

Marseille, capitale des résidences clôturées ?

🕒 10 minutes à lire Article réservé aux abonnés

Michel Henry

Publié le 29/04/21



Dans la cité phocéenne, près d'un tiers de l'espace public est occupé par des résidences clôturées où vivent des populations souvent aisées. Une privatisation qui fragmente la ville et entrave mobilité et vivre-ensemble.

Tout Marseillais, dans ses pérégrinations, se heurte tôt ou tard à une barrière. Présentez-vous au lotissement Barry (9^e arrondissement), vous vous casserez le nez sur de solides grilles. Huit hectares clos, que seul le piéton peut traverser, et encore, avec des regards de travers. « *On en avait assez, les soirs de matchs, d'être envahis par les automobiles* », justifie une résidente. Asphyxiée par le « tout-voiture », Marseille se barricade pour se protéger de la bagnole — celle des autres — et aggrave ainsi le problème. La moitié des voies fermées empêchent la circulation et contribuent à l'engorgement général du trafic. On navigue entre Tati, Ubu et Kafka. Enfin... on ne navigue pas trop.

En face du Barry, le lotissement Coin joli, composé de villas des années 1920, a tout fermé en 2013. Depuis, le silence y est d'or, mais les voisins exclus le payent. Pour accéder à l'école, les familles de grandes résidences socialement moins favorisées (Parc Sévigné, La Cravache) sont contraintes à un long détour à pied, qui leur rajoute parfois quinze minutes de marche. Saisie, la justice a avalisé le bouclage en 2017. Le droit est du côté des propriétaires : on peut fermer une voie privée même si elle est d'usage public. À ce jour, 28 % des voies marseillaises sont privées, contre 9 % pour la métropole bordelaise et 13 % pour la lyonnaise.

« *C'est bien plus qu'une histoire de portails*, argumente Sarah Lefavrais, qui a participé à l'action judiciaire. *Avec des signes de séparation aussi forts, comment vit-on la ville, comment échange-t-on avec ses voisins ?* » La cité qui se repaît de murs et de grilles ne laisse au commun des mortels que des voies encombrées ou des trottoirs riquiqui. Promeneuse de Marseille, Élisabeth Dorier a voulu en savoir plus. En 2007, la géographe a chargé deux de ses étudiantes à l'université d'Aix-Marseille d'étudier le sujet. Ainsi a débuté une aventure « *complètement folle* » : l'inventaire des résidences fermées sur l'ensemble de la ville, appuyé par le Puca (plan urbanisme construction aménagement, agence interministérielle), puis par la mairie.

1531 résidences fermées

En guise de méthode, il a d'abord fallu quadriller la ville en carrés de 500 × 500 m, tâche effectuée par le Laboratoire population — environnement — développement (LPED, sous tutelle de l'Institut de recherche pour le développement et de l'université Aix-Marseille). Cinquante étudiants ont ensuite écumé le territoire, à pied ou à vélo. « *On a quantifié, observé, inventorié. Compté les portes, les entrées véhicules et piétonnes. Daté, travaillé sur les photos aériennes et interviewé les responsables de "copros"* », détaille Élisabeth Dorier. Une première recherche aboutit à 1 001 résidences fermées. Puis à 1 531 avec une seconde, entreprise en 2013-2014 sous la férule de Julien Dario, ingénieur de recherche.

Sa thèse, « *Géographie d'une ville fragmentée* », a remporté fin octobre le prestigieux grand prix de thèse sur la Ville (« *Géographie d'une ville fragmentée : morphogenèse, gouvernance*

des voies et impacts de la fermeture résidentielle à Marseille », soutenue le 20 mai 2019). Juste consécration pour un travail gigantesque, mine d'infos de 720 pages. « *On l'a entrepris car on n'imaginait pas trouver autant d'espaces fermés* », sourit Élisabeth Dorier. Ils concernent 29 % des logements marseillais, sont majoritaires dans dix-neuf quartiers du Sud et culminent à 80 % dans certaines parties du 9e arrondissement (Est).

Cette dynamique d'« enclosures », pour reprendre un anglicisme désormais utilisé ici aussi, fait de Marseille un laboratoire en France. Le procédé s'est beaucoup développé à partir de 1998 et de la Coupe du monde de football (autour du Stade-Vélodrome, les riverains s'agaçaient des véhicules stationnés en vrac les soirs de matchs), avant de se répandre comme une traînée de poudre. « *La clôture est devenue un argument de vente* » dans l'immobilier, note Julien Dario. Ainsi, 62 % des résidences construites entre 1993 et 2014 ont été fermées dès le départ. La moitié du total se sont converties « après coup », par mimétisme, dans un implacable effet domino : une résidence qui se barricade renvoie les inévitables nuisances urbaines (circulation, stationnement sauvage) sur les plus proches, qui clôturent à leur tour. Dans 30 % des fermetures, il reste un accès piéton... qui tend à se restreindre.



Une logique néolibérale

Les portails ont d'abord proliféré dans les quartiers riches, dont les résidents favorisés ont privatisé à leur seul profit la beauté et l'état naturel. Écrin de verdure avec vue sur mer, la colline Périer étale sur 80 hectares ses résidences haut de gamme, avec piscines et courts de tennis. L'entre-soi y garantit un monde social homogène. Mais il n'y en a pas que pour les riches. La fermeture concerne désormais tous les types d'habitat, des anciens lotissements populaires aux grandes copropriétés des années 1960. Dans les quartiers Est, elle est

l'apanage de la classe moyenne. Dans les quartiers Nord, souvent paupérisés, elle permet d'attirer la mixité sociale. Des barreaux pour sortir du ghetto ? Ou juste pour faire la guerre aux promeneurs du dimanche qui avaient l'habitude de s'y garer, empêchant le bus d'atteindre son arrêt, comme aux Bartavelles, une résidence du nord de la ville... qui vient de se barricader ?

À vrai dire, les pratiques de privatisation remontent à bien plus loin. Elle sont inscrites dans l'histoire de Marseille. Dès la seconde moitié du XIXe siècle, la ville s'est davantage développée par l'initiative privée que par l'action publique. Les municipalités successives ont laissé à des promoteurs le soin de bâtir et de tracer les voies, sans recourir à la planification. D'abord pour une raison de coût. « *Moins la municipalité possède de rues, moins ça lui coûte cher en entretien* », relève Élisabeth Dorier — même si, dans les faits, elle en a entretenu de nombreuses pendant des décennies, au gré d'« arrangements » fleurant bon le clientélisme...

Mais ce laisser-faire a été nettement amplifié sous les quatre mandats de maire (1995-2020) de Jean-Claude Gaudin, via une approche néo-libérale systématique. « *On vend des terrains dont on ne se sert pas à des promoteurs en se disant qu'ils vont les valoriser, que ça fera venir des cadres supérieurs, qu'ils paieront des impôts, et que cela fera rentrer de l'argent dans les caisses de la ville* », résume Élisabeth Dorier. Au passage, on renforce la présence de classes moyennes supérieures, supposément acquises à un vote de droite, dans des arrondissements-clés pour les municipales. Et bien sûr on clôt, d'autant qu'il suffit désormais d'un vote à la majorité simple en assemblée de propriétaires pour le décider. Souvent, la municipalité n'est même pas avertie car rien n'oblige les promoteurs ou les copropriétés à signaler la pose de grilles. Une ignorance problématique : en 2009, lors d'un grand incendie dans les collines du 9e arrondissement, les marins-pompiers se heurtèrent à des barrières qui n'étaient répertoriées nulle part...

“La clôture de deux résidences affecte toute une partie du 9e arrondissement.” Guy Brault, président du CIQ

Au total, 69 % des fermetures marseillaises sont postérieures à 2000. Elles concernent à 87 % des ensembles collectifs. Et, en 2014, représentaient 15 % de l'espace urbain et 20 % de l'espace résidentiel. « *Cette dynamique est assez fulgurante et n'a pas d'équivalent dans d'autres villes françaises* », note Élisabeth Dorier. À Coin joli, l'affaire s'est réalisée sur une quinzaine d'années, avec deux conséquences à long terme, explique Guy Brault, président du CIQ (comité d'intérêt de quartier) : la mixité sociale du quartier « *est vraiment mise à mal* » et la circulation automobile a empiré. « *La clôture de deux résidences affecte toute une partie du 9e arrondissement.* » Le laxisme, au bénéfice d'une minorité, rejait négativement sur la majorité. « *Les discours mondiaux sur la ville préconisent une cité plus*

passante, plus perméable, plus écologique, plus piétonne, et Marseille fait l'inverse », relève encore Elisabeth Dorier.



Le Printemps marseillais, la coalition gauche-écolo qui a gagné les dernières municipales, changera-t-il la donne ? Résumé par Élisabeth Dorier, l'enjeu est de taille : « *La sécurité ne peut pas se faire avec une série d'espaces quadrillés, enclavés, surveillés et puis des zones grises au milieu où vont se concentrer les difficultés et les problèmes. C'est même tout le contraire.* » Et les impacts de cette fragmentation urbaine « *ne font que commencer* », assure pour sa part Julien Dario, qui se désole de l'argumentation des services du permis de construire : « *Vous voulez qu'on fasse quoi ? C'est privé. On ne va pas faire détruire le portail.* » Le géographe, qui a tiré de son travail une sorte de « Mappy » permettant à chacun de tracer son itinéraire en fonction des obstacles, redoute une multiplication des conflits entre points de vue opposés : « *Pour les usagers, la rue est un espace public par nature. Pour les associations de propriétaires, elle est un espace de droit privé : "Cela nous appartient, on en fait ce qu'on veut."* » Mais quand la ville devient mosaïque de copropriétés, une « crise de la rue » s'annonce. « *On supprime les endroits où les gens restaient.* » L'espace devient carapace, et c'est peut-être l'objectif. Circulez (si vous y arrivez), y a rien à voir !

Inégalités Marseille urbanisme

Michel Henry

Partager



Contribuer

Contenus sponsorisés par Outbrain |



PUBLICITÉ CUDDY™

Marseille : Ces chaussons antidérapants font un carton chez vous



PUBLICITÉ LES GIRANDIÈRES

Découvrez cette résidence seniors de haut-standing près de Marseille