

# Chutes Lavie, quartier mixte ou ségrégué?

## Diversité sociale et fermeture résidentielle – le cas du Square Velten

Mai 2024

### LE CONTEXTE

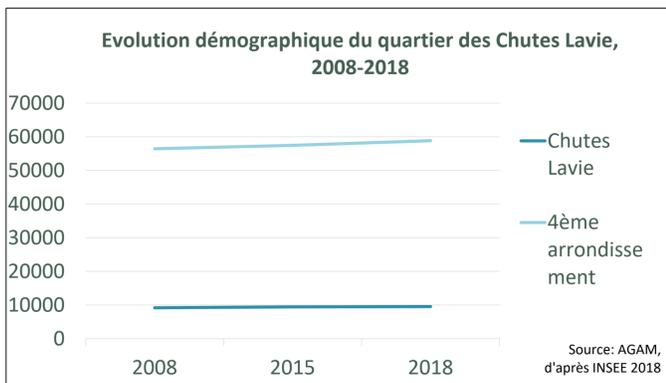
- Le quartier des Chutes Lavie, localisé entre les quartiers centraux et les Quartiers Nord de Marseille, est un quartier populaire (51% d'ouvriers-employés en 2018)
- D'un côté, la diversité des groupes sociaux qui l'habitent peuvent faire penser à une mixité socio-spatiale
- De l'autre, la multiplicité des quartiers fermés, ou des enclosures résidentielles, peut faire penser à des formes ségrégation (mise à l'écart volontaire des autres groupes sociaux)

Quels groupes sociaux habitent le quartier des Chutes Lavie?

Quelle est l'évolution socio-démographique du quartier?

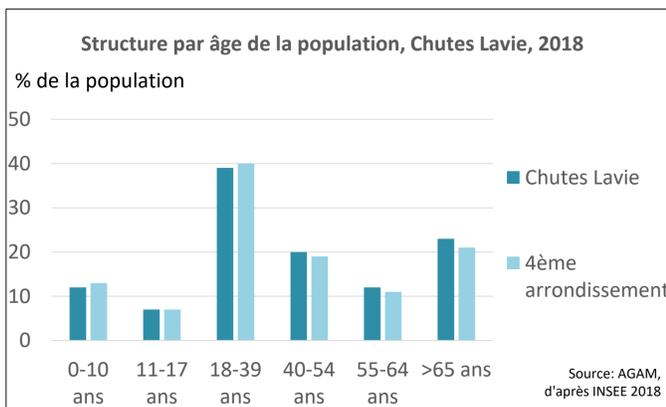
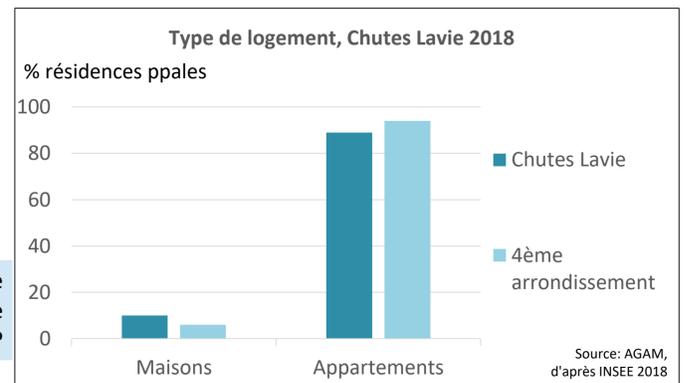
Comment comprendre les enclosures résidentielles dans le quartier?

## 1 – Quel est le profil socio-démographique du quartier des Chutes Lavie, par rapport au 4<sup>ème</sup> arrondissement?

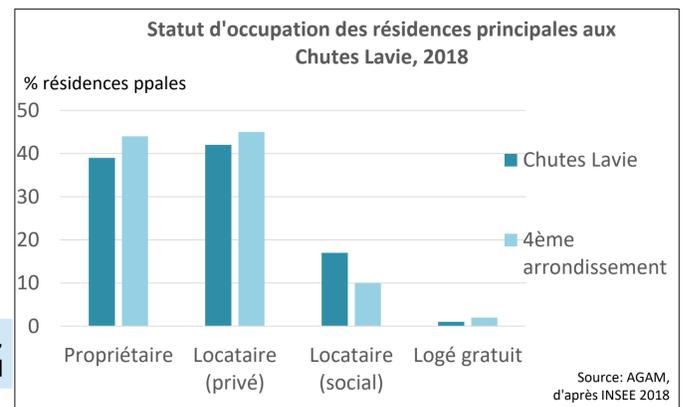


Un quartier à la forte stabilité démographique : 10.000 habitants en 2008 et en 2018

Un quartier qui comporte 10% de maisons de ville : potentiel de gentrification ?



Un quartier plus âgé que le 4<sup>ème</sup> arrondissement: 23 % de plus de 65 ans contre 21% dans l'arrondissement

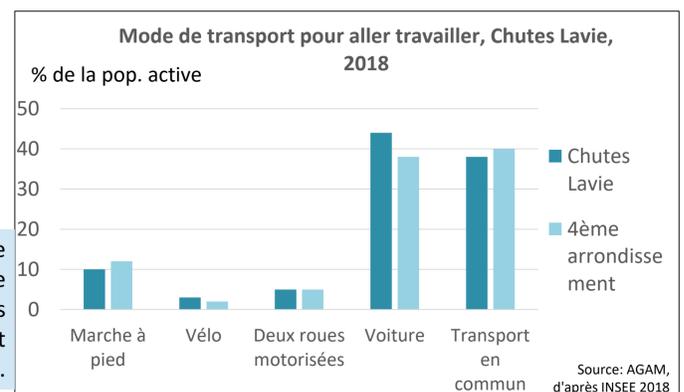


Un quartier de locataires (60%), dont 17% en logement social

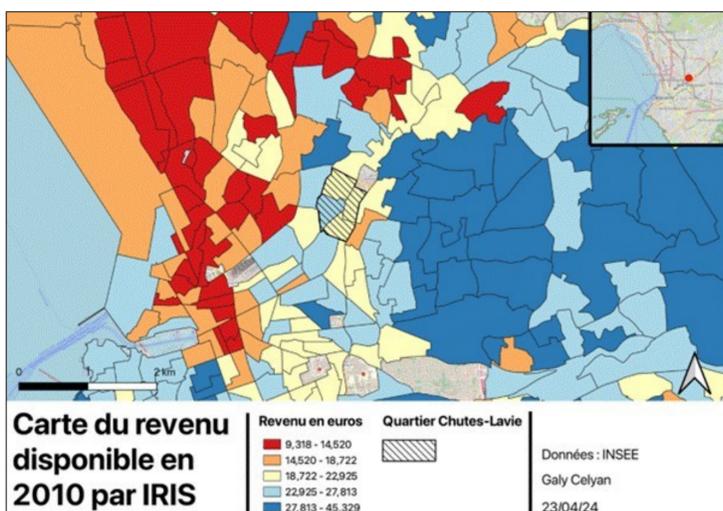


Un quartier plus populaire que le 4<sup>ème</sup> arrondissement: 51% d'employés-ouvriers contre 48% dans l'arrondissement, 12% de CSP+ (contre 18% dans l'arrondissement)

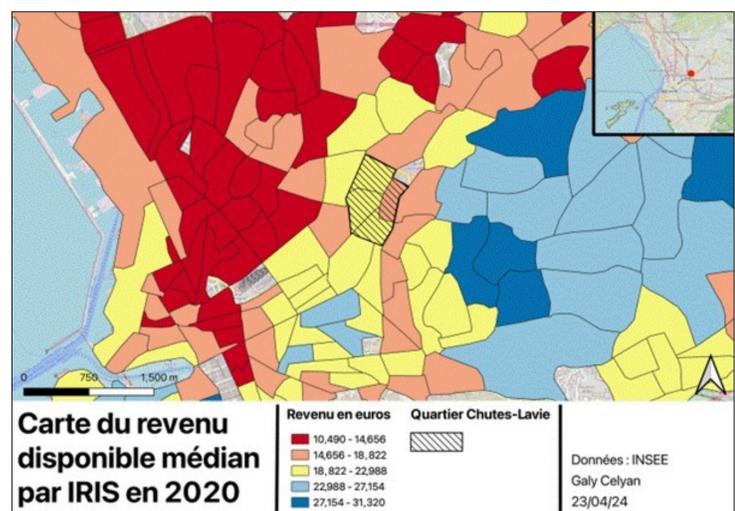
Un quartier où les actifs se déplacent davantage en voiture que dans l'arrondissement. Mais les transports en commun restent très utilisés (38%).



## 2 – Observe-t-on un enrichissement ou un appauvrissement du quartier dans le temps?



- Le quartier des Chutes Lavie: en position intermédiaire entre l'ouest plus favorisé et l'est plus pauvre
- Un axe de pauvreté nord-sud, autour du Jarret
- Un quartier au revenu disponible « moyen »: soit homogène soit mélangé



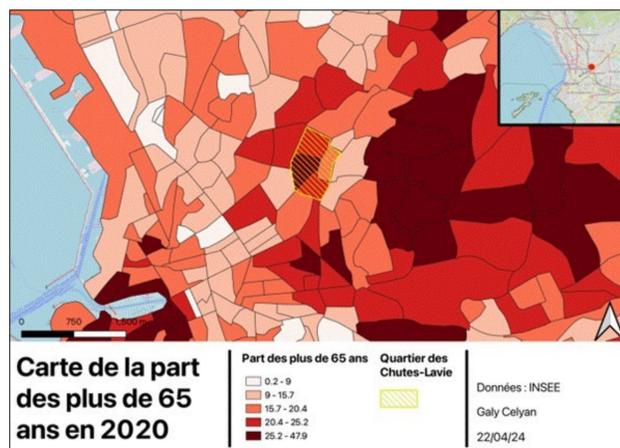
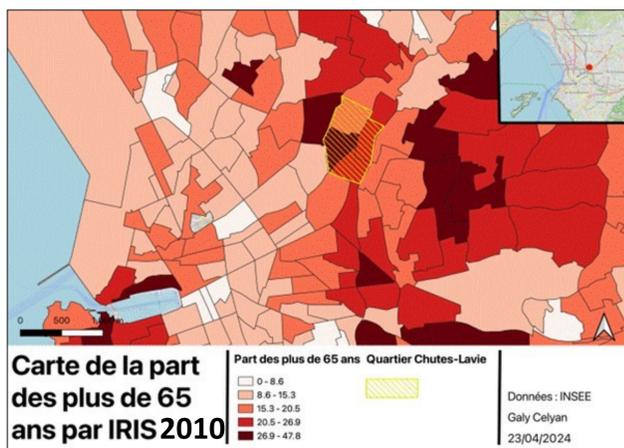
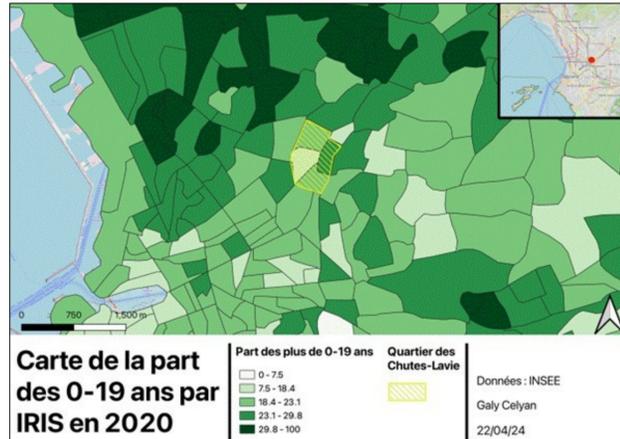
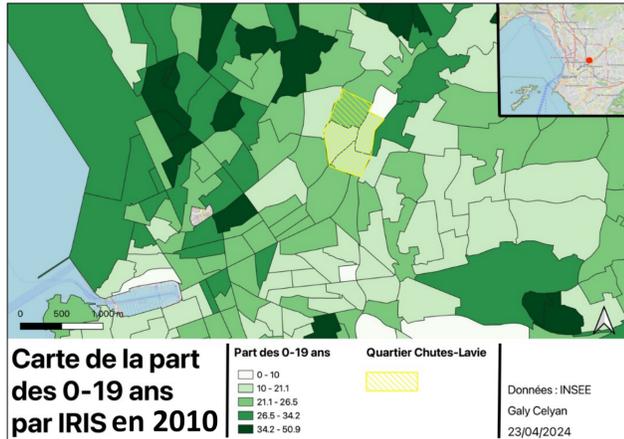
- Un appauvrissement général: extension des zones pauvres, rétraction des zones riches sur l'ensemble de la zone
- Pas de gentrification visible (remplacement des ménages aux faibles revenus, par des ménages aux revenus plus élevés) dans le quartier entre 2010 et 2020

# Chutes Lavie, quartier mixte ou ségrégué?

## Diversité sociale et fermeture résidentielle – le cas du Square Velten

Mai 2024

### 3 – Assiste-t-on à un vieillissement de la population, à un rajeunissement?



- ❖ Les Chutes Lavie se localisent **dans une position intermédiaire** entre
  - le nord où se concentrent les fortes proportions de populations jeunes,
  - l'est où se concentrent les populations âgées, et
  - le sud où se concentrent les populations actives.
- ❖ Entre 2010 et 2020 on assiste à
  - **un rajeunissement de la partie est du quartier** (Flemming Garderie et Légglise Chutes Lavie).
  - Mais, mis à part le nord est (Flemming Garderie), **la part des plus de 65 ans ne baisse pas**.
  - Elle a même **tendance à augmenter** (partie nord ouest, Guigou), supérieure à 20%, voire à 25% dans le sud-ouest du quartier (Pautrier)
- ❖ On assiste donc à la fois à un rajeunissement (sensible surtout à Flemming) et un vieillissement de la population – au détriment de la population d'âge actif: donc un **accroissement des écarts d'âge** au sein du quartier.

### 4 – Une multiplicité de résidences fermées dans le quartier des Chutes Lavie: peut-on parler de dynamiques de ségrégation?

#### Plusieurs résidences fermées

- Square Velten (Résidence Chartreux), à l'est
- Cité Jardin Chutes Lavie au nord ouest
- Cité HLM Méditerranée au sud ouest.

#### Un bâti homogène

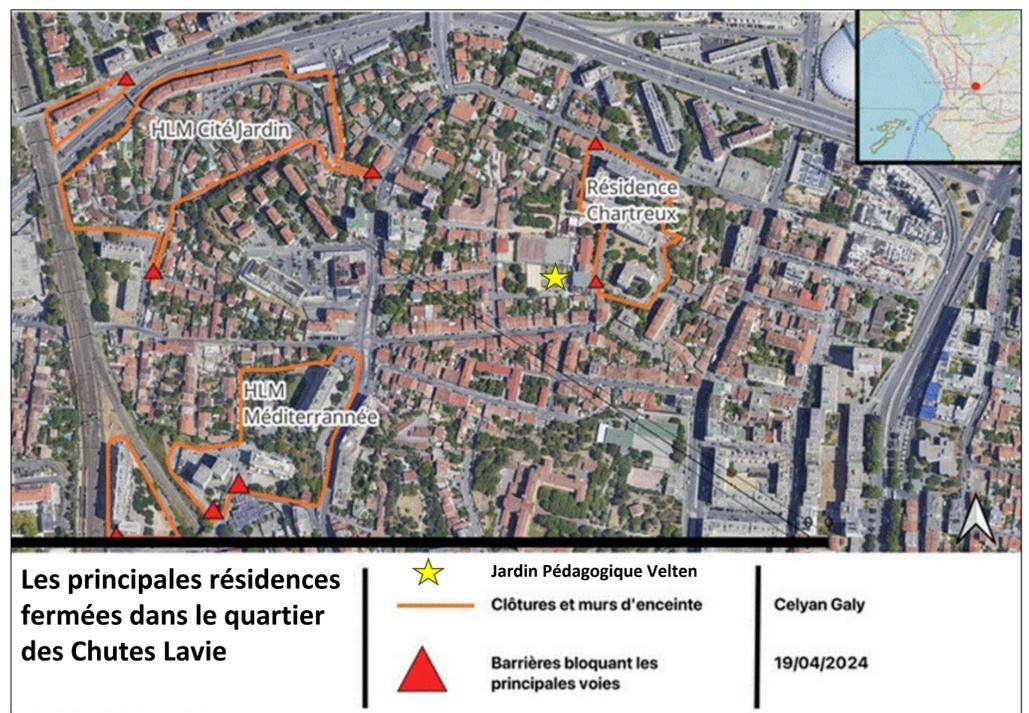
- Barres et tours au Square Velten et Cité HLM : construction d'après guerre
- Maisons et petits collectifs à Cité Jardin, années 1930.

#### Des lotissements déjà construits comme des enclaves

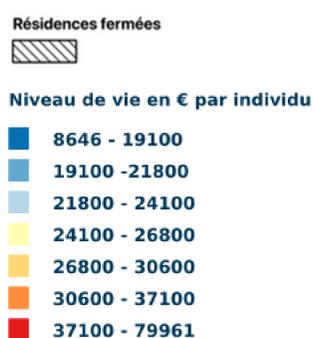
- Possiblement sur d'anciennes parcelles bastidaires
- Une ou deux rues seulement pour accéder à la cité ou au lotissement: faciles à fermer.
- Des rues souvent privées, bien qu'on y trouve les services publics (poubelles, poste, etc).

#### Une diversité sociale interne au sein de chaque enclave comprenant copropriétés privées et logement social

- ICF à la Cité HLM Méditerranée
- UNICIL à Square Velten
- Habitat Marseille Provence à Cité Jardin.



### Niveau de vie individuel, nord des Chutes Lavie, 2019



Peu de contraste socio-économique entre l'enclosure et son environnement immédiat (sauf Cité Jardin).

**Si l'enclosure matérialise une dynamique ségrégative, elle ne marque pas un contraste de niveaux de vie avec le voisinage. En outre, chaque enclave est elle-même diverse socio-économiquement.**

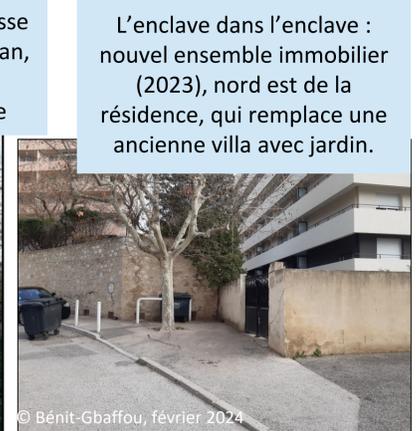
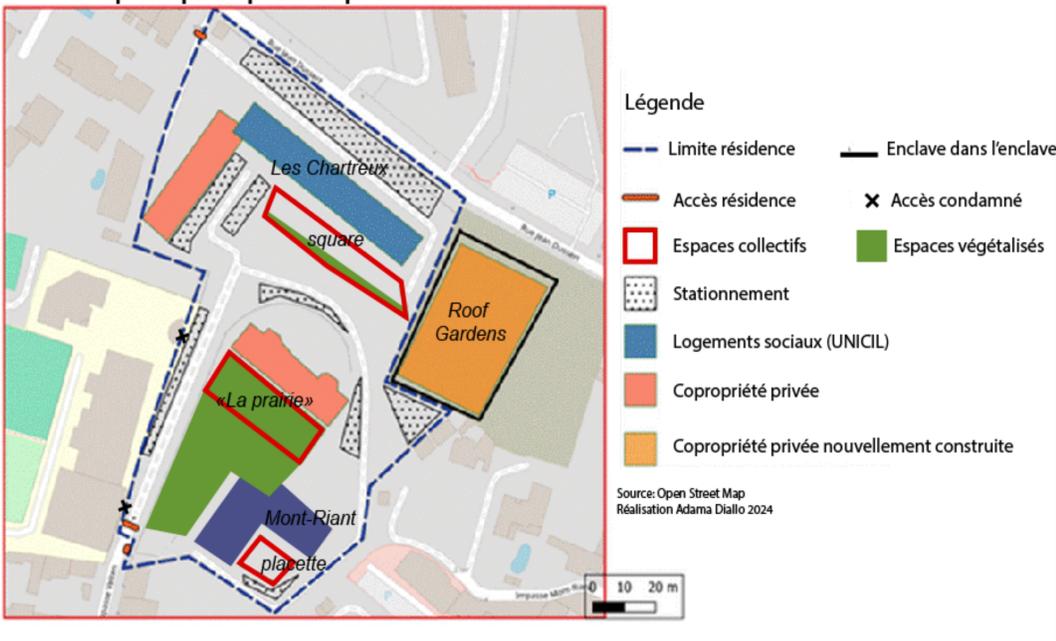
# Chutes Lavie, quartier mixte ou ségrégué? Diversité sociale et fermeture résidentielle – le cas du Square Velten

Mai 2024

## 5 – Etude de cas : le Square Velten/ Résidence Chartreux, une résidence fermée à la forte diversité sociale interne

### Etat des lieux

#### Occupation de l'espace dans la Résidence Chartreux: quelle place pour l'espace collectif?



### Les accès

- Localisation: au sud du Dôme, à l'ouest du site municipal Velten
- Deux accès voitures: l'impasse Velten au sud, la rue Jean Dussert au nord, avec portes piétonnes
- Deux anciens accès piétons condamnés vers le CMA Velten et la Maison des Sports

### Le bâti

- Deux copropriétés privées anciennes
- Deux immeubles de logement social (UNICIL/ Phocéenne d'Habitation) en cours de privatisation
- Une nouvelle copropriété privée (2023), au nord est de la résidence, enclave dans l'enclave

### L'espace collectif dans la résidence

- Un square et une placette minéralisés, en pied d'immeuble, avec bancs (jeux d'enfants interdits)
- Des zones végétalisées, plus ou moins planes
- Des rues vouées au stationnement et la circulation automobile

## Pourquoi la fermeture ?

### La question du stationnement et du statut social plus centrale que celle de l'insécurité

Signalétique – Une numérotation commune mais deux panneaux différents. A gauche, en bleu, la « Copropriété Privée Square Velten ». A droite, en rose passé, les deux barres d'immeuble de logement social, « Les Chartreux » et le « Mont-Riant »



#### Comment s'appelle le quartier?

« ça s'appelle plus Square Velten, maintenant c'est 'Résidence Chartreux'! C'est depuis qu'ils [UNICIL, bailleur social] ont commencé à vendre les logements. »

#### Depuis quand ils ont fermé la résidence?

« Quatre, cinq ans ? Plus ? Un peu plus. Cinq, six ans, pas plus. Non ? Pas tant ? Quatre, cinq ans, Voilà »

#### Pourquoi ils ont fermé?

« C'est les propriétaires, pas nous les locataires. Parce qu'avant, les voitures de l'extérieur venaient se garer là, et ils avaient plus où se garer. »  
Conversation avec deux locataires âgées, 05/04/2025

#### La voiture omniprésente dans l'espace collectif

Deux dames âgées promènent leur chien. A chaque passage de voiture, elles s'interrompent. Une des dames explique qu'elle a peur que son chien se fasse écraser. « Vous comprenez, il s'est déjà fait bousculer par une voiture. Remarquez, maintenant au moins, il a un peu peur ». L'autre dame explique qu'avant dans le quartier, « il n'y avait pas toutes ces voitures, c'était plus calme ».

Extrait de carnet de terrain, Claire Bénit-Gbaffou, 05/04/2024, Square Velten

#### L'histoire de la fermeture, d'après une jeune propriétaire récente

« Je crois que c'est parce qu'il y avait beaucoup d'allers et venues, de nuisances sonores, des gens qui traînaient le soir. Et la moitié des habitants ici, ce sont des papis-mamies, qui ont connu cette tranquillité, cette paix qu'ils avaient achetées ici.

Surtout aussi à cause du Dôme. Qui dit Dôme, dit salle de concert. Les gens, quand c'était ouvert, ça se garait n'importe où, les habitants n'en pouvaient plus. Et c'est vrai, les jours de concert, quand je passe par la grande rue, c'est complètement envahi de voitures. Donc voilà, ils ont décidé de cloisonner, mettre des barrières et tout ça. »

Entretien, jeune propriétaire mère d'un petit garçon, 05/04/2024.

# Chutes Lavie, quartier mixte ou ségrégué?

## Diversité sociale et fermeture résidentielle – le cas du Square Velten

Mai 2024

### 5 – Etude de cas : le Square Velten/ Résidence Chartreux, une résidence fermée à la forte diversité sociale interne (2)

#### Vivre en résidence fermée

##### Proximité d'un CMA Velten inaccessible

« Je me suis fait avoir! Parce que j'amène les enfants au centre aéré, donc c'est vrai qu'on a acheté, on s'est dit oui direct, ça serait efficace, un accès direct! Eh bien non, ce n'est pas le cas. C'est le CMA même [qui a fermé l'accès]. Moi j'ai dit, attendez, vous avez un centre qui est mitoyen à la résidence. La plupart des enfants d'ici y vont, nous on passe notre temps à courir... Le meilleur moyen, c'est de traverser le truc. On nous a répondu, 'on n'a pas de personnel pour filtrer qui passe' ».

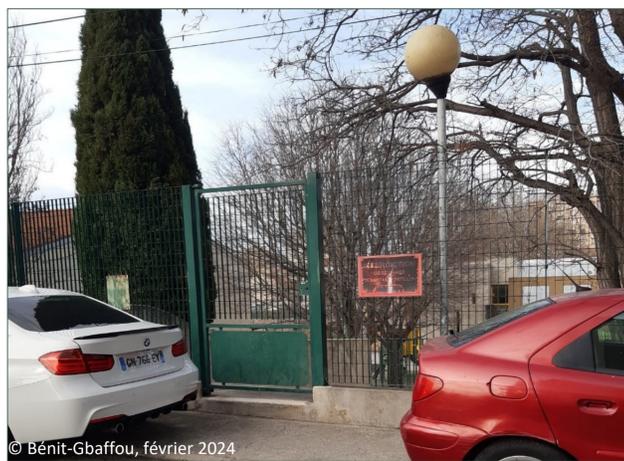
Entretien, jeune propriétaire mère d'un petit garçon, 05/04/2024.

##### Ouvrir aux visiteurs

« La sonnerie, est reliée directement au téléphone fixe de la maison. Et lorsqu'on ouvre de chez nous, on sort de l'intérieur de la maison, on a le choix d'ouvrir soit le portail voiture, soit le portail piéton. En fait, tout est relié, donc plus ou moins on a un œil sur qui rentre et qui sort: les aides ménagères ou les infirmiers qui passent, les livreurs de colis ».

##### Les éboueurs

« Combien de fois les éboueurs ont bloqué les entrées, alors qu'ils ont une passe pour ouvrir. Ils mettent leur camion carrément au milieu, ou sinon ils prennent un carton ou un truc suffisamment lourd pour bloquer la porte et la laisser ouverte. ça doit les énerver, ce portail fermé. »



© Bénit-Gbaffou, février 2024

##### Le badge d'accès 'volé'

Alors qu'on discute avec les deux locataires doyennes du quartier, une troisième dame les rejoint dans la rue, et se met à discuter (« la violence à l'école, vous avez vu? »). Comme on cherche à sortir, elle se propose de nous ouvrir le portail. « J'ai un badge. J'habite juste derrière [la résidence], c'est ma sœur qui habite ici. Un badge, c'est quand même bien pratique, pour lui rendre visite, ou pour traverser la résidence ».

#### Les espaces collectifs : transition générationnelle et timides appropriations



© Diallo, avril 2024

##### Conflit d'usage dans la prairie

« Alors cet espace, on l'appelle « la prairie », on y voit souvent des enfants. On avait pris l'habitude de se retrouver là pendant le COVID. Maintenant ils jouent là, en autonomie. Il y a des petits conflits. Il y a même, à un moment, Nexity [qui gère la copropriété?] qui voulait l'interdire, mais les parents s'y sont opposés »



© Diallo, avril 2024

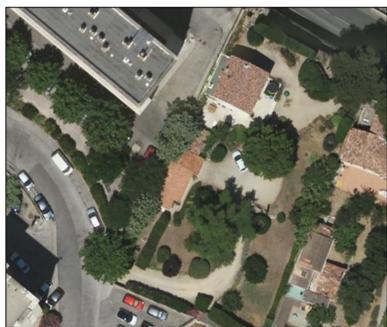
##### Prendre soin des personnes âgées

« On a pas mal de personnes âgées, il m'arrive de les croiser. Normalement il y a toujours deux ou trois mamies ici, au square. Moi j'y viens tous les jours avec mon fils et la fille de la voisine, après l'école pour le goûter. Voilà, on se croise ici, je prends des nouvelles, parfois je leur rends service. Quand je ne les vois pas, je m'inquiète. Non, je ne sais pas comment elles s'appellent. Ah, les voilà ».

Entretien, jeune mère propriétaire, 05/04/2024

#### Densification et gentrification

##### LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE « ROOF GARDEN », 2019-2023



Sources: Géoportail, 2019 et 2023

« J'habite ici depuis 59 ans. Mon mari travaillait à la RTM, moi j'étais agent d'entretien pour la compagnie ONET. Maintenant je vis seule avec mon chien. J'aime bien ici, c'est tranquille, il y a mes amies, et mon fils qui passe me voir. [...] Je paye 400 euros de loyer par mois. Mais ça, c'est de l'histoire ancienne. UNICIL est en train de vendre les logements. Quand les personnes décèdent... »

Entretien, locataire âgée, 05/04/2024

Une des deux dames explique que ses voisins à elle sont plus gentils que ceux de son amie : ils arrêtent les travaux [de rénovation] entre midi et deux, et ne font pas de bruit tard le soir. L'autre se plaint que tout vibre chez elle, que ça la perturbe, qu'elle dort mal.

Extrait de notes de terrain, Claire Bénit-Gbaffou & Adama Diallo, 05/04/2024 vers 18h00, dans la rue près du square de la résidence.

##### Jeux interdits

« Les jeux de ballon sont interdits, mais parfois on triche, on prend un ballon en mousse. ça ne fait pas de bruit, une voiture peut même l'écraser et le ballon reste en forme !



C'est dommage que le jeu soit interdit partout. On comprend le besoin de tranquillité, mais, le jeu, ça crée des liens... Sinon, ici, je dois dire, c'est un peu mort. Pas seulement la résidence, d'ailleurs»

#### MÉTHODOLOGIE

- Analyse statistique et cartographique, données INSEE 2008, 2010, 2015, 2018, 2019
- Observation: trois visites de terrain, entre février et avril 2024 (en semaine et en week-end)
- Entretiens informels avec des résidents (5): un homme âgé (blanc); une jeune mère (noire), propriétaire; deux personnes très âgées (blanches), locataires; une personne âgée (blanche) non résidente.