques en les qualifiant de trois manières :

- En premier lieu, la convergence est financière : il y a convergence d'intérêt *de facto* entre la municipalité aux moyens financiers limités, mais avec un projet d'attractivité urbaine, et la promotion privée qui surfe sur la bulle immobilière marseillaise, avec pour effet d'accentuer la production de nouveaux ensembles d'habitat, le plus souvent conçus fermés (20 000 logements nouveaux entre 1999 et 2006).

- En second lieu, elle s'inscrit dans une logique de gestion libérale de la ville qui accorde une place importante aux acteurs privés, en particulier ceux de la promotion et de la gestion immobilières. La fermeture implique un transfert, au niveau de la copropriété, de l'entretien des espaces privés qui avait auparavant un usage public avant la fermeture dans les zones en majorité résidentielles. Cette logique permet de minimiser les dépenses publiques dans un contexte de crise : les espaces de statut public seraient plus strictement balisés, concentrés à certaines portions de la ville ; les espaces collectifs ne disparaîtraient pas… mais seraient gérées par leurs groupes d'usagers (cas des parcs « communs » à plusieurs résidences fermées jointives) et leurs représentants (gestion immobilière privée) ;

- Enfin, la dynamique de fermeture résidentielle portée par la promotion immobilière privée sert le projet d'internationalisation de la ville. Ce projet implique l'attraction des entreprises et de leurs cadres moyens et supérieurs, ainsi que des investissements internationaux et passe donc par la revalorisation nécessaire de l'image d'une ville populaire, par les grands projets, la création d'un habitat de standing et la sécurisation résidentielle.

La fermeture se rencontre ainsi dans des ensembles résidentiels de très haut standing dans les « beaux quartiers », le long de petites rues anciennement loties et qui se barricadent, autour des copropriétés de classes moyennes des années 70, au cœur des nouvelles ZAC « de prestige » de la ville, ou dans les nouveaux lotissements pavillonnaires nouvellement créés sur le front d'urbanisation, dans les quartiers populaires, au contact entre d'anciens lotissements de classes populaires et des cités considérées comme « sensibles », ou encore au sein d'opérations de rénovation urbaine dans les périmètres de conventions ANRU ou à leurs abords… on le voit bien, la fermeture des espaces communs de résidence n'a donc pas partout la même signification.

III- Essai de catégorisation socio-spatiale de la fermeture résidentielle

Néanmoins on peut tenter ici une catégorisation socio-spatiale de la fermeture résidentielle, l'établissement de profils territoriaux qui croisent les mécanismes sociaux, politiques et économiques, et tiennent compte de la diachronie dans une analyse systémique. Cette catégorisation souligne par ailleurs que les politiques publiques et les pratiques des acteurs économiques accompagnent les dynamiques sociales, et bien souvent les renforcent, voire les induisent. Nous déclinerons ces types selon le profil social des territoires, aisés ou à dominante populaire, selon le niveau de standing des résidences, le contexte ou non de contraste social, selon qu'il s'agit de fermetures ex post ou de nouveaux ensembles résidentiels fermés, dans un périmètre ou non d'action publique et selon les motivations sociales de la fermeture. (Cf. partie 3)

Formes, dynamiques et enjeux territoriaux de la fermeture résidentielle dans les quartiers aisés

Dans les « beaux quartiers », les processus de fermeture résidentielle, inscrits dans des temporalités diversifiées, se déclinent selon des modalités variées tout en prenant une signification assez générale d'entre-soi.

1 - Les fermetures ex post se déclinent ici autour de trois enjeux principaux :

- Dans les secteurs les plus aisés et socialement homogènes de la ville, les fermetures de lotissements résultent généralement de décisions ex post favorisées, comme on l'a vu dans la partie 2, par les héritages fonciers de la trame bastidaire et de la domanialité. Avec des profils sociaux homogènes et uniformément privilégiés, on rencontre les résidences fermées dans des espaces qui ont été lotis ex-nihilo à partir des années 40. De manière assez classique par rapport à ce qui a pu être étudié dans d'autres contextes urbains, ces enclosures du secteur de la Corniche et de la colline Périer participent à une stratégie globale de distinction et d'entre-soi et s'ajoutent à des pratiques sociales, de loisirs, de fréquentation scolaire électives, sélectives et protégées.
- Dans cette partie de la ville, les fermetures ex post s'intensifient partout dans les secteurs soumis à la pression croissante d'usages populaires et à la fréquentation de grands équipements et des plages. Ces usages vécus comme des « intrusions » précipitent l'enclosure motivée par le souci de préserver tranquillité et entre-soi. Ils entraînent aussi des concurrences pour le stationnement des voitures, cause directe de fermeture (et motif fonctionnel plus « banal » et facile à légitimer lors des enquêtes…).
- En périphérie de ces « beaux quartiers », certaines dynamiques actuelles de fermetures ex post de lotissements (toujours associées à la persistance de voiries privées) sont liées à des contrastes sociaux localisés avec la présence d'« enclaves » modestes, héritées de politiques du logement des années 60 et 70. La fermeture de lotissements tend à se systématiser au contact des quelques copropriétés dégradées et résidences HLM sans qu'il soit facile de démêler la part du réactif ou celle du préventif dans les motivations, dans des contextes où les tensions résidentielles n'ont pas toujours une extrême acuité.

2 - Des créations ex nihilo d'ERF autour de deux enjeux principaux :

- De nouvelles offres immobilières fermées et prestigieuses visent une clientèle aisée dans des quartiers déjà bien « cotés » dont les aménagements récents augmentent la valeur foncière (par exemple, autour du parc Borély, secteur en pleine évolution). Ces offres fermées s'inscrivent en synergie avec les politiques municipales de revalorisation du front de mer, avec une dynamique souhaitée d'extension vers le sud du « triangle d'or » des beaux quartiers. Peu à peu, l'hétérogénéité sociale et urbanistique relative de cette partie de la ville s'atténue. Ces résidences nouvelles sont parfois de très petite taille, la largeur des terrasses avec vue compensant la petitesse des jardins ou parcs privatifs. On peut souligner le paradoxe selon lequel la logique d'implantation de ces ensembles est liée aux grands aménagements du secteur, alors que leurs dispositifs de clôture comme leurs aménagements paysagers visent à les préserver de la fréquentation de masse induite par ces mêmes aménagements…
- Des implantations à la périphérie immédiate des « bons » arrondissements (8ème, 9eme, 12eme) ou dans leurs espaces interstitiels, encore relativement nombreux, misent sur leur réputation pour attirer une clientèle aisée. Ces résidences doivent offrir le supplément qui compense l'éloignement ou des proximités sociales non souhaitées par un aménagement interne très soigné, complémentaire d'une fermeture très étanche, et justifie des prix très élevés (par exemple, autour de Mazargues, de la Panouse, dans la vallée de l'Huveaune).

Formes, dynamiques et enjeux territoriaux de la fermeture résidentielle dans les périphéries populaires

Dans les quartiers populaires, les processus et temporalités de la fermeture résidentielle paraissent plus diversifiés. Ils prennent une signification moins univoque que dans les beaux quartiers dans la mesure où ils s'inscrivent dans des contextes qui tendent à une beaucoup plus grande hétérogénéité sociale. Là aussi, la diffusion se produit selon les deux modalités de la fermeture ex post et des créations d'ERF ex nihilo.

1 – Les créations ex nihilo d'ERF

Elles sont liées à des greffes de classes moyennes dans les quartiers périphériques à dominante populaire dans le cadre d'opérations immobilières groupées parfois articulées aux politiques de renouvellement urbain et de mixité sociale « par le haut ». On observe deux types de greffes : sous forme d'enclaves, en contact direct avec les cités d'habitat social et les grandes copropriétés dégradées ou encore avec l'habitat pauvre et dégradé de l'hypercentre ; en situation périphérique, formant des polarités nouvelles, à plus grande distance des zones pauvres stigmatisées :

- Des greffes de classes moyennes par la création de zones groupant des copropriétés fermées de standing à la périphérie des quartiers défavorisés, dans des secteurs dotés de forts potentiels d'attraction : équipements nouveaux (tramway dans le secteur populaire en pleine transformation des Caillols/La Pomme), présence de la « campagne à la ville », paysages remarquables, qualités patrimoniales… (les Hauts de Mazargues, Château-Gombert, les Hauts de Sainte Marthe). On observe alors un fonctionnement des résidents d'ERF fondé sur l'automobile, articulé directement avec l'hypercentre ou les lieux d'emplois, et, selon les secteurs, des stratégies de scolarisation désectorisées ou dans le privé qui permettent les évitements d'avec les plus pauvres (observé dans les marges du 14ème arrondissement). La logique de greffe dessine davantage ici des grappes « protégées » et socialement homogènes en périphérie urbaine que de petites enclaves au contact direct des zones en difficultés.

- Très récemment sont apparus de nouveaux projets fermés composés de petits collectifs ou de logements individuels de niveau modeste, implantés dans des ZUS ou à leurs abords, dans certaines ZAC, à proximité des grands ensembles ou de grandes copropriétés dégradées. Parmi ces ensembles, certains sont mixtes socialement : ils peuvent même accueillir des logements sociaux, en accession à la propriété ou locatifs, parfois des logements étudiants, notamment dans les ZAC. Les promoteurs qu,dans le cadre des politiques du logement et de rénovation urbaine conduites aux échelles nationale et locale, bénéficient de conditions favorables (TVA minorée, PLS), ont développés dans ces espaces de contact de nouveaux programmes d'entrée de gamme, pour lesquels ils appliquent une « fermeture préventive » qui devient un argument de marketing.

Ils répondent en premier lieu à la demande de primo-accédants (classes moyennes, voire moyennes inférieures), généralement soumis à de lourds emprunts et qui recherchent les meilleurs ratios qualité/prix dans un contexte de marché foncier et immobilier extrêmement tendu. Certains, extérieurs au quartier, se voient contraints de s'établir au contact direct des grands ensembles ou de grandes copropriétés dégradées et la fermeture présente une condition de l'acceptabilité du quartier, d'un environnement social parfois non souhaité et/ou d'un manque d'équipements notamment scolaires. Les pratiques d'évitement des établissements scolaires du quartier constituent alors un prolongement à la sécurisation apportée par la fermeture résidentielle. Toutefois, les enquêtes montrent que nombre de résidents de ces ERF moyen ou bas de gamme sont issus du quartier auquel ils restent attachés et perçoivent dans la fermeture résidentielle davantage un élément de standing qu'une réponse sécuritaire. Elle permet de valoriser symboliquement l'accession à la propriété ou la sortie du HLM, en la mettant en scène et en la magnifiant.

2 – Les fermetures ex post relèvent dans les quartiers populaires de trois types de logiques

- Les processus de « résidentialisation », qui ont été mis en œuvre au début des années 2000 dans le cadre des politiques de la ville et avec des financements publics, concernent tant le parc HLM que certaines copropriétés en difficulté. Ces dispositifs ne vont pas toujours jusqu'à la clôture au sens où nous l'avons définie, puisque seuls 18 sur 150 ensembles HLM de 100 logements et plus peuvent être considérés comme enclos selon les critères de cette étude. Mais ils ont banalisé des dispositifs de grillages, portails, chicanes anti-scooters… destinés tant à rassurer qu'à clairement délimiter les parties communes, dont l'entretien revient aux bailleurs ou aux copropriétés, des espaces publics dont la ville a la charge. Dans le contexte marseillais, où la propreté et l'entretien de la voirie laissent souvent à désirer, cette problématique prend un sens particulièrement aigu.

- Des tensions locales sont perceptibles dans les zones de contact entre les cités HLM ou les copropriétés dégradées et les lotissements populaires du début du 20è siècle ou encore les petites résidences de classes moyennes inférieures. Leur fragilisation sociale et spatiale (qui s'est traduit dans les années 80 par un vote Front National important dans ces quartiers) peut déboucher sur un véritable « malaise résidentiel » et sur une fermeture aboutissant parfois à l'enclavement. Les fermetures traduisent ici un sentiment d'insécurité et d'abandon. Elles peuvent être associées à d'autres pratiques de repli, quasi-préventives ou défensives. Face à des initiatives spontanées de clôtures sans permis, ou à des demandes de restrictions d'accès sur les voies publiques, qui pourraient, si elles se multipliaient, aggraver les tensions de proximité, les mairies de secteur, de plus en plus soumises à la pression sécuritaire, sont parfois amenées à laisser-faire ou appuyer au détriment d'une gestion concertée des espaces.

Formes et dynamiques de fermeture résidentielle dans le centre historique

Encore majoritairement populaire, le centre historique est constitué en particulier de quartiers d'extrême pauvreté (dans le 1er, le 2ème et surtout le 3ème arrondissement). Il a été tardivement touché, depuis la fin des années 90 par les classiques processus de rénovation-gentrification (autour du Vieux port et du périmètre Euroméditerranée), des rachats et des reventes spéculatives (rue de la République) et la réhabilitation d'immeubles dotés d'un cachet patrimonial (périmètres PRI) impliquant des déplacements parfois brutaux de populations modestes vers les périphéries. Même si le phénomène de revalorisation sociale reste minoritaire dans cette partie de la ville, plusieurs mécanismes sont porteurs de types bien différents de fermeture résidentielle destinée à rendre possible, acceptable, (voire à mettre en scène) la fameuse contradiction entre « proximité spatiale et distance sociale ». On retrouve là-aussi, de manière certes très minoritaire, à travers quelques cas, les deux processus de création d'ERF ou de fermeture ex post.

1 – Les fermetures ex post concernent deux types de bâti : ilot ancien et grandes copropriétés privées

- Dans le cadre d'un processus « pionnier » de gentrification « artistique et créative », un ilot ancien de bâti non rénové a fait l'objet d'une fermeture spontanée et privée.

- Dans un contexte de dégradation des espaces du centre-ville, on observe également la fermeture lors des 15 dernières années de quelques grandes copropriétés de classes moyennes-supérieures des années 60-70, enclaves architecturales au sein du bâti ancien. Le principal motif est le stationnement, la préservation de la qualité des parties communes et sans doute aussi un souci de distinction et de valorisation immobilière.

2 - Les créations ex-nihilo de nouvelles résidences fermées en centre ville

Elles sont liées aux rares disponibilités foncières (cœurs d'ilots, démolitions) correspondant à des friches urbaines. Au contact des catégories populaires, l'apparition de ces quelques résidences fermées dans l'hypercentre correspond bien à une logique d'installation en habitat ancien et central de citadins appartenant aux classes moyennes, motivés par une urbanité fortement articulée à la centralité et aux dimensions patrimoniales de la ville dans un contexte de renouvellement urbain. Il est apparu cependant que l'acceptabilité de la fermeture paraît plus complexe pour cette catégorie de citadins que l'on peut qualifier de « gentrifieurs ».

- Transformation spéculative de friches industrielles ou artisanales alignées sur rues ou situées en cœurs d'ilot (le « parvis de Longchamp », en arrière d'un immeuble aligné sur rue) démoli et reconstruit en copropriété fermée affichant un niveau de standing supérieur à celui de son environnement.

- Depuis une dizaine d'années, quelques créations de grandes résidences fermées dans des périmètres d'action publique en situation centrale, fondée sur la destruction-rénovation d'ilots insalubres avec création de grands ensembles aux accès clôturés conçus sur le type de l' « îlot ouvert » autour d'un patio ou jardin central. Elles comportent divers standings de logements, en loyer libre et en loyer social. Dans le cadre du projet Euroméditerranée et de ZAC, les dernières réalisations de ce type, les plus emblématiques du point de vue architectural, sont liées à des restructurations intégrales d'ilots de

friches industrielles du secteur de la Joliette (près des docks) avec réhabilitation partielle (ilot M5) ou destruction-reconstruction (ilot M1).

IV- Nouveaux champs d'investigations et de questionnements autour de la mixité sociale et de la ville passante

Au-delà de l'essai de classification socio-spatiale pour rendre compte au mieux de la diversité du phénomène et de la manière dont opèrent les croisements entre mécanismes sociaux, politiques et économiques, cette étude met en relief deux champs d'investigation et de questionnement possibles : 1 - sur le modèle de la mixité sociale et 2 – sur celui de la ville passante.

Fermeture résidentielle et mixité sociale

Si la fermeture résidentielle paraît rendre possible la mixité sociale, qui constitue à Marseille comme ailleurs en France un référentiel désormais prégnant et affiché de l'action publique, peut-on pour autant parler de côtoiement, de sociabilités partagées ou tout au moins de relations pacifiées ou cette mixité s'accompagne-t-elle d'une fragmentation spatiale et sociale ? Nos observations à Marseille, par exemple dans les environs de Plan d'Aou, dans les Hauts de Mazargues ou dans le quartier des Olives, nous permettent plutôt de montrer la progression d'un cloisonnement résidentiel et simultanément de souligner l'effet strictement statistique de la mixité obtenue ainsi à l'échelle des quartiers. La fermeture renvoie certes à un enjeu de proximité spatiale vs distance sociale somme toute assez classique dans des contextes de mixité sociale, ou autrement dit à une manière de gérer sa relation à l'autre dans des espaces résidentiels hétérogènes. Mais sa matérialisation, parfois arrogante, ne va pas, semble-t-il, sans créer un malaise résidentiel et des tensions de voisinage. Le vécu de la fermeture par les riverains des ERF, à peine esquissé ici (partie 3, chap. III), mériterait une attention toute particulière. Nos observations permettent d'envisager deux axes d'interrogation : sur les rapports sociaux entre résidents d'ERF et riverains d'une part et sur les contraintes de circulation et ses recompositions d'autre part. Des enquêtes davantage poussées et systématisées dans des sites emblématiques de mélange social permettraient d'y voir plus clair sur cette question complexe des ambiguïtés et paradoxes de la mixité sociale, tant souhaitée par les politiques publiques.

Quels enjeux pour la ville passante ?

Nous l'avons vu, les dynamiques de fermeture sont extrêmement diverses et c'est leur simultanéité qui leur donne force de diffusion. L'intensité du phénomène est telle à Marseille que certains quartiers, particulièrement au sud, se transforment actuellement en mosaïques de résidences jointives mais étanches les unes par rapport aux autres. Le constat actuel est donc spectaculaire et inhabituel en France et tranche avec l'image de ville populaire, ouverte et métissée qui est véhiculée par la littérature et médiatisée. Il se forme des « grappes » d'ERF et, dans certaines zones résidentielles de plus en plus divisées en cellules socialement homogènes et spatialement étanches, l'espace ouvert au public tend à reculer.

Que les enclosures soient postérieures à la création de l'ensemble résidentiel ou qu'elles correspondent à des produits conçus fermés, qu'elles soient liées à une recherche d'entre-soi dans des quartiers aisés ou à des tensions de voisinage dans des contextes d'hétérogénéité sociale, qu'elles s'inscrivent dans un processus de plus en plus banalisé, ou encore qu'elles s'expliquent par des motifs davantage fonctionnels, comme le stationnement de la voiture et la recherche de tranquillité, leur importante diffusion a des conséquences sur la « ville passante ».

La répercussion la plus notable est liée à la fermeture ex post par limitation des accès ou par enclosure totale (rappelons que 60% des ERF de notre corpus se sont fermés après leur construction, parfois plusieurs décennies après). Ces fermetures complètes ou partielles imposent une déviation le plus souvent aux automobilistes et aux deux roues, mais parfois également aux piétons dans le cas de résidences plus étanches. Certaines résidences ou lotissements et leurs voies (de statut privé) perdent leur rôle de connectivité locale. Les détours induits par les enclosures sont destinés à accéder à un équipement rendu inaccessible par les cheminements habituels, et généralement les plus courts, à un autre quartier… et peuvent être la source de tensions et de conflits.

L'enclavement résidentiel peut donc aussi devenir un problème, notamment en matière de planification urbaine ou s'il contrevient à une servitude de passage, de cheminement piétonnier par exemple. La ville et l'agence d'urbanisme de l'agglomération (AGAM) commencent à se préoccuper des impacts du cloisonnement de l'espace par les dispositifs de fermeture qui imposent des détours, restreignent les cheminements de proximité, limitent la traversabilité des quartiers et l'accessibilité aux équipements collectifs et accroissent l'usage de l'automobile. On peut retenir ici que dans le cadre de l'élaboration actuelle du SCOT et du PLU (2010), les contradictions entre les initiatives des promoteurs ou des résidents, le laisser-faire de certaines mairies d'arrondissement, et les enjeux des continuités urbaines deviennent une préoccupation. La question qui se pose simultanément aux services techniques de la ville est celle des impacts sur les projets urbains, dont on a vu qu'ils pouvaient être remis en cause par une fermeture résidentielle ou par la création d'un nouvel ensemble résidentiel clos.

Les enjeux de planification dans l'esprit du développement durable se posent par ailleurs autour de l'actuelle réflexion sur les trames verte et bleue impliquant une réflexion sur les perméabilités de l'espace urbain, entre autres sur les cheminements piétonniers de proximité et à l'échelle des quartiers, et sur la valorisation d'éléments patrimoniaux comme les berges d'anciens canaux d'irrigation.

Le contrôle d'une dynamique de fermeture aussi intense que celle qui dessine désormais les paysages urbains à Marseille et forme des agrégats infranchissables est toutefois d'une extrême complexité, à la hauteur de la complexité des mécanismes qui la fondent, à l'intersection du politique, du social et de l'économique et en lien avec l'histoire urbaine de la ville.

Les interrogations sur le vécu de la mixité sociale et sur la ville passante se recoupent autour d'un questionnement plus global sur *Les urbanités d'une ville fragmentée*. De manière volontairement décalée, cette formulation que nous avons choisie comme titre prend le contre-pied d'un déterminisme qui fait coïncider fragmentation spatiale et fragmentation sociale et celui d'une vision normative de la ville qui fait correspondre fragmentation spatiale et crise de l'urbanité.

Il nous paraît désormais capital de prolonger les réflexions contenues dans ce travail en explorant précisément les rapports sociaux des citadins et leur manière de vivre l'espace, les constructions identitaires et territoriales, en bref les manières d'être *dans* et *de la ville* dans une ville qui connaît une diffusion importante de la fermeture résidentielle et qui, pourtant, passe toujours pour être intégratrice des différences. Nous proposons une démarche qui prenne en compte les recompositions des pratiques et des représentations socio-spatiales des citadins et donc de leurs rapports aux espaces urbains (leur urbanité). Qu'est-ce que la forte diffusion de la fermeture change dans les urbanités marseillaises ou que révèle-t-elle des changements qui sont à l'œuvre ? Ici, la question a été partiellement abordée à travers le prisme des ERF. Mais pour une compréhension plus globale, il parait important de resituer le phénomène de la fermeture parmi les diverses formes d'urbanités à l'œuvre dans la fabrique urbaine, d'éclairer les manières de vivre l'espace des habitants des ensembles résidentiels fermés en interrogeant aussi les pratiques et les représentations des autres citadins.

Bibliographie

AGAM / GIP Politique de la Ville, (2009), *CUCS de Marseille - Observatoire des Quartiers* – Marseille, mai 2009.

AGAM, (2009), *Radioscopie des nouveaux marseillais*, Carnet du recensement, mobilité résidentielle, décembre 2009, 4 p.

ANDRÉ P. A, (2006), *Un nouveau pacte de solidarité pour les quartiers*, rapport d'information n°49, Sénat, oct 2006, http://www.senat.fr/rap/r06-049-1/r06-049-1.html

ANRU, Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de la rénovation urbaine, (2009), *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits Rapport 2009 d'évaluation*, 211 p.

ANSELME M., (1987), « La formation des nouveaux territoires urbains et leur " crise " : les quartiers nord de Marseille » Communication au Colloque *" Gérer les crises urbaines ? " ; le cas de quelques métropoles de la Méditerranée occidentale*, Marseille 21–23 octobre 1987 (publiée dans publiée dans Peuples méditerranéens, n°43, *Les urbanistes dans le doute*, avril–juin 1988.)

ANSELME M., (1993), « Le lien sécuritaire : mettre en ordre le désordre quotidien », *Revue Internationale d'action communautaire*, 30/70.

AUDREN G. (2008), *Formes, diversité et complexité des logiques de fermeture résidentielle dans le 13ième arrondissement de Marseille*, mémoire de master 2, dir E.Dorier et V.Baby-Collin, Université de Provence, 165p. +tables

AUDREN G. GARNIAUX J. (2007), *Les ensembles résidentiels fermés à Marseille, diffusion spatiale, typologie et dynamiques résidentielles*, mémoire de master 1 de l'Université de Provence, sous la dir. d'E. Dorier-Apprill et V.Baby-Collin, juin 2007, 222 p. + tables.

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

BELMESSOUS H. (2002), « Des villes privées à la française. Voyage à travers les forteresses de riches », *Le Monde diplomatique*, n° 584, novembre.

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

BERGER M. (2006), « Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de- France », *Hérodote*, n° 122, pp. 198-211.

BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., (2007), « Restructurations urbaines à Marseille à l'heure de l'internationalisation, tensions et régimes d'actions », chapitre 8 de Berry-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULLEAU-BERGER L. dir, (2007), *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, Paris, La Découverte (coll. Recherches), pp. 140-150.

BERRY-CHIKHAOUI I., (2007), « Les citadins face aux enjeux d'internationalisation de la ville à Casablanca et Marseille. Où est le nord, où est le Sud ? », P. Gervais-Lambony, F. Landy (ed.) *On dirait le sud… Autrepart Revue de sciences sociales au Sud*, n° 41-2007, IRD éditions/Armand Colin, pp. 149-163.

BERRY-CHIKHAOUI I., (2000), "Mobilisation des habitants et construction du voisinage. Le cas de l'habitat social récent à Tunis" *in* I. Berry-Chikhaoui et A. Deboulet (dir.) *: Les compétences des citadins dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville*, Tunis, IRMC, Tours URBAMA, Paris Karthala, coll. Hommes et sociétés, pp. 155-182.

BERTONCELLO B. RODRIGUEZ MALATA R., (2003) « Marseille versus Euroméditerranée », in *Annales de géographie*, n°632, pp 424-436.

BIDOU-ZACHARIASEN C. ET BLANC M.,dir, (2010), *Les paradoxes de la mixité sociale*, dossier de la revue *Espaces et sociétés*, numéro 140-141, 1-2/2010, Paris, Eres, 288p.

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 universitaires de Rennes, 230 p.

BLAKELY, E.J., et SNYDER, M.G., (1997), *Fortress America : Gated Communities in the United States*, Cambridge, Washington (DC), Brooking Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy, 209 p.

BONNETTI M, (2004), « les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », in *Renouvellements urbains*, revue *Annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp. 35-42

BONNETTI M, (2007), *Chronique de la dégradation annoncée des opérations de rénovation urbaine liée au déficit de gestion urbaine*

BORJA J-S, DERAIN M MANRY V., (2007), *Renouvellement urbain à Marseille : centralité populaire et mobilisation collective, le cas de la rue de la République*, rapport final au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

BOUDET E., 2008, *Les ressorts d'une «Ville Neuve » dans les quartiers Nord-Est de Marseille. Positionner l'analyse socio-spatiale au cœur des logiques d'intervention publique*, Mémoire de master 2, sous la dir. D'I. Berry-Chikahoui, Université Montpellier III.

BROUANT J-P, (2004), La restructuration des « grands ensembles », in *Droit et politiques de renouvellement urbain*, Cahier du Gridauh, n°10, pp. 149-167.

BURKE M., (2001), The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities, Australia : Walking the 21st Century, Perth, communication.

CALDEIRA, T. P. R. (2000), *City of Walls : Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, CA, University of California Press, 487 p.

CAPRON G., (2004), « Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature », in l'*Espace Géographique*, 2004-2, pp. 97-113

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

CHAMBOREDON JP., LEMAIRE M., (1970), « Proximité spatiale et distance sociale », in *Revue Française de Sociologie*, XI, pp.3-33.

CHARMES É. (2005), *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », préface de Jean REMY, 228 p.

CHARMES E. (2007), « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation intercommunale », in *Annales de la recherche urbaine, Individualisme et production de l'urbain*, numéro 102, octobre 2007, pp. 7-16.

CLUB DE L'OBSERVATION SOCIALE EN RHÔNE-ALPES, (2008), *Inégalités territoriales*, 23 p.

COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE l'ANRU, (2009), *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits. Rapport 2009 d'évaluation*, Paris, La documentation française

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

Davis M. (1997), *City of Quartz – Los Angeles, capitale du futur*, La Découverte, 393 p. (ed. originale 1990)..

DELL'UMBRIA A. (2008), « Le paysage contemporain de la ville de Marseille », in *Villes et résistances sociales*, R*evue Agone*, 38-39, pp. 27-47.

DONZEL A. « Marseille une métropole duale », in Donzel A. Moreau A. (coord.) *Le creuset marseillais*, faire savoirs, n°5, déc 2005, pp. 13-19.

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

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

DONZELOT J. (1999), «La nouvelle question urbaine», Esprit, novembre 1999, n° 258, pp. 87-114. (dossier: *Quand la ville se défait*).

DONZELOT J. (2004), «La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification» in revue *Esprit*, n°303, mars 2004. http://www.esprit.presse.fr/review/article.php?code=7903.

DORIER APPRILL E ET GERVAIS LAMBONY P., dir, (2007), *Vies citadines*, Paris, ed Belin, coll. Mappemonde.

DUPORT C, PERALDI M., 1998, *La longue marche des classes moyennes ; Action culturelle, Politiques de la Ville et mobilité sociale*, rapport de recherche, FAS/DIV/Plan Urbain/ Min. de la Culture, février, 129 p.

DUROUSSEAU T., dir, (2005), *Ensembles et résidences à Marseille 1955 – 1975*, étude réalisée pour la DRAC PACA-SDAP 13. http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme_marseille/present.htm

DUROUSSEAU T. (2009), E*nsembles et résidences à Marseille 1955-1975, 20 années formidables*, Bik & Book Edition, 88 p.

EVANS M., (2000), *Marking Territory : The Global Emergence of Gated Communities*, PhD Project, Perth, University of Western Australia.

FOURCAUT A., *La Banlieue en morceaux, la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, éd. Créaphis, 2000, 339 p.

FOURNIER P., MAZZELLA S. dir.,(2004), *Marseille entre ville et ports. Les destins sociaux de la rue de la République*, Paris, La Découverte, Coll. Recherches, 314 p.

FRANÇOIS J.C., MATHIAN H., RIBARDIERE A. SAINT-JULIEN TH., (2003), « Les disparités territoriales infra-communales des revenus des ménages: approche à l'échelon des quartiers IRIS 2000 », chap. 5 de *Les disparités des revenus des ménages franciliens en 1999: approches intercommunales et infracommunales et évolutions des différenciations intercommunales 1990-1999*. Etude réalisée par pour la Direction Régionale d'Equipement d'Ile de France. Mars 2003

GARNIAUX J (2009), *Les ensembles résidentiels fermés à Marseille : distribution spatiale, gradient d'étanchéité,* mémoire de master 2, dir E.Dorier. et S. Bridier, 83p, annexes.

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.

GIROIR G., 2002, « Le phénomène des *gated communities* à Pékin, ou les nouvelles cités interdites », in *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, 2002-4, 79ème année, pp. 423-4335.

GLASZE G. (2003), « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Études foncières*, n° 101, janvier-février, pp. 8-13.

GOSSET A. (2006), *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France* , rapport de stage, Iaurif.

GUERRIEN M., (2004), *L'enfance agitée d'une mégapole, Transition urbaine et fragmentation de l'espace dans la vallée de Mexico*, thèse de doctorat, EHESS, sous. La dir. D'A. Musset, 389 p.

HAMNETT C., (1996-97) « les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification, *Crises et mutations des territoires II. Jalons de recherche. Statut social et territoires, Strates Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, n°9

HAUMONT N. (1968), « Habitat et modèles culturels », *Revue française de sociologie*. 1968, 9-2. pp. 180-190.

HAUMONT.B, (2005), «La société des voisins», La maison des sciences de l'Homme, 334 p.

HELLUIN J.J., (2004), *Représentations des inégalités socio-spatiales et analyse des politiques publiques*, ENTPE-Ecole d'architecture de Lyon, 19 p

HERAN F., (2009), « Des distances à vol d'oiseau aux distances réelles ou de l'origine des détours », *Flux* 2009/2-3, N° 76/77, p.110-121.

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.

HIDALGO R. BORSDORF A. SANCHEZ R., 2006, « Hacia la ciudad fragmentada : los barrios cerrados y el nuevo modelo de la estructura urbana de las areas metroplitanas de Santiago et Valparaiso (Chile) », in *Geodemos*, n°9-10, Buenos-Aires, pp 83-116

HOAREAU A. (2009), *Les mobilités dans les ensembles résidentiels fermés à Marseille*, dir. E.Dorier et V. Baby Collin, master 1, 170 p, annexes.

INSEE et al., (2002), *Atlas des métropolitains de la région urbaine de Marseille - Aix-en-Provence*, chap 4, « Le territoire », janvier 2002.

JAILLET M.C., (1999), "Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ?", revue *Esprit*, "*Quand la ville se défait*", pp.62-85.

LE DU C., LEONE S., DAHDAH A., (2008), Le Jardin des Olives : Analyse de la communautarisation dans un espace en cours d'enclosure, rapport d'enquête, U. de Provence, 66 p.

LE GOIX (2010), « Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains », *premières Journées du Pôle Ville* du 20 au 22 janvier 2010

LE GOIX R., (2003), *Les « gated communities » aux Etats-Unis, morceaux de villes ou territoires à part entière*, Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, SAINT-JULIEN T. (ss. dir.), 491 p..

LE GOIX R., (2004) "Quartiers fermés, intérêts particuliers", introduction au dossier de la revue *Urbanisme*, n°. 337.

LE GOIX R., (2005) «La Dimension territoriale des *gated communities* aux États- Unis : La clôture par contrat», *Cercles 13, revue pluridisciplinaire du monde anglophone*, pp. 97-121.

LE JEANNIC THOMAS, TOURNYOL DU Clos Lorraine, (2008), *Protéger son logement contre le vol et contre ses peurs*, in Insee Première n°1177 - février 2008.

LEHMAN-FRISCH S. BERRY-CHIKAHOUI I. CAPRON G., VIDAL D., « Voisiner », in Dorier Apprill E et Gervais Lambony P., dir, *Vies citadines*, Paris, ed Belin, coll. Mappemonde, pp. 59-80.

LOUDIER-MALGOUYRES C. (2007). «L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés». *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 102, pp. 79-88.

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

MADORÉ, F. (2003). « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgéo*, n° 1, «Privatisation of urban spaces in contemporary european cities», pp. 99-111.

MADORÉ, F. (2004) « Les ensembles résidentiels fermés en France. La forme d'habitat d'une société d'incertitude », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 95, « Apprivoiser les catastrophes », pp. 99-106.

MADORE. F., GLASZE. G. (2003), « 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, 480 p.

MAURIN E., (2004), *Le ghetto français - enquête sur le séparatisme social*, Seuil, République des Idées, 95 p.

MOREL B., (1999), *Marseille naissance d'une métropole*. Paris, L'Harmattan, 220 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., dir., (2002), La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », 411 p.

PANERAI P., MANGIN D, 1999, *Projet urbain*, Marseille, ed Parenteses, 185 p.

PEGAZ-BLANC O., MARTIN M. (2006), « Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon : des revenus peu élevés et plus dispersés que dans les autres aires urbaines », *Sud Insee*, N° 95 - septembre 2006, 6 p.

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

PEYRAT D. (2002), *Habiter cohabiter, La sécurité dans le logement social*, Rapport à M-N Lienemann, secrétaire d'État au Logement, 97p.

PIERREIN L. (1939), « Marseille depuis 1933 », *Géocarrefour*, Année 1939, Volume 15, N° 4, pp. 305- 336.

PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M. (1986). *Dans les beaux quartiers*. Paris, Le Seuil, 255 p.

RAYMOND H., RAYMOND M.-G., HAUMONT N., HAUMONT A., (1966), *L'habitat pavillonnaire*, Paris, Centre George Pompidou, réédition en 2001 chez l'Harmattan

RHEIN C., (1994), « La ségrégation et ses mesures ». In Brun J. et Rhein C. (eds) : *la ségrégation dans la ville*, L'harmattan, Paris, pp. 121-161.

RHEIN C., A. LE PAPE ET P-A. GROSBRAS (1996) : *Division sociale de l'espace et inégalités de scolarisation*. Paris, CNRS-Plan Construction-Architecture (MELTM), 142 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 p.

RONCAYOLO M., (1996), *Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, Editions de l'Ehess, 504 p (thèse d'Etat soutenue en 1981).

RONCAYOLO Marcel, (1952), « Évolution de la banlieue marseillaise dans la Basse Vallée de l'Huveaune », *Annales de géographie*, Année Volume 61, Numéro 327, pp. 342 – 356.

SABATIER B. (2005), « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la «ville privée» », in *Espaces et sociétés* 2005/4 – 123, pp. 129-149.

TABET J. (1999) « La résidentialisation du logement social à Paris », *Annales de la recherche urbaine* 1999, n° 83-84.

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

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

Urbanisme, 2000, Dossier « Villes privées », n°312, pp.60-85.

Urbanisme, 2004, Dossier « Enclaves Résidentielles », n°337.

ZALIO P.-P., 1999, *Grandes familles de Marseille au XXe siècle. Enquête sur l'identité économique d'un territoire populaire*, Paris, Belin, 281p. + index..

ZALIO P-P., 1996, « Urbanités marseillaises, Marseille, terrain des sciences sociales » in *Enquête*, numéro 4, *La ville des sciences sociales*, pp.191-210. http://enquete.revues.org/document903.html.

Principales sources écrites et documents analysés :

Brochures promotionnelle du projet Euroméditérrannée et de l'AGAM

Catalogues et carte de localisation des annonces immobilières au salon de l'immobilier de Marseille 2008. Annonces en ligne des promoteurs.

Archives départementales, archives des délibérations des Associations Syndicales Autorisées de Marseille.

Batard A., mars 2009, *Dans le monde merveilleux des résidences fermées*, émission de Radio- Grenouille, http://www.grenouille888.org/dyn/spip.php?article2833

Chambre Régionale des comptes de Provence-Alpes-Côte D'azur *Rapport d'observations définitives sur la gestion de la commune De Marseille (Bouches-du-Rhône, années 1997 à 2005)*, 46 p.

Chambre régionale des comptes sur la ville de Marseille (1998, 2001, 2006). Rapports téléchargeables sur le site http://www.ccomptes.fr/fr/CRC22/Productions-ROD-2010.html

Conventions ANRU, notamment :
- Saint joseph vieux moulin, Convention pluriannuelle de mise en œuvre, 879_01-12-2006, 22 p.
- Plan Aou St Antoin LaViste, Convention pluriannuelle de mise en œuvre, 852_22-09-2005, 24 p.

Dossiers d'enquête publique : ZAC des Vagues, Zac de Château-Gombert, Zac des hauts de Ste Marthe

Mairie de Marseille, Conseil municipal de Marseille, *Délibérations* 1998-2010. (en ligne) et *Recueil des actes administratifs* (en ligne).

Préfecture des hautes Alpes, Direction des libertés publiques et des collectivités locales, 2007, *Gestion de la voirie communale*, circulaire, 13 p.

Service de presse de la ville de Marseille, 2009, *Jean-Claude GAUDIN accueille François FILLON, en visite à Marseille sur le thème du logement*, fiche presse, Vendredi 27 mars 2009

Service de presse de la ville de Marseille, 2010, *Signature de cinq conventions de projets de renouvellement urbain*, lundi 28 juin 2010.

Principales sources statistiques, bases de données téléchargeables

INSEE, Données communales depuis le recensement de 1962 en géographie 2009 (Métropole) http://www.statistiques-locales.insee.fr rubrique : bases téléchargeables

INSEE, Résultats du recensement de 2006, résultats par communes et arrondissements *http://www.recensement-2006.insee.fr/basesChiffresCles.action*

INSEE, Résultats du recensement de 2006, bases de données infra-communales (IRIS), population, logement, LOG – Logement, POP – Population, ACT - Activité des résidents *http://www.recensement-2006.insee.fr/basesInfracommunales.action*

DGI, Revenus fiscaux localisés des ménages au niveau infra-communal (IRIS) - Indicateurs de Structure et de Distribution des revenus – années 2001, 2002, 2003, 2005 et 2006 – téléchargeable sur le site INSEE-statistiques locales - http://www.statistiques-locales.insee.fr/esl/baseTelechSelect.asp?IdSource=4

Principales sources photographiques et cartographiques

Orthophotographies aériennes de Marseille (format Mapinfo) obtenues par conventions

IGN 1995, IGN 1998, IGN 2003 (CRIGE PACA)

Marseille 2004 (ville de Marseille) - Marseille 2007 (communauté urbaine MPM)

BD carto et BD Ortho (dans le cadre du réseau CRIGE PACA)

Fonds cartographiques IGN géoréférencés :

- rasters : scan de la carte topographique au 1/25 000ème, au 1/100 000ème,
- fonds vectoriels des Bouches du Rhône (axes routiers), actualisés en 2004.

Cartes anciennes calées et géoréférencées

Carte topographique de Marseille, 1/50 000ème, 1934 en 4 feuilles

Carte de Marseille, 1/200 000ème, 1957

SIG de Marseille :

(mis à disposition dans le cadre de conventions et de stage d'étudiants)

Les principales couches vectorielles utilisées pour nos analyses spatiales, nos cartes et interprétations sont les suivantes :

- périmètres administratifs (limites communales, arrondissements, quartiers, ilots)
- filaire des voies
- bâti (bâtiments, résidences de plus de 100 logements)
- patrimoine communal, espaces verts, espaces boisés classés
- équipements publics,
- zonages urbains (ZAC, ZUS, POS)
- localisation des permis de construire dans le périmètre des ERF inventoriés
- contours du parcellaire cadastral (anonymé et sans données attributaires).

A la suite d'un partenariat de recherche signé entre le LPED-Université de Provence et la Délégation générale à la ville durable et à l'expansion de la Ville, ces couches vectorielles du SIG de Marseille ont été mises à notre disposition pour cette recherche. La Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (DADU) a également accepté d'effectuer certaines requêtes à notre demande.

En contrepartie, et à des fins opérationnelles dans le cadre de la préparation du PLU, nous avons remis à la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (DADU), les éléments de notre inventaire sous forme de couches vectorielles Mapinfo : caractéristiques et localisations des 1001 résidences fermées, de leurs accès véhicules et piétons.

Table des cartes

Carte 1-1 : Répartition et emprise spatiale unitaire des ensembles résidentiels fermés à Marseille 13
Carte 1-2 Périodes de construction des résidences fermées 27
Carte 1.3 Périodes de fermeture des résidences 31
Carte 1-4 : ratio d'accès véhicules par résidence fermée 33
Carte 1-5 : Taux de logement en ERF par quartier 42
Carte 1-6 : localisation des ERF et proportion de logements collectifs à Marseille 43
Carte 1-7 : Distribution spatiale des résidences fermées à Marseille. 44
Carte 1-8 : Densités de population à Marseille. 44
Carte 1-9 Emprise spatiale des ERF par quartier. 46
Carte 1-10 : Répartition des agrégats de résidences fermées (de portée 10 m) 49
Carte 1-11: Formes d'agrégats de résidences fermées 50
Carte 2-1: Evolution de l'espace urbanisé et résidences fermées 1957-2009. 55
Carte 2-2 : Occupation du sol 1934 et actuelles ERF (8ème Ardt. Roucas/Périer/St Giniez) 57
Carte 2-3 : Résidences fermées actuelles sur la trame de lotissements des années 30 (9ème) 59
Carte 2-4 : Les abords du boulevard Michelet, laboratoire de la fermeture de rues à Marseille 60
Croquis 2-5 : Un axe routier, plusieurs statuts domaniaux. 61
Croquis 2-6 : Exemple de potentiel de fermeture lié au statut confus de la voirie. 64
Carte 2-7 : Les programmes immobiliers fermés en France en 2008. 73
Carte 2-8 : Localisation des projets immobiliers commercialisés en 2008 à Marseille. 73
Carte 2-9 : Situation des projets immobiliers annoncés en 2008 par rapport aux zonages de politique de la ville en 2008 87
Croquis2-10 : Fermeture d'ilot ancien dans l'hypercentre. 96
Croquis2-11 : Ilot s « ouverts » M5 et M1 dans la trame Mirès. 96
Carte 2-12 : Les résidences fermées au sein d'un périmètre PRU, Plan d'Aou et ses environs (15ème). 108
Carte 3-1 : Résidences fermées et revenus médians par UC à Marseille en 2006 117
Carte 3-2 : ERF et Evolution des plus hauts revenus par UC entre 2001 et 2006 (3ème quartile) 119
Carte 3-3 : Les inégalités locales de revenus à Marseille en 2006 (intervalle interquartile) 121
Carte 3-4 : Géographie des cadres et professions intellectuelles supérieures à Marseille. 123
Carte 3-5: Géographie des propriétaires-résidents à Marseille. 125
Carte 3.6: Lieux de résidence antérieure d'habitants des résidences fermées enquêtées 129
Carte 3-7 : ERF et niveaux de revenus dans les quartiers sud. 139
Carte 3-8 : Mazargues, le village, les HLM et les nouvelles résidences fermées 146
Carte 3-9 : Niveaux de revenus, résidences fermées et logements sociaux dans les quartiers Nord ouest. 148
Croquis 3-10 : Le lotissement et la cité HLM: fermeture d'un passage public. 155
Carte 3-11 : Ménages disposant de 2 voitures ou plus à Marseille. 167
Carte 3-12 : Taux de logements équipés au moins d'un parking privatif. 168

Table des graphiques et tableaux

Graphique 0.1 : Évolution de la populationcommunale marseillaise 1962-2006 10
Tableau 1.1 : Types de clôture 17
Graphiques 1-2: Superficies des résidences fermées marseillaises 24
Graphique 1-3: ERF classés par décile des superficies selon le type d'habitat 25
Graphique 1-4 : Périodes de construction des résidences fermées marseillaise 26
Graphique 1-5 : Périodes de clôture des résidences fermées 28
Graphique 1-6 : Comparaison des périodes de construction et de fermeture 29
Graphique 1-7 : Périodes d'apparition des ensembles clôturés à la construction 29
Tableau 1-8 : Types de logements présents dans les résidences 39
Graphique 1-9 : Taux d'appartements et présence d'ERF dans les IRIS 40
Graphique 1-10 : Résidences fermées classées selon leur nombre de logements 40
Graphique 1-11 : Les plus « grands ensembles » résidentiels fermés (10% plus peuplés) 41
Graphique 1-12 : Ratio des superficies des résidences fermées par quartier 45
Tableau 1-13: Quartiers où la superficie occupée par les ERF est deux fois supérieure à l'écart type 45
Graphique 1-14 Résidences fermées isolées et jointives (à 1m) 47
Tableau 1-15 : Surface unitaire des ERF comparée à celle des agrégats à 1 m 48
Graphique1-16 : Résidences fermées isolées et jointives (à 5m) 48
Graphique1-17 : Résidences fermées isolées et jointives (à 10 m) 48
Graphique1-18 : Résidences fermées isolées et jointives (à 25 m) 48
Tableau 2-1. Evolution des prix moyens au m2 des terrains 75
Tableau 2.2. Répartition des transactions par grande zone urbaine. 76
Graphique 2-3: Constructions de logements neufs par arrondissement (AGAM, 2010) 76
Tableau 2-4 : Les promoteurs des projets fermés commercialisé en 2008 à Marseille 77
Graphique 3-1 : Relation entre la présence des résidences fermées et le revenu médian déclaré des ménages 118
Tableau 3-2 : Présence d'ERF selon le niveau des hauts revenus des IRIS (Q3 des revenus par ménage) 118
Tableau 3-3 : Présence d'ERF selon le niveau des bas revenus des IRIS (Q1 des revenus par ménage) 118
Graphique 3-4: Taux de propriétaires dans les IRIS et présence d'ERF 124
Tableau 3-5 : Organisation de l'enquête 2009 et présentation synthétique des résidences fermées récentes des 15ème, 13ème, 9ème 127
Tableau 3-6 : Exemples de prix de logements en ERF selon les enquêtes 2009, dans trois secteurs de Marseille 128
Graphique 3-7 : Lien entre taux de logements dotés d'au moins 1 parking et la présence d'ERF 167
Tableau 3-8 : Budget prévisionnel 2008 de l'ASL du Parc des Olives (La Ribassière I) 178

Table des photographies

Photographie 1.1 : Le Parc Talabot : murs, barbelés… 18
Photographies 1.2 et 1.3 : Anciens murs la Parette et murs rehaussés du Parc de la Vigie 18
Photographie 1.4 : Anciennes grilles et portes monumentales *(Les Jardins de Thalassa et les Alpines, 8ème)* 19
Photographie 1.5 : Résidences Les Lavandins 14ème et La Closerie 9ème (Pointe Rouge) 19
Photographies 1.6 : Evocations des grilles de bastides 19
Photographies 1.7 : Deux exemples de mise en scène de la fermeture dans des résidences récentes 20
Photographies 1.8 : Lotissement « Villas d'Azur », 15eme 20
Photographies 1.9 : Lotissement « Bella Vista », 15eme 20
Photo 1.10 : Résidence les Sables jaunes (12ème) 21
Photo 1.11 : La résidence Saint Louis (15ème) 21
Photographies 1.12 : Accès véhicules et piétons de l'ensemble HLM Château Vento (14ème) 21
Photographie 1.13 : La Granière, une copropriété populaire des quartiers nord 22
Photographies 1.14 : Formes plus ou moins étanches de fermeture de rues privées (9ème) 22
Photographie 1.15 : Résidence Les Îles Bleues, 8ème (construite en 2005 dans le cadre de la ZAC des Vagues) 23
Photographie 1.16 : clôture des accès véhicules et piétons d'une résidence partiellement alignée sur rue 23
Photographie 1.17 : Exemple de petit ERF central en cœur d'ilot (Le Parvis de Longchamp, 1er), 2010 25
Photographies 1.18 : La Rouvière et super Rouvière, vue d'ensemble et portail d'entrée 34
Photographie 1-19 Allée des Pins (9ème) : Un plan nécessitant de nombreux contrôles d'accès. 36
Photographie 1-20 : Une grande copropriété aux multiples entrées fermées (Château Sec, 9ème) 36
Photographies 1-21 : Les entrées très surveillées des résidences fermées de la corniche 37
Photographies 1-22 : Maisons entourées de murs au sein de résidences fermées 38
Photographie 1-23 Groupe de résidences jointives et de "rues privées barrées" à l'est du bd Michelet (9ème arrondissement, près du stade vélodrome) 52
Photographie 2-1 : Contestations d'usagers concernant la fermeture d'une voie publique 65
Photographie 2-2 : Lotissement Fabre Luce 67
Photographie 2-3 : Les Cigales, 9ème 67
Photographie 2-4 : Etapes de lotissement et subdivisions du *Domaine de la Ribassière* 70
Photographies 2-5 : De la promotion à la construction, le programme La Closerie Toscane 2008-2009 (Kaufman and Broad) 75
Photographie 2-6 : Couverture de la lette d'information de l'Agam, n°3, avril 2004 80
Photographies 2-7 : Panneau publicitaire pour la vente des ERF de la ZAC de la Jarre, 2008 90
Photographies 2-8 : Résidences fermées de la ZAC de la Jarre : 2008 et 2009. 90
Photographies 2-9 : Résidence des Catalans, 2008 91
Photographies 2-10 : Les résidences fermées de la ZAC des Vagues. 92
Photographie 2-11 : Résidence Key West, ZAC des Vagues, 2008. 93
Photographie 2-12 : Entrée piétons de la résidence Les Iles bleues, 2008. 93
Photographie 2-13 : Illustration de la plaquette promotionnelle du programme Prado-Rivage (Ogic, 2010) 94
Photographie 2-14: Ilot M1, la nouvelle résidence « Le Patio » (2010). 97
Photo-interprétation 2-15: Sainte Marthe et St Joseph, des résidences fermées pionnières. 100
Photo-interprétation 2-16: Les lotissements fermés des Olives (13ème) dans leur environnement. 102
Photographie 2-17 : Copropriété dégradée Le Mail.(14ème). 105
Photographies 2-18 : Proximité entre les nouvelles résidences et la cité St Joseph Vieux Moulin - 2008 106
Photographie 2-19 : Les nouvelles résidences fermées de st Joseph dans leur environnement 107
Photographies 2-20 : Les terrasses de la Méditerranée 109
Photographie 2-21 : Les terrasses de la Méditerranée 109
Photographie 2-22 : La fermeture ex post du lotissement pas des tours, voisin de Plan d'Aou 110
Photographies 3-1 : Deux types de logements aisés en résidences fermées 115
Photographie 3-2 : Panneau publicitaire apposé devant les Terrasses de la Méditerranée 132
Photographies 3-3 : Types de logements du Domaine de la Ribassière (13ème). 134
Photo-interprétation 3-4 : Les sous ensembles du domaine de la Ribassière 135
Photographie 3-5 : Vue aérienne oblique : la Résidence fermée Les Alpilles 140
Photographie 3-6: Extrait de la brochure de publicité pour le programme fermé Prado Borély (Cogedim). 141
Photographie 3-7: La résidence Château Collet sur son promontoire 143
Photographies 3-8 : Littoral sud/Pointe rouge, un paysage de plus en plus cloisonné 144

Photographies 3-9 : Processus de fermeture de rue dans un contexte de relative hétérogénéité locale 145
Photographie 3-10 : Lotissement le Cid (localisé sur la carte) 146
Photographies 3-11: Types de résidences du plateau de la Croix Rouge 150
Photo-interprétation 3-12 : Les *Castors du Merlan* dans leur environnement 151
Photographie 3-13 : Mur barrant l'extrémité de la rue face à la cité HLM des Oliviers 152
Photographies 3-14: Fermeture des Castors du Merlan, 2008. 153
Photographie 3-15: L'accès entre le lotissement et la cité HLM Château Vento 154
Photographie 3-16: Restrictions et marquages à l'intérieur du lotissement, 2008 154
Photographie 3-17: Fermeture de passage entre cité Air Bel et lotissement voisin 155
Photographie 3-18: Restriction d'accès sur une voie communautaire 156
Photographies 3-19 : Résidences *Borély Plage* et *La Mer*, Bonneveine, 8ème 169
Photographies 3-20 : Portail de l'Ilot M5 endommagé *(oct 2009).* 174
Photographie 3-21 : Plan de l'Ilot M5 (brochure Euroméditerranée) 176
Photographie 3-22 : Parc des Olives-Ribassières I, du côté du sous -ensemble « Ribassières III » 178
Photographie 3-23 : Lotissement des Castors, un havre du « chez-soi » désormais tenu à l'écart. 181

ANNEXE 1 : Fiche d'inventaire

Fiche d'enquête PUCA Marseille

	Secteur enquêté n°:	**Enquêteur-trice :**
	ID résidence :	**Date :**
	Arrondissement :	**Heures d'arrivée :**
	Quartier :	**Nb photos :**

1			**Remarques**
identité	adresse		
	nom de l'ensemble		
	présence de sous-ensembles	O	N
	nombre de sous ensemble(s)		
	nom du (des) sous-ensemble(s)		
2	clôture interrompue	O	N
enclosure	**types de clôture (cocher) :**		
	grillage		
	haie		
	mur		
	visibilité à travers la **clôture** (entourer) :	opaque / transparent	
	hauteur approximative :		
	date enclosure :		
	autre (préciser)		

3	nbre d'accès **piétons** indépendants des accès V :						
A : piétons	numéros des accès	n° 1	n°	n°	n°	n°	n°
	accès libre						
	fermeture diurne						
	fermeture nocturne						
	portillon						
	chicane						
	digicode						
	autre (préciser) : indiquer notamment si accès ***fermé*** *(visiblement)* ***mais non-verrouillé***						
accès	nombre d'accès véhicules :						
B : véhicules	numéro des accès	n° a	n°	n°	n°	n°	n°
	fermeture diurne						
	fermeture nocturne						
	grille manuelle						
	chaîne ou simple barrière						
	portail automatique						
	type de portail automatique (entourer) :	coulissant / à vantaux / autre (préciser) :					
	mode déclenchement ouverture **(entourer)**	télécommande / carte magnétique / digicode / appel tel. / autre (préciser) :					
	autre (préciser) : indiquer notamment si accès ***fermé*** *(visiblement)* ***mais non-verrouillé***						

4	**surveillance**	gardiennage	O	N		
		statut du gardien : permanent (concierge, régisseur)	O	N		
		statut du gardien : société service	O	N		
		moyens du gardien : **V**éhic. / **C**hien / **R**adio (ou autres)	V	C	R	
		télésurveillance	O	N		
		contrôles d'identité à l'entrée (noter modalités)	O	N		
		contrôle à la sortie (noter modalités)	O	N		
		autre (préciser)				
5	**comm.**	boites aux lettres accessibles à l'ext	O	N		
		sonnettes accessibles à l'ext	O	N		
		interphones individuels anonymes accessibles à l'ext	O	N		
		interphones nominatifs accessibles à l'ext	O	N		
		autre (préciser)				
6	**bâti** / **A : général**	nombre de bâtiments				
		date bati (ou estimation)				
		Type de bâti (entourer)	bâti collectif / individuel / mixte			
		programme immobilier	O	N		
	B : individuel	nom du promoteur				
		constructions autonomes	O	N		
		jardins privatifs	O	N		
		procédé de clôture individuelles supplémentaires	grillage / murs / portail automatique / vidéosurveillance / autres (préciser) :			
	C : coll.	nom du promoteur				
		nombre d'étages				
		autre (préciser)				
7	**infrastructures**	voirie	O	N		
		trottoirs	O	N		
		signalisation routière	O	N		
		réseau d'éclairage	O	N		
		parkings	O	N		
		local poubelles à l'intérieur	O	N		
		aménagements paysagers	O	N		
		autre (préciser)				
8	**équi./services**	espaces verts collectifs	O	N		
		equipements sportifs	O	N		
		autres équipements collectifs (préciser)	O	N		
		commerces (préciser)	O	N		
		services marchands (préciser)	O	N		
		professions libérales (préciser)	O	N		
		autre (préciser)				

ANNEXE 2 : Méthodologie et déroulement des opérations oct 2007-janv 2010[179]

- **oct. 2007-déc. 2007** : Organisation de l'étude, prospections préliminaires.
- **janv. 2008- aout 2009** : Inventaire géolocalisé systématique sur le terrain dans tout l'espace marseillais (fiche d'inventaire, annexe 1). Délimitation des périmètres des résidences et leurs accès. Validations sur le terrain, avec vues aériennes obliques et avec parcellaire cadastral.
- **janv 2008- sept 2009** : Parallèlement à l'inventaire : Saisie sous MAPINFO.
- **2008** : Analyse de dossiers d'archives de lotissements fermés anciens.
- **2008** : Intégration sous Mapinfo des données INSEE 1999 et DGI 2001-2004 par IRIS (démographie, revenus)/ localisation des résidences fermées dans les périmètres urbanisme pour identification de contextes urbains sensibles (études qualitatives, monographies).
- **avril-juillet 2008** : Intégration du SIG de la Ville de Marseille. Stages d'étudiants à la DGUH. Analyse de dossiers d'urbanisme (ZAC). Analyse des dossiers de demande de permis de travaux et clôture. Analyse du POS.
- **2008 :** Bilan complet des offres immobilières fermées en 2008. Analyse systématique des annonces et géolocalisation des programmes.
- **2008- 2009 :** Analyse systématique des délibérations de conseil municipal et des recueil d'actes administratifs concernant certains espaces de politique de la ville, les ZAC et les cessions de terrains communaux pour des programmes immobiliers.
- **2008-2009** : Enquêtes qualitatives dans une sélection de résidences des 8ème, 9ème et 13ème et 14ème arrondissements. Entretiens auprès de résidents et syndics. Réalisation de monographies. Analyses des ERF en périmètres de politique de la ville.
- **sept 2009 :** Prétraitements géomatiques, préparation de la base de données, vérifications, actualisations. Calage et géoréférencement de cartes anciennes.
- **oct 2009 :** Analyse spatiale des bases de données « résidences » et « accès » : localisations, dispersion, regroupements par agrégats, intensité. Cartographie.
- **nov 2009** : Restitution publique à la DGUH et à la DEAM (Ville de Marseille). Approfondissement des questions de voiries, domanialité, servitudes de cheminements (stage d'un étudiant de master).
- **nov-déc 2009** : Intégration sous MAPINFO des données INSEE 2006 et DGI 2006 par IRIS (démographie, revenus)/cartographie thématique pour interprétation de contextes urbains sensibles
- **nov-janv 2010** : Rédaction du rapport final, cartographie.

Objectifs de l'analyse spatiale :

- Analyser la distribution spatiale et l'intensité de la présence de résidences fermées. Etudier les corrélations entre présence d'ERF et disparités socio-économiques.

Objectifs des enquêtes qualitatives :

- Analyser le projet sécuritaire, les pratiques spatiales et les représentations : entretiens auprès de résidents, syndics, et promoteurs.
- identifier les trajectoires résidentielles des résidents (qui sont-ils, d'où viennent-ils ?) et comprendre leurs motivations. Entretiens qualitatifs : avec des résidents d'une sélection d'ERF.
- Elaborer une typologie des ensembles résidentiels fermés et des contextes urbains contenant ces ensembles fermés.
- Réaliser une analyse géographique qualitative systématique par contexte de politique de la ville (selon divers critères contextes de renouvellement urbain, ZAC, zones d'urbanisation nouvelle suite à modifications du POS, zones de bâti ancien en cours de fermeture es post, zone socialement homogènes, zones socialement hétérogènes). Objectif : cerner les dynamiques qui conduisent au cloisonnement de certains espaces urbains.

[179] Une présentation méthodologique plus détaillée a été rendue à l'occasion du rapport intermédiaire.

Table des matières détaillée

INTRODUCTION 5

I- Rappel des objectifs 5

II- Des Gated communities aux ensembles résidentiels fermés : un paradigme remis en question 6

III- Les analyses du contexte français 7

IV- La ville de Marseille, laboratoire de la fragmentation résidentielle ? 9

PARTIE 1 CARACTERISTIQUES ET GEOGRAPHIE DES ENSEMBLES RESIDENTIELS FERMES MARSEILLAIS 14

Chapitre I Une forme résidentielle qui se banalise, une réalité urbaine diversifiée 14

Du droit de clôturer sa résidence 14

I.1. Critères retenus pour l'inventaire 15

Relativité de la « fermeture », complexité et multiplication des « cas particuliers » 16

I.2. Variété des formes de clôture des résidences 17

I.2.1. Les murs, héritages du parcellaire rural de « campagnes » et de bastides 18

I.2.2. Mises en scène de la fermeture : grilles et portails de lotissements 19

I.2.3. Fermetures ex post de résidences: dispositifs fonctionnalistes de grillages transparents 21

I.2.4. Fermetures de rues 22

I.2.5. Les « cœurs d'ilots » fermés 23

I.3. Hétérogénéité des superficies 23

- Les très vastes résidences fermées 24

- Les petits ensembles fermés 25

I.4. Chronologies différenciées de construction et de fermeture 26

I.4.1 Périodes de construction des résidences actuellement fermées 26

I.4.2 Périodes de fermeture 28

Diffusion urbaine de la fermeture 30

I.5. Diversité des niveaux d'accessibilité et de surveillance 31

I.5.1. Les interfaces : accès véhicules et accès piétonniers 31

I.5.2. Intensité de fermeture : résidences ouvertes le jour, fermées la nuit 35

I.5.3. Surveillance et formes de sécurisation interne 36

Chapitre II Ampleur et répartition du phénomène à Marseille : un mode d'habiter qui se généralise ? 39

II.1. Les résidences fermées : un cinquième des logements marseillais 39

II.1.1. Une majorité d'ensembles collectifs 39

II.1.2. Des résidences de taille très hétérogène 40

- les résidences peu peuplées 41

II.1.3. Poids inégal dans l'offre de logements des quartiers 41

II.2. Une distribution spatiale inégale 43

II.3. De fortes concentrations dans certains quartiers 45

II.4. Emprise et configurations des résidences fermées : agrégats et mosaïques 47

II.4.1. Définition d'agrégats de résidences fermées 47

II.4.2. Configurations des agrégats de résidences fermées 50

II.4.3. Typologie des formes de fermeture 52

Conclusion de la partie 1 54

PARTIE 2 MECANISMES POLITIQUES ET ECONOMIQUES DE LA FERMETURE RESIDENTIELLE 56

Chapitre I Le rôle des héritages fonciers dans les dynamiques de fermeture 56
I.1. Le modèle libéral marseillais et l'importance des lotissements et voies privées en cœur d'agglomération 56
I.1.1. Les vastes résidences fermées issues du parcellaire bastidaire 57
I.1.2. Des rues privées imbriquées dans la trame viaire de la ville 58
I.2. Contradiction des sources et confusion des statuts fonciers 62
I.2.1. Sources publiques concernant le statut foncier des voies marseillaises 62
1.2.2. Premier cas- Voies inscrites comme privées dans les référentiels municipaux, mais non cadastrées 63
1.2.3. Deuxième cas- Voies inscrites comme communautaires mais cadastrées 64
I.2.4. Des cas de fermeture suscitant contestation 64
Une nécessaire vigilance pour maintenir une certaine perméabilité des circulations de proximité 65
I.3. Une gestion foncière qui favorise la fermeture résidentielle 66
I.3.1. La régularisation des « lotissements aux règles d'urbanisme propre » légitime la fermeture résidentielle 66
I.3.2 Une communauté urbaine réticente à la rétrocession publique des voies internes de lotissements 68
I.3.3 Déclassement et cession de parcelles publiques 68
Conclusion du chapitre I 70

Chapitre II Nouveaux ensembles résidentiels fermés : entre produits immobiliers et projet urbain 72
II.1. Marseille dans la dynamique de nouveaux programmes immobiliers fermés neufs 72
II.2. les résidences fermées : des produits de la « bulle » des années 2000 74
II.2.1. La place discrète de la sécurité dans les argumentaires de vente 74
La sécurité dans les argumentaires d'annonces immobilières 74
II.2.2 Stratégies spéculatives des promoteurs dans l'espace marseillais 75
Tableau 2.2. Répartition des transactions par grande zone urbaine. 76
2007-2008 : Explorimmo communique sur « La fin de la pénurie de logement à Marseille grâce à l'ouverture du secteur Ste Marthe (14ème arrondissement, quartiers nord) 76
II.3. Promoteurs et produits immobiliers sécurisés 77
II.3.1. Les promoteurs : la place des majors 77
Tableau 2-4 : Les promoteurs des projets fermés commercialisés en 2008 à Marseille 77
II.3.2. Les prix de vente des résidences fermées neuves 77
Comparaison de deux argumentaires d'annonces immobilières d'un même promoteur 78
II.4 Convergence des logiques privées et des politiques publiques dans la dynamique de fermeture résidentielle 79
II.4.1. Politiques publiques d'attractivité territoriale : l'instrument immobilier 79
II.4.2. Crise des finances publiques : la nécessité d'attirer ou fixer des populations solvables 80
II.4.3 Politique du logement : les trois clés du marketing territorial 81
Présentation du programme immobilier « Les Terrasses de la Méditerranée » par le service de presse de la Ville de Marseille 83
Conclusion du chapitre II 84

Chapitre III Périmètres de projets urbains, dynamique immobilière et fermeture résidentielle 86
III.1. Situation des programmes immobiliers par rapport aux zonages de la politique de la ville 86
III.2. Renforcer l'attractivité des quartiers sud 88
III.2.1. Des ensembles résidentiels fermés comme produits d'appel pour une marge dévalorisée des beaux quartiers : la ZAC de la Jarre 89
III.2.2. Des aménagements de prestige en front de mer 90
III.3. Enclosure résidentielle et renouvellement urbain dans les quartiers centraux 95
III.3.1. Gentrification d'îlots populaires et fermeture : l'exemple du domaine Ventre 95
III.3.2. Renouvellement urbain et fermeture d'ilots dans le périmètre Euroméditerranée 96

III.4. Nouvelles polarités périphériques dans les espaces récemment ouverts à l'urbanisation (13ème et 14ème arrondissement) 98
III.4.1. Château-Gombert et ses environs : des grappes de résidences fermées entre technopôle, « villages urbains » et espaces verts 98
III.4.2. Ste Marthe : des enclaves sécurisées dans un secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation 99
III.4.3. Les Olives, une juxtaposition désordonnée de lotissements fermés 101
III.5. Territoires de la politique de la ville et requalification urbaine : mixité ou fragmentation ? (14ème, 15ème et 16ème arrondissements) 103
III.5.1. La résidentialisation : Politique de la ville et clôture d'immeubles HLM et de copropriétés dégradées 104
III.5.2. La clôture pour introduire la mixité sociale ? 105
Site promotionnel d'URBAT : Vue Marine 110
Saint Antoine 15ème Arrondissement - Marseille (13) PACA 110
Conclusion du chapitre III 111

Conclusion de la partie 2 111

PARTIE 3 MECANISMES SOCIAUX ET TERRITOIRES DE LA FERMETURE RESIDENTIELLE 113

Chapitre I Les résidents des ensembles résidentiels fermés : riches et propriétaires ? …oui, mais pas seulement 115
I.1. Niveau de revenus et fermeture résidentielle 116
I.1.1. Résidences fermées et carte des revenus marseillais 116
I.1.2. Liens entre environnement social et présence de résidences fermées 117
Evolution des revenus et présence de résidences fermées 119
Inégalités des revenus et présence de résidences fermées 120
La difficile corrélation entre présence d'ERF et catégories socio-profesionnelles 121
I.2. Statut d'occupation et fermeture : une ville de copropriétaires ? 123
I.3. Diversité des profils des résidents des nouveaux ERF de classes moyennes 126
I.3.1. Mobilités résidentielles et accession à la propriété en ERF 126
Tableau 3-6 : Exemples de prix de logements en ERF selon les enquêtes 2009, dans trois secteurs de Marseille 128
I.3.2. Une relative hétérogénéité du bâti et du confort infra-résidentiels 133
I.3.3. ERF locatives, ERF de logements sociaux, présence de logements sociaux au sein d'ERF mixtes 133
Conclusion du chapitre I 137

Chapitre II Les contextes urbains de l'enclosure : homogénéité ou contrastes sociaux, logiques d'entre-soi et de mise à distance 138
II.1. Enclosures en contextes de hauts revenus, une hétérogénéité relative dans les quartiers sud 139
II.1.1. Haut lieu de l'entre-soi bourgeois : les résidences fermées de la Corniche (Roucas - Périer - la Plage) 140
II.1.2. La diffusion de la fermeture résidentielle vers le sud, entre Prado et parc Borély 141
II.1.3. Le littoral sud (Bonneveine, Vieille Chapelle, Pointe rouge) et ses nouvelles centralités tertiaires : se protéger des intrusions ? 142
II.1.4. Copropriétés privées et logements sociaux : des formes limitées d'hétérogénéité sociale dans les quartiers sud (zooms 4 et 5) 144
II.2. Contrastes sociaux et enclosure dans les quartiers à dominante populaire 147
II.2.1 Fragmentations socio-spatiale et ERF dans le 13ème arrondissement 148
II.2.2 Château-Gombert, la Croix Rouge, les Olives, trois mosaïques d'ERF récentes sur un front d'urbanisation 149
II.2.3 Du contraste local au « malaise résidentiel » : le lotissement et la cité HLM 151
Conclusion du Chapitre II 156

Chapitre III Vivre en ERF : représentations et pratiques sociales de la fermeture **158**
III.1. Entre sécurité et cadre de vie : les motivations des résidents à la fermeture 158
III.1.1. Préserver ou choisir un certain cadre de vie : l'euphémisation de la fermeture 159
III.1.2. La dimension sécuritaire dans les discours sur la fermeture 164
III.2. La question centrale de l'automobile et du stationnement 165
III.3. La fermeture au quotidien : heurs et malheurs du vivre ensemble 171
III.3.1 Le cas des grandes copropriétés fermées ex post : une lente sédimentation de liens sociaux 171
III.3.2 Tensions internes versus bon voisinage 172
Tableau 3-8 : Budget prévisionnel 2008 de l'ASL du Parc des Olives (La Ribassière I) 178
III.3.3 Tensions externes avec le voisinage 180
Conclusion du chapitre III 184

Conclusion de la partie 3 **185**

Conclusion générale **187**
I- L'intensité de la fermeture résidentielle à Marseille 187
II- La complexité d'un phénomène 188
Les mécanismes sociaux : la fermeture résidentielle, un modèle d'urbanité partagé ? 188
Les mécanismes politiques et économiques : enjeux et convergences des politiques publiques et des stratégies immobilières 189
III- Essai de catégorisation socio-spatiale de la fermeture résidentielle 191
Formes, dynamiques et enjeux territoriaux de la fermeture résidentielle dans les quartiers aisés 192
Formes, dynamiques et enjeux territoriaux de la fermeture résidentielle dans les périphéries populaires 192
Formes et dynamiques de fermeture résidentielle dans le centre historique 194
IV- Nouveaux champs d'investigations et de questionnements autour de la mixité sociale et de la ville passante 195
Fermeture résidentielle et mixité sociale 195
Quels enjeux pour la ville passante ? 195

Bibliographie **197**
Table des cartes **203**
Table des graphiques et tableaux **204**
Table des photographies **205**

ANNEXE 1 : Fiche d'inventaire 207
ANNEXE 2 : Méthodologie et déroulement des opérations oct 2007-janv 2010 209