

INTERFACE VILLE/MER

Diagnostic territorial - La Plage



Encadrante : Jeanne Dufranc

Master 1 Urbanisme & Aménagement - IMVT

J. Bruynooghe, L. Chappey, V. Fernandez, I. Gernier, V. Lancien, M. Moisy

Remerciements

Premièrement, nous tenons à remercier vivement notre encadrante, Jeanne Dufranc, pour la justesse de ses remarques, pour son écoute attentive et pour l'ensemble de ses précieux conseils qui nous ont orientés tout au long de la composition de ce diagnostic.

Nous tenons également à remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique de l'IUAR pour nous avoir enseigné la méthodologie du diagnostic, et pour nous avoir transmis l'apport théorique nécessaire à notre analyse.

Enfin, nous tenons à remercier Aurélie Arnaud pour ses précieux conseils quant à la composition de nos productions cartographiques.

Introduction.....	4
I - La Plage: l'évolution d'un rêve balnéaire.....	6
1 - Dans l'estuaire de l'Huveaune, une terre de bastides et de culture maraîchère.....	7
2 - L'arrivée du Prado, recréer le lien entre ville et mer.....	9
3 - Les premiers équipements de loisirs destinés à la bourgeoisie Marseillaise.....	11
4 - Artificialisation du littoral et du lit de l'Huveaune : les traces d'un modèle de gestion des risques critiquable.....	13
II - De grands espaces de loisirs à l'échelle métropolitaine.....	16
1 - Un espace balnéaire qui se démarque du littoral Marseillais.....	17
2 - Un quartier et des plages accessibles à l'échelle métropolitaine.....	19
3 - Les plages Nord du Prado : lieu de nombreux usages.....	21
4 - Un espace convoité par de grands évènements.....	25
III. Un quartier aisé marqué par la fermeture des résidences.....	27
1- Une morphologie du bâti marquée par l'évolution du modèle balnéaire.....	28
2 - Un quartier résidentiel considéré comme aisé mais qui masque un îlot de logements sociaux.....	30
3 - Un quartier fragmenté par des résidences fermées.....	33
4 - Une ouverture paysagère unique sur la rade de Marseille.....	37
IV - Des usages et une vie de quartier restreints par la fonction résidentielle et rythmés par la saisonnalité.....	39
La Plage, un quartier marqué par sa faible dotation en lieux de centralités.....	40
1 - Un quartier essentiellement résidentiel.....	41
2 - Un paysage commercial peu dynamique.....	43
3 - Des espaces publics à l'échelle du quartier délaissés.....	45
4 - Un quartier pris dans les enjeux de restructuration du littoral Sud.....	47
Conclusion.....	50
1 - Carte des enjeux spatialisés.....	52
2 - Analyse AFOM.....	53
Bibliographie.....	54
Annexes.....	56

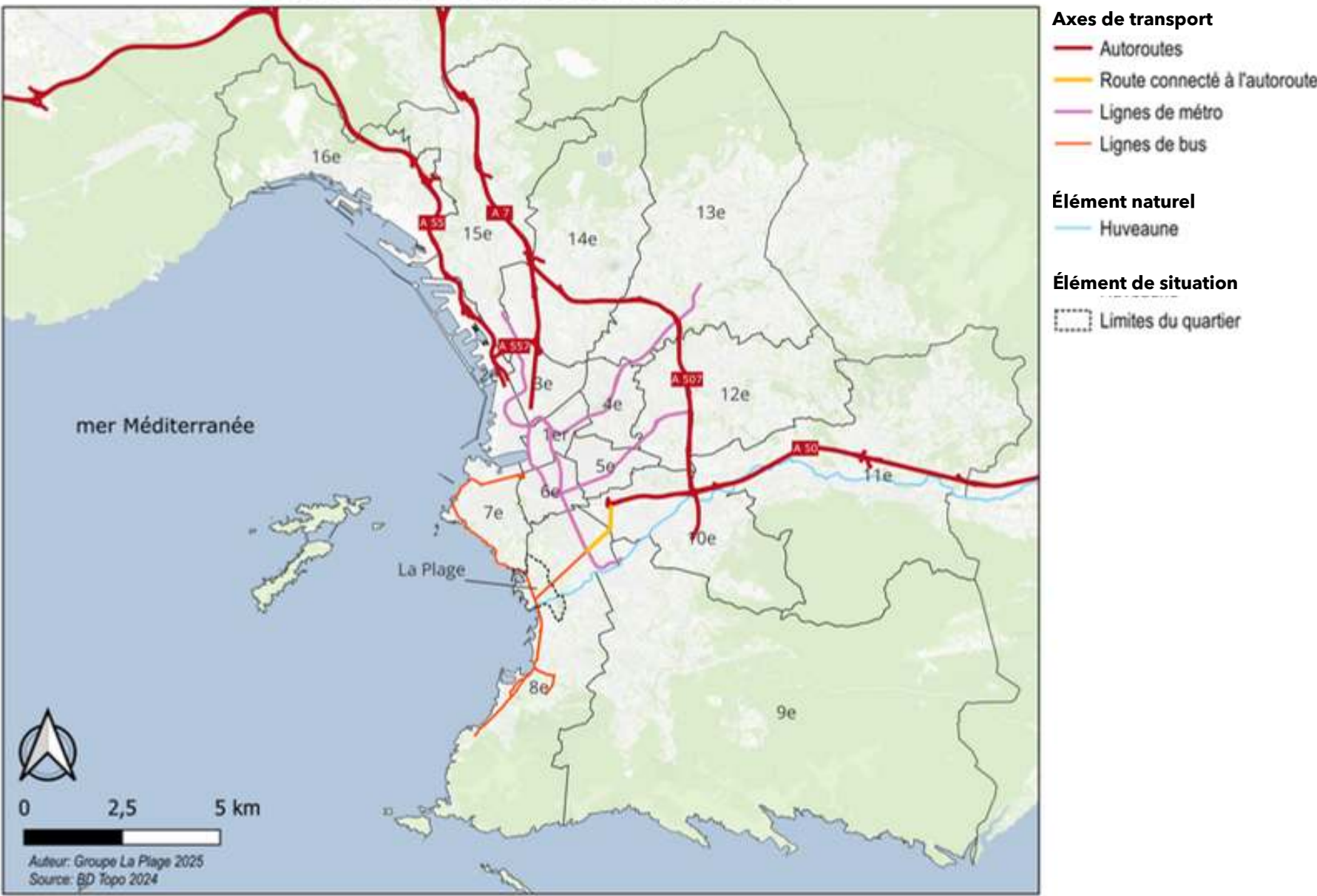
Introduction

Ce diagnostic territorial dresse le portrait du quartier de La Plage dans le 8ème arrondissement, au sud de Marseille. Dans ses limites administratives, La Plage est un quartier relativement petit, peuplé de 2804 habitants en 2021. Une population stable depuis 2015. La Plage est un quartier historiquement aisé. Dès le XVIIIe siècle, il devient un lieu de villégiature pour la bourgeoisie marseillaise, avec la présence de nombreuses bastides et de nombreux lieux de loisirs le long de l'avenue du Prado. Le quartier se métamorphose peu à peu en se densifiant avec la construction de résidences pavillonnaires fermées et de logements collectifs. Cette urbanisation s'est intensifiée en même temps que la construction du Parc Balnéaire du Prado qui longe le quartier. Aménagées par la municipalité au courant des années 80 avec les remblais du métro, les plages artificielles du Prado offrent une ouverture paysagère unique sur la rade de Marseille et se distinguent du littoral Marseillais davantage composé d'une côte rocheuse, associée à ses calanques et leur paysage escarpé. Le Parc Balnéaire du Prado est rapidement devenu un lieu populaire et emblématique de la ville et accueille chaque année près de 3,5 millions de visiteurs. Ces grandes plages ouvrent le quartier à une échelle qui le dépasse largement : échelle de la ville, voire métropolitaine. Le quartier et les plages du Prado marquent, ainsi, la porte d'entrée vers le Marseille Balnéaire.

Cet afflux de visiteurs nécessite une bonne accessibilité, à la fois en voiture, mais aussi en transports en communs. Le quartier bénéficie d'une bonne connexion aux principales infrastructures de transport de l'agglomération marseillaise (cf. carte ci-contre). Plusieurs axes autoroutiers majeurs, tels que l'A50, l'A507, l'A7 ou encore l'A55, permettent de relier rapidement La Plage aux différents pôles urbains régionaux. Côté transports en commun, le quartier est également bien desservi, avec les lignes de bus 83 et 19 directement connectées au métro du Prado et qui desservent directement les plages.

Les fortes affluences que connaissent les plages du Prado, notamment à la période estivale et lors des grands événements, y ayant lieu, participent à alimenter des tensions et des conflits d'usages entre les visiteurs et les résidents du quartier. Une fréquentation massive et populaire, qui semble être en partie responsable de la fermeture des nombreuses résidences aisées qui composent le quartier. Ce repli résidentiel doit, ainsi, être étudié en rapport avec l'ouverture des plages du Prado qui ont été construites pour offrir à tous les marseillais un accès simple et libre à la mer. Leur vocation était d'être populaire et elles le demeurent encore aujourd'hui.

Le quartier de La Plage, porte d'entrée vers le Marseille balnéaire.



Nous avons choisi de structurer notre diagnostic autour de cette question :

« Comment se traduit dans l'espace, l'opposition entre l'ouverture paysagère, touristique et populaire des plages du Prado et la fermeture résidentielle présente au sein du quartier ? »

Dans une première partie, nous retraçons l'histoire d'un quartier qui s'est essentiellement développé au XIXe siècle grâce au percement de l'avenue du Prado. Dans une deuxième partie, nous dressons un portrait des plages du Prado, avec une attention particulière portée aux usagers et à leurs pratiques. Dans une troisième partie, nous présentons en détail l'aspect résidentiel de ce quartier aisé marqué par la fermeture des résidences. Dans une quatrième et dernière partie, nous interrogeons la question du repli sur soi en articulation avec les enjeux et les dynamiques des commerces et des espaces publics.

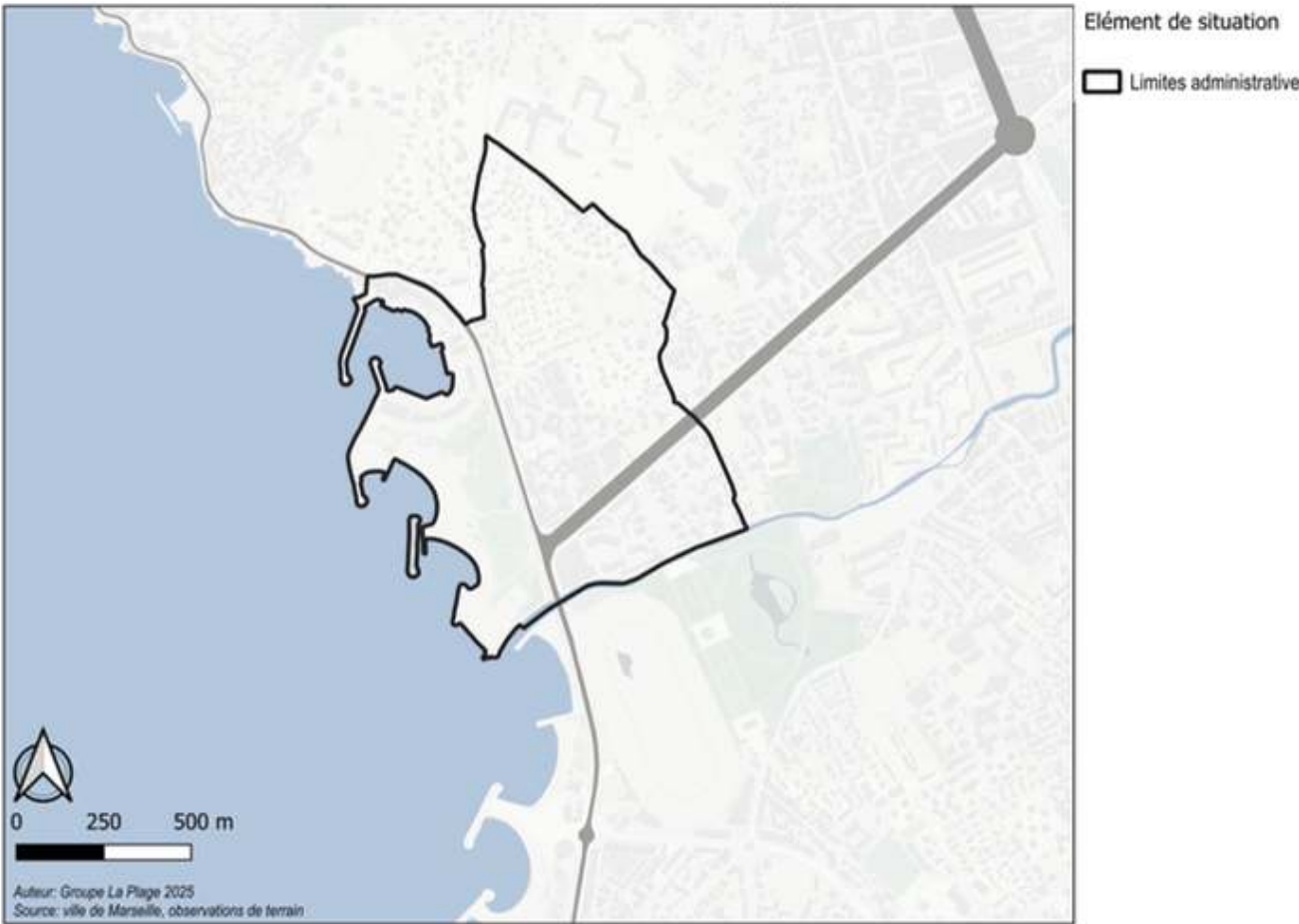
Limites du quartier

Afin de définir un périmètre d'étude, dans premier temps, nous avons interrogé les habitants sur leur perception des limites de La Plage. Il est ressorti une centralité qui correspond environ aux limites administratives. Cela nous a donc orienté sur l'idée qu'il faille conserver comme base les limites administratives. Néanmoins, cet échantillon n'étant pas représentatif, nous nous sommes fondés sur d'autres éléments, notamment la morphologie du bâti, les rupture topographique, tout en tenant compte des logiques d'usage.

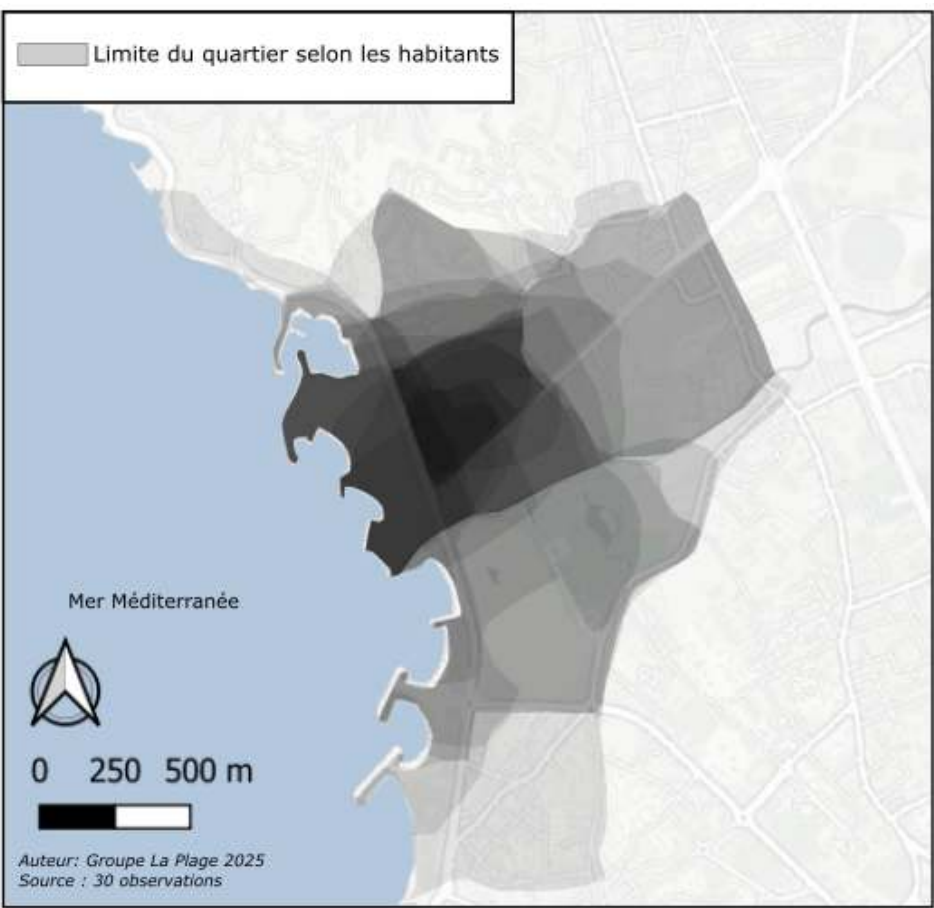
Pour le sud du quartier, nous avons décidé d'intégrer dans notre périmètre le parc Borély dont nous avons constaté l'importance pour la vie du quartier ; importance qui nous a été confirmée lors de notre rencontre avec le CIQ. Au sud, notre quartier est délimité assez naturellement par l'Huveaune. Le fleuve marque la limite avec le quartier de Bonneveine qui, morphologiquement parlant, se distingue du notre par l'importance de son noyau villageois et de sa zone commerciale.

Pour l'est du quartier, nous avons également choisi de garder les limites administratives. En effet, il y a à l'est du quartier une résidence fermée de grands ensembles qui contraste avec la morphologie de notre quartier. Entre deux, on retrouve des voies résidentielle De plus, le. Rien ne justifiait selon nous d'agrandir les limites du quartier par l'est. Intégrer l'école la plus proche et dont les jeunes habitants du quartier de La Plage dépendent aurait pu nous faire changer les limites de notre quartier, mais celle-ci est attenante aux limites administratives du quartier.

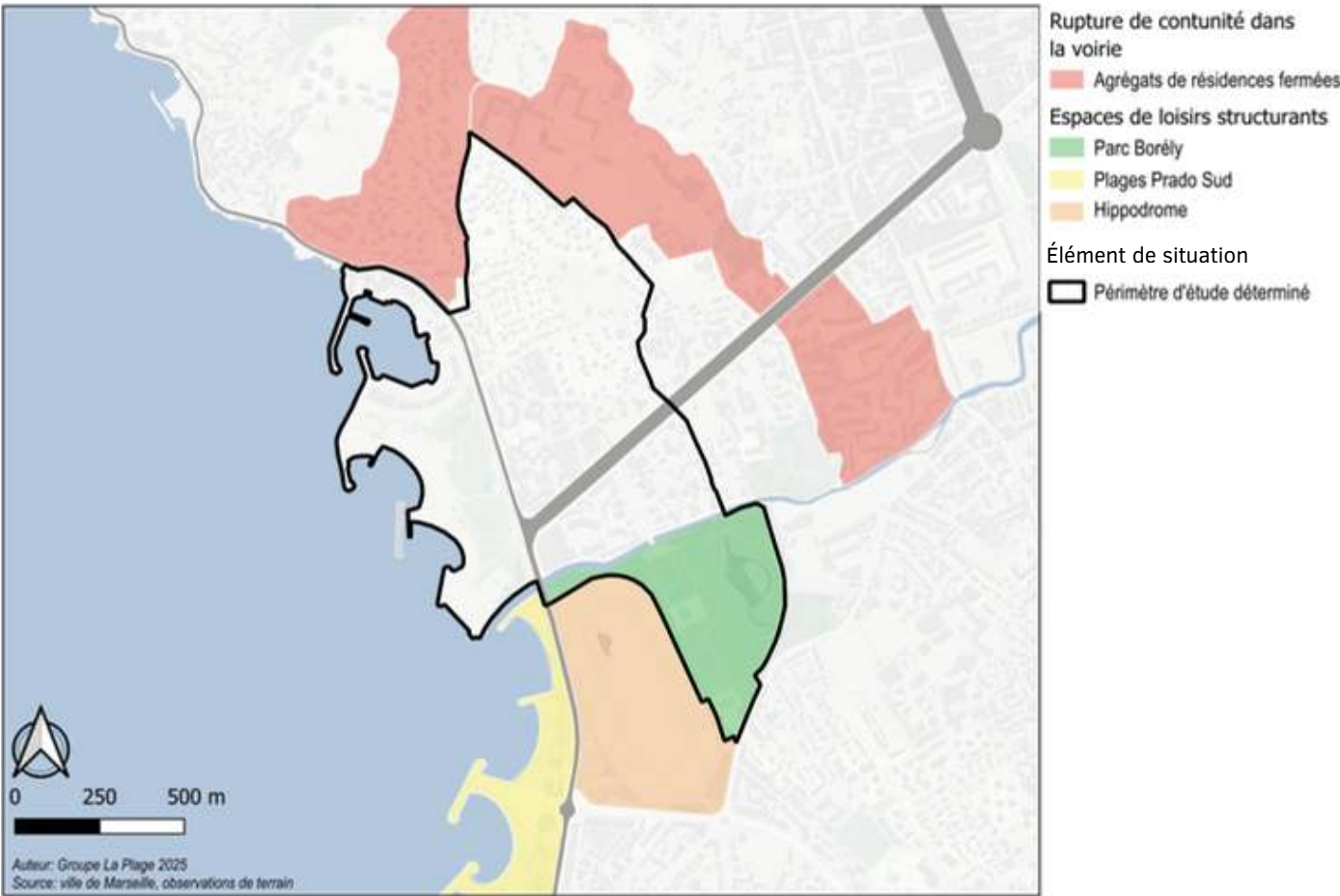
Limites administratives de La Plage



Limites perçues par les habitants



Périmètres d'étude construit avec l'aide de limites morphologiques



I - La Plage: l'évolution d'un rêve balnéaire

« Arrivé sur la plage, le voyageur jouit d'un ravissant panorama. A gauche, une fort belle route borde la mer et conduit au Château-Borély [...], en face, un golfe qui fait rêver ; la mer sans bornes, incessamment traversée par les navires à vapeur et à voiles ; à droite, une promenade semblable à celle du Pausilippe de Naples, avec des châteaux et des villas. » Michel Désiré, 1875.

I. 1 - Dans l'estuaire de l'Huveaune, une terre de bastides et de culture maraîchère

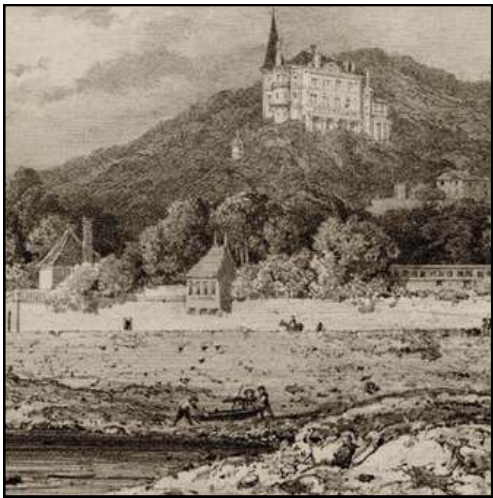
Marais et maraichage

La côte marseillaise est connue pour ses calanques et ses escarpements rocheux. Mais le sud du territoire, une fois le massif de Notre-Dame-de-la-Garde dépassé, se présente comme une vaste plaine traversée par l'Huveaune, et quelques ruisseaux côtiers aujourd'hui disparus dont nous ne retrouvons les traces qu'à travers quelques toponymes, notamment le ruisseau de la Gironne qui trouvait son embouchure en contre-bas du Roucas-Blanc (traverse de la Gironne, 8e arrondissement). Les terres coincées entre ces deux fleuves restèrent longtemps marécageuses et les épisodes méditerranéens mettaient à mal les efforts de drainage et d'assainissement entrepris dès le XIe siècle. En effet, des efforts de drainage furent accompli par les moines de Saint-Victor pour rendre les terres propices à une agriculture maraîchère et florales. La communauté paysanne de Saint-Giniez, dont le noyaux villageois se situe dans les terres, a cultivé ces terres sableuses pendant des siècles malgré les risques d'inondations.

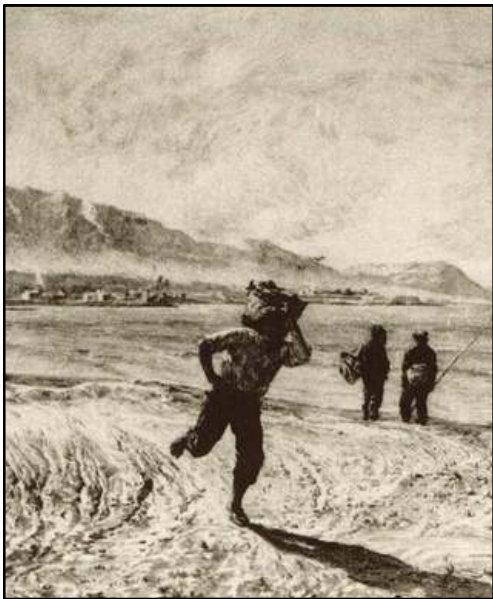
Le modèle bastidaire

Marseille ville portuaire par excellence s'envisage également à travers son rapport à sa campagne avoisinante. La bastide constitue ce lien entre le centre de la ville et sa périphérie proche. Longtemps sa fonction première était agricole. La bourgeoisie marseillaise confiait l'exploitation de leurs terres à des paysans se dégageant ainsi une rente (Jean-Marc Chancel, René Borruet, 1993). La bastide agricole d'architecture provençale, caractérisée par sa couverture à quatre eaux, a existé sur le territoire de la Plage. Néanmoins, le modèle a évolué, et les bastides encore visibles dans le quartier furent pour la plupart construites à des fins de villégiature entre le XVIIIe et le XIXe siècle.

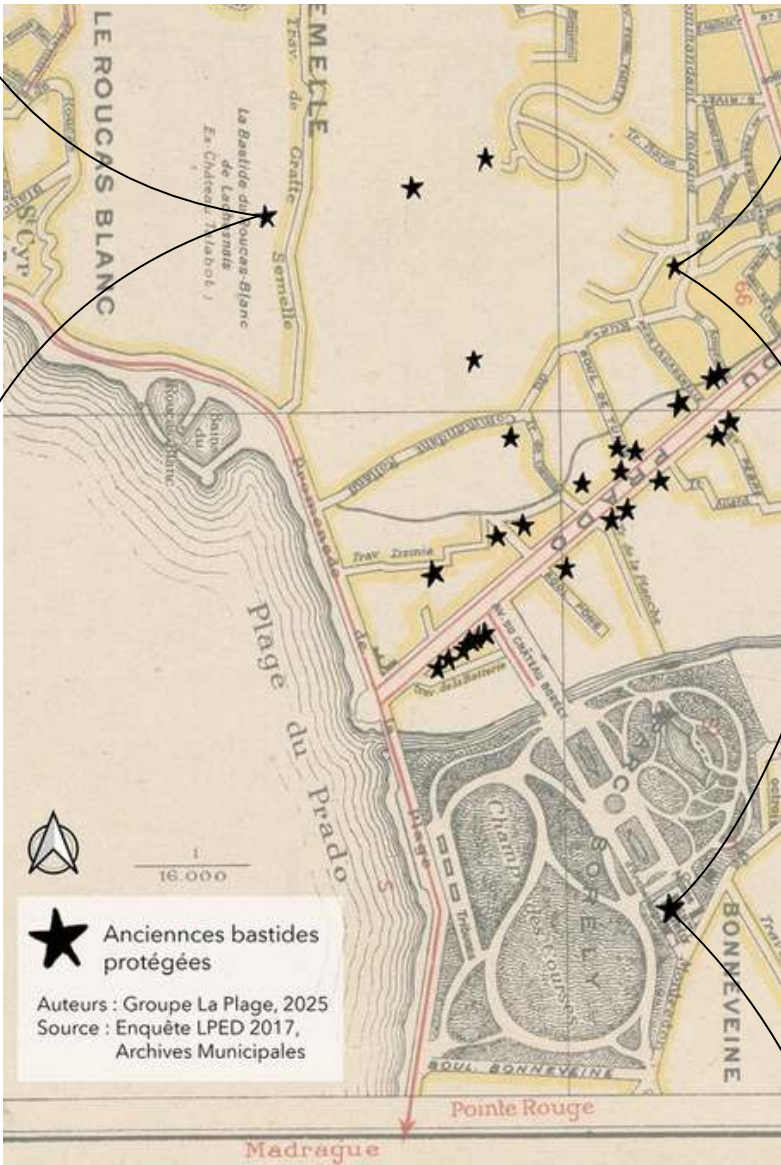
Ce riche héritage bastidaire est encore bien présent dans le quartier. Ce patrimoine est néanmoins peu visible et difficilement accessible, notamment les bastides et châteaux qui se situent au sein des résidences fermées. Le long du Prado, les bastides construites durant la deuxième moitié du XIXe siècle accueillent les sièges sociaux d'entreprises du tertiaire qui souhaitent bénéficier du prestige de l'adresse.



Le château de la famille Talabot
(archives de la ville de Marseille)



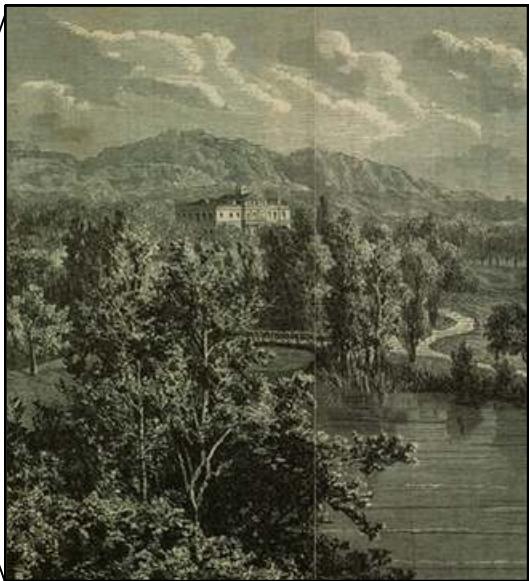
La plage de l'Huveaune début XIXe
(collection CCI Marseille - Provence)



Un quartier parsemé de bastides



Château Saint Victor
(archives de la ville de Marseille)



Le Château Borély et son parc
(musée d'Histoire de Marseille)

Château et bastide

A partir du XVIIIe, la bourgeoisie provençale à mesure qu'elle s'enrichit fait évoluer le modèle bastidaire en construisant de véritables châteaux en périphérie proche d'Aix-en-Provence et de Marseille. L'ambition est de rivaliser en faste avec l'aristocratie. Pour se faire, l'architecture vernaculaire est délaissée au profit du néoclassicisme ; marqueur d'une grande réussite sociale. Le château Borély est le plus impressionnant représentant de cette nouvelle manière d'aborder la bastide. La famille Borély, grands négociants marseillais, profita d'une première opportunité foncière entre Bonneveine et l'Huveaune en rachetant un grand ensemble bastidaire viticole en 1684. Au fur-et-à-mesure de la première moitié du XVIIIe siècle, la famille Borély racheta les domaines avoisinants et lança en 1767 la construction d'un château néoclassique et d'un parc juxtaposant jardin à la française à l'ouest et jardin à l'anglaise à l'est (Roger Duchêne, 1999).



Paysage depuis le parc Borély, au second plan le château, ses dépendances et des immeubles de Bonneveine, en arrière plan les tours du roy d'Espagne et le massif de Marseilleveyre

- Un domaine immense préservé, unique à Marseille
- 18 hectares de parc
- dont 1,5 hectare de jardin botanique
- une grande concentration d'arbres remarquables et d'essences rares
- l'espace vert le plus fréquenté de la ville
- proximité avec les plages du Prado
- une ouverture paysagère sur le massif des calanque

Métamorphose et division des domaines bastidaires

Le caractère patrimonial, l'ampleur unique du domaine et la volonté politique de la mairie qui acheta le parc Borély en 1857 ont permis de préserver la cohérence d'ensemble du domaine bastidaire. Cependant, la pression foncière et l'urbanisation croissante à partir de la fin du XIXe siècle ont eu raison de nombreux grands domaines bastidaires dans la périphérie proche du centre de Marseille. Plusieurs cas de figure apparaissent. Le premier scénario : la maison de maître est conservée, mais le domaine est lotis afin de construire de l'habitat individuel. Ainsi, en 1931, le domaine du château Talabot (voir page précédente) est divisé pour la construction de villas de haut standing au sein d'une résidence sécurisée et fermée sur les tracés de l'ancien domaine. Le second scénario : le domaine est cédé à la municipalité qui conserve celui-ci mais l'ouvre au public. Ainsi la Villa Bagatelle et son parc furent progressivement rachetés par la municipalité qui y installa la mairie du 6 et 8ème arrondissement en 1983. Le troisième scénario : la maison de maître est conservée ou démolie tandis que la grande surface du domaine permet la construction d'habitats collectifs. (Claude Prelorenzo, Jean-Lucien Bonillo, Jean-Marc Chancel, Alain Hayot, Catherine Peyre, 1981).



Un exemple de lotissement d'un domaine bastidaire : le domaine de Saint Victor

I. 2 - L'arrivée du Prado, recréer le lien entre ville et mer

Conquérir le territoire marseillais

Pour retracer l'histoire du quartier de la Plage, il faut parcourir son axe majeur : le Prado, qui constitue aujourd'hui l'axe principal qui relie La Plage au centre de Marseille. Le Prado, parfois surnommé les "Champs Élysées de la Méditerranée", est le fruit des ambitions et des préoccupations urbaines du XIXe siècle. Mais il est aussi le projet d'un homme issu de la bourgeoisie locale : Anthelme Bernex qui dédia quinze années de sa vie à cette nouvelle avenue qui redessina les contours du sud de la cité phocéenne.

Le XIXe siècle est le siècle du percement de grandes avenues dans toutes les grandes villes de France. Le Prado est dessiné pour répondre aux ambitions d'un siècle bouleversé par l'industrialisation et la nécessité d'étendre les villes (Gilles Novarina, 2023). Inauguré en 1848, l'avenue du Prado précède de quelques années les grands travaux d'Haussmann qui renouvela la manière de concevoir la voirie en privilégiant la bonne circulation des flux (égouts, circulation piétonne, équestre, aération...). En l'occurrence, l'avenue du Prado se trouve à la jonction entre une conception baroque de la ville et les considérations issues de la révolution industrielle. Elle fut imaginée comme une longue promenade ombragée, ce dont Marseille manquait à l'époque.

Anthelme Bernex, l'homme qui initia le projet participait d'ores-et-déjà à plusieurs opérations urbaines de grande ampleur, comme la création du boulevard Longchamp dans le prolongement du cours du Chapitre qui fut achevé en 1834. Cette promenade ombragée eut un grand succès auprès de

la bourgeoisie et l'encouragea à initier son grand projet au sud de Marseille (C. Vautravers, 2005).

le Prado, une voie en équerre vers la mer

L'axe nord-sud historique de la ville de Marseille s'est constitué par opérations successives sans cohérence d'ensemble. En effet, débutant par la porte d'Aix, et passant par l'étroite rue d'Aix, la voirie s'élargie sur le cours Belsunce et continue ainsi sur le cours Saint Louis jusqu'à la rue de Rome qui marque une rupture, n'étant large que d'une douzaine de mètres sur sa première moitié. A l'approche de la place Castellane, elle s'élargit d'une dizaine de mètres.

Anthelme Bernex ne souhaite pas reproduire les erreurs du prolongement la rue de Rome. Il envisage une avenue aux dimensions encore jamais vues à Marseille. Bien qu'il souhaitait prolonger l'axe nord-sud de Marseille, il souhaita que sa promenade débouchât sur la méditerranée pour qu'elle soit une promenade populaire à une période où les bains de mer sont appréciés pour leur vertu médicinale. Un plan en équerre qui bifurque vers le sud-ouest à mi-chemin fut donc privilégié pour rejoindre les plages de l'Huveaune.

Cette percée vers le sud du territoire marseillais est ambitieux en raison de la largeur de la chaussée, de la longueur inédite de l'avenue. Mais, l'incertitude reste grande pour les investisseurs quant au succès financier de l'opération. Néanmoins, sa situation présente l'avantage d'occasionner très peu de démolitions, seulement un terrassement léger du terrain est nécessaire (C. Vautravers, 2005).

Quelques éléments clefs

3 400 mètres de long

60 mètres de largeur sur le premier Prado

6 linéaires d'arbres plantés

40 mètres de largeur sur le second Prado

4 linéaires d'arbres plantés

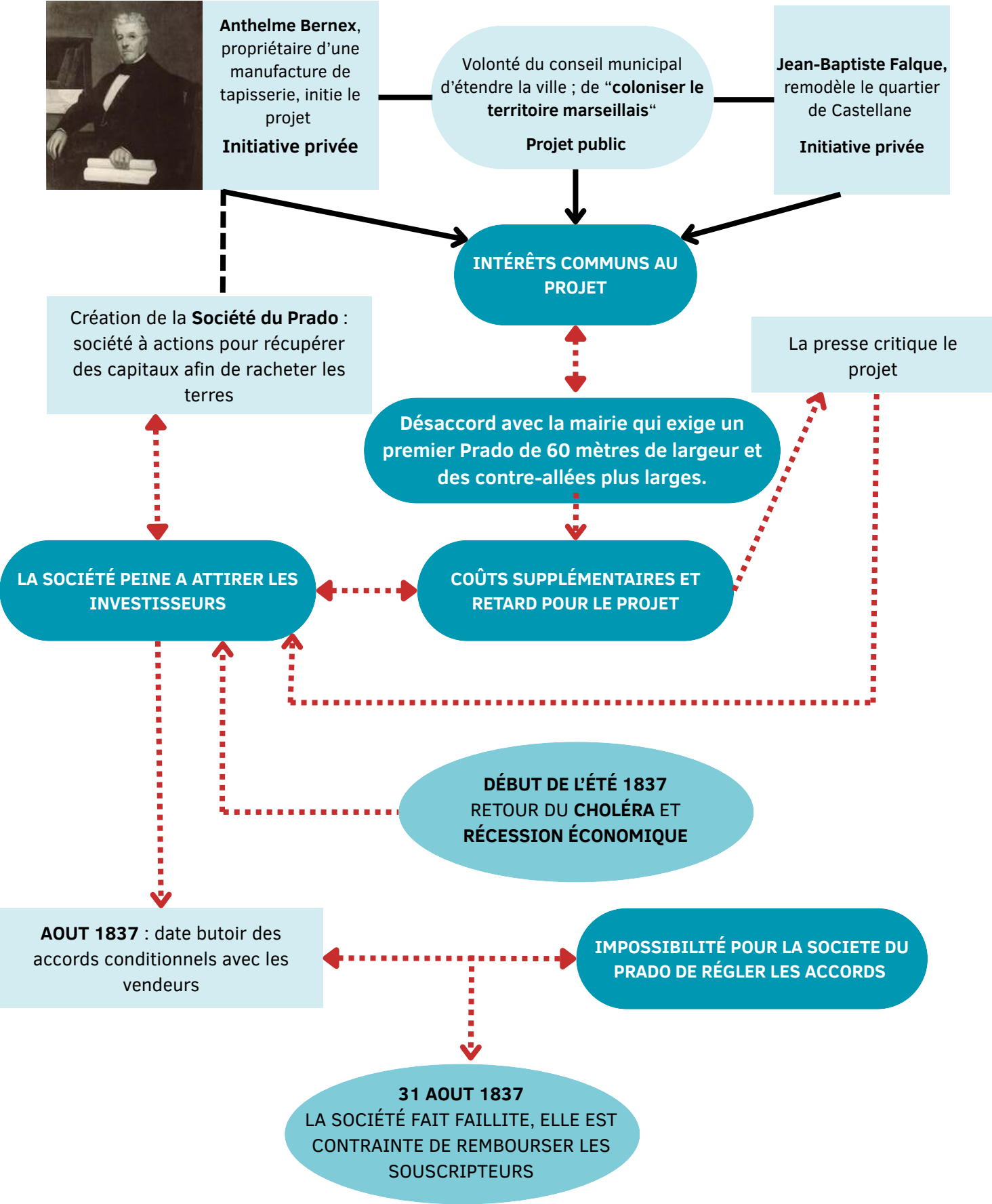
janvier 1839 : début des travaux de terrassement

novembre 1839 : inauguration précoce par le duc d'Orléans de passage à Marseille

janvier 1844 : les travaux sont achevés, l'avenue est désormais entre les mains des promoteurs



Le Prado, une opération privée et risquée : les mécanismes d'un premier échec en 1837



Les opérations d'aménagement : le modèle de l'initiative privée au XIXe siècle

Ce premier échec pour mener à bien le projet du Prado montre les difficultés financières et politiques que rencontraient les aménageurs au XIXe siècle. Ces initiatives étant essentiellement financées par des acteurs privées, elles étaient particulièrement dépendantes de facteurs conjoncturelles comme les épidémies ou les crises économiques.

Si le projet d'Anthelme Bernex a abouti deux ans plus tard, c'est grâce à une meilleure conjoncture économique. La conquête de l'Algérie commençait à enrichir les grands négociants marseillais qui ont trouvé dans le projet d'Anthelme Bernex un débouché intéressant pour leurs capitaux. La mairie prit alors une part plus importante dans la nouvelle société du Prado en contre-partie des aménagements qu'elle exigeait en 1837. En tout, ce sont 1,8 millions de francs qui furent levés pour financer le chantier (C. Vautravers, 2005).

Reconquête du littoral marseillais

En parallèle du projet de l'avenue du Prado, le littoral de Marseille se transforme du Nord au sud. Malgré une proximité qui semblerait évidente entre les marseillais et la méditerranée, l'accès à la mer n'est pas évident. En effet, alors que le bain de mer devenait une pratique recommandée par les médecins hygiénistes, très peu d'aménagements existaient pour se baigner convenablement. Si les classes populaires et les soldats se baignaient librement au gré des occasions sans se soucier de la pudeur, la bourgeoisie marseillaise exigeait des équipements, qui conviendrait à leur rang et les mettraient à distance du tout venant. Or, la plage d'Arenc - seule plage jugée convenable par la bourgeoisie en ce début du XIXe siècle - est menacée par l'extension du port au nord. Cette mort annoncée de la plage d'Arenc a contribué à orienter le projet du Prado en direction des plages de l'Huveaune. En effet, la plage d'Arenc et le Château Vert, haut lieu de festivités pour la bonne société, furent détruits au profit de l'extension du port et de la construction d'une gare d'Arenc.



Le château vert sur la plage d'Arenc et le bonne société marseillaise (Archives Ville de Marseille)

Carte XVIIIe siècle indiquant la plage d'Arenc (BNF, O. Chapuis, cartes des côte de France)

I. 3 - Les premiers équipements de loisirs destinés à la bourgeoisie Marseillaise

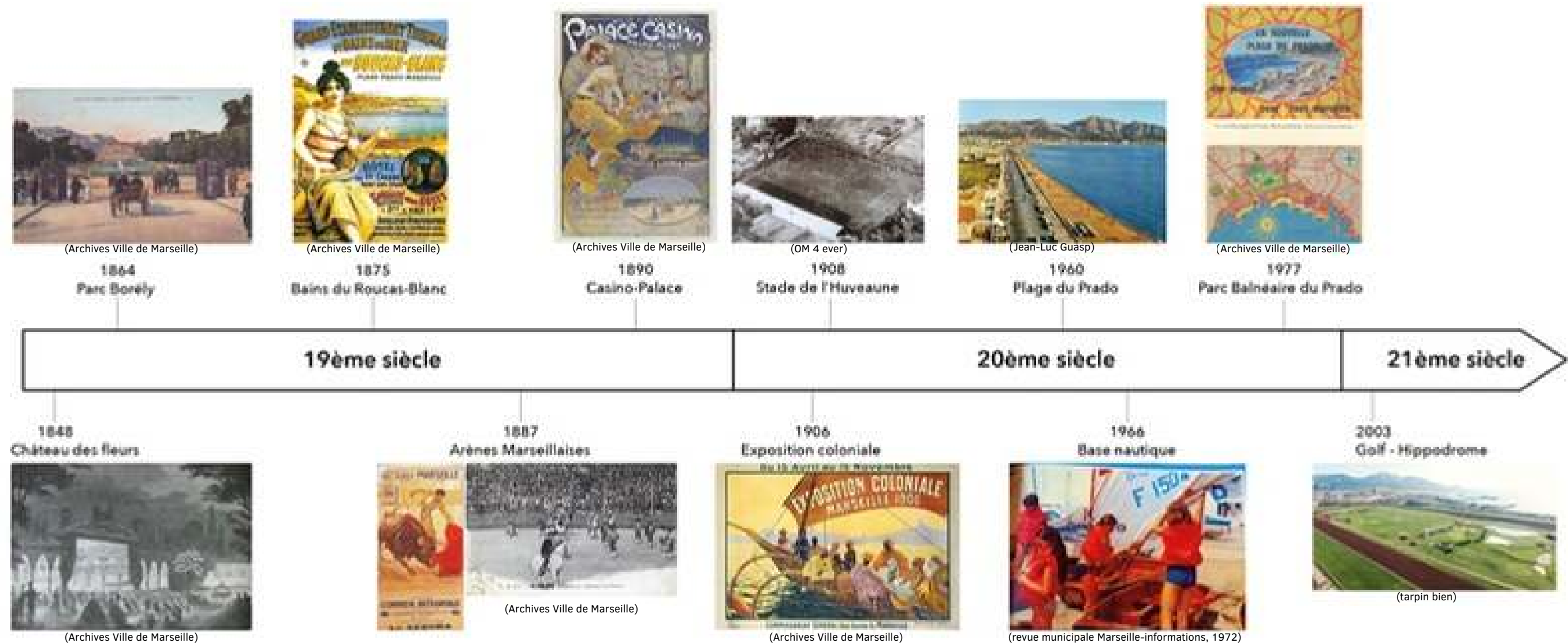
L'avenue du Prado a vu naître de nombreux établissements de divertissements, de fêtes et d'exhibitions destinés à la bourgeoisie Marseillaise (cf. frise ci-dessous). Au niveau du rond-point du Prado, à cette époque occupée par une majestueuse fontaine d'eau, se trouvait le Château-des-Fleurs. Le premier établissement à voir le jour sur cette avenue, la bourgeoisie Marseillaise s'y donnait rendez-vous pour des bals mondains.

En 1875, s'ouvre la première station thermale de Marseille située à l'extrémité nord des plages Nord du Prado. L'établissement des bains de mer du Roucas-Blanc est réputé pour accueillir luxueusement ses visiteurs venus de tout Marseille et d'ailleurs, elle devient alors une véritable attraction. La station thermale est un établissement de loisir, rendu accessible à tous grâce à l'essor des transports. La station est desservie par des omnibus partant du Cours Saint-Louis, des bateaux à vapeur depuis le Quai des Augustins et par le tramway longeant la corniche et remontant la seconde avenue du Prado.

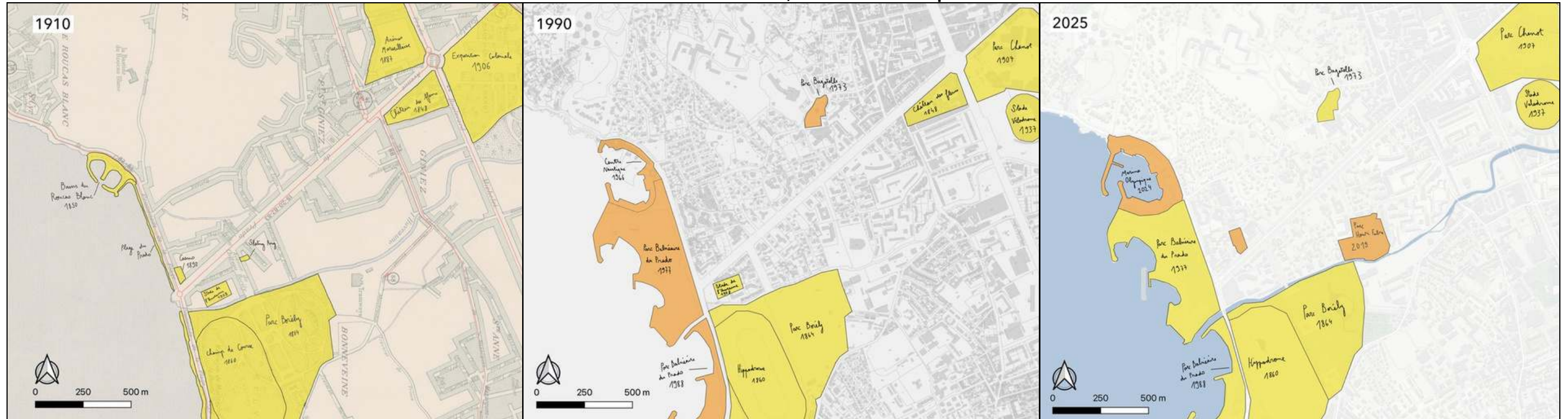
Les visiteurs, issus de la bourgeoisie locale, mais aussi touristiques, sont accueillis dans un cadre privilégié, les bassins sont abrités des vents du Nord, permettent de prendre des bains de mer sans interruption. Une conception qui sera d'ailleurs similaire à celle des plages Nord du Prado avec les digues tournant le dos au vent du Nord. Après les bains, la bourgeoisie déjeune dans un restaurant réputé voisin, géré conjointement par le directeur du Grand Hôtel de Marseille et par celui du Grand Hôtel des Colonies ; le rendez-vous de l'élite marseillaise. Aujourd'hui, l'hôtel Nhow, situé dans la marina Olympique, est installé sur les vestiges de cet établissement et du restaurant. La marina Olympique s'élève également sur les restes de cette station thermale ; ses digues reprenant les formes de celles d'antan.

Remontons dans le temps et laissons nous guider par la description de Michel Désiré, qui dès 1875 nous emmène dans un haut lieu de la bourgeoisie Marseillaise : l'avenue du Prado. *« Du rond-point, à la mer où elle aboutit, la promenade est bordée, à droite et à gauche, de villas charmantes, de jardins délicieux et de petits châteaux qui ne manquent pas d'un certain cachet. Les courses de chevaux, que la Société du Jockey-Club de Marseille trouve moyen de rendre chaque année plus brillante, ont lieu dans les vastes prairies du magnifique Château-Borély qui bordent la mer. Arrivé sur la plage, le voyageur jouit d'un ravissant panorama. A gauche, une fort belle route borde la mer et conduit au Château-Borély, transformé en Musée des Antiques et en Musée Egyptien ; en face, un golfe qui fait rêver ; la mer sans bornes, incessamment traversée par les navires à vapeur et à voiles ; à droite, une promenade semblable à celle du Pausilippe de Naples, avec des châteaux et des villas. »*

Frise chronologique des lieux de loisirs le long de l'avenue du Prado depuis le XIXème siècle



Diachronie des loisirs : l'avenue du Prado, lieu de loisirs depuis le 19ème siècle.



- Nouveaux lieux de loisirs
- Anciens lieux de loisirs, encore ouverts

Auteurs : Groupe La Plage, 2025
Source : C. Vautravers - La saga du Prado, 2005

L'avenue du Prado, lieu de loisirs depuis le 19ème

Cette partie historique et les espaces de loisirs cartographiés ci-joint tend à démontrer l'importance de l'histoire des lieux dans la configuration spatiale et sociologique des espaces que nous connaissons aujourd'hui, à montrer la manière dont l'histoire façonne les territoires. Ainsi, l'histoire du Prado comme haut lieu de loisirs marseillais à destination de la bourgeoisie, ne s'arrête pas à l'époque des premiers établissements thermaux et des bals mondains. Les cartes ci-jointes témoignent de la continuité dans le temps, de la vocation récréative de l'avenue du Prado. Tout en illustrant la superficie importante, que recouvrent les établissements de loisirs et cela, aux 3 époques cartographiées. Une proportion importante du quartier est dédiée aux espaces de divertissements. Depuis le milieu du 19ème siècle, les nombreux établissements de loisirs situés sur l'avenue du Prado, en font un quartier ouvert sur l'extérieur, accueillant nombre de visiteurs d'un jour venu se divertir.

De **grands espaces** dédiés aux loisirs et aux promeneurs qui changent peu dans leur localisation. Mais qui sont **adaptés, agrandis et métamorphosés** pour accueillir davantage de visiteurs au fur et à mesure que se construit **une société de loisirs**.

Démocratisation du Prado à travers la création de nouveaux loisirs

Jusqu'au début du 20ème siècle, le quartier n'est visité que par la bourgeoisie marseillaise. Cela, car les établissements de loisirs sont adaptés à cette clientèle qui dispose de temps libre et de moyens. L'avenue du Prado et le quartier de La Plage, sont alors des espaces pensés par et pour la bourgeoisie. La bourgeoisie qui réside à proximité, et celle qui s'y rend pour se divertir. Nous pouvons imaginer, du fait de l'appartenance à la même classe sociale, de faible conflit d'usage entre résidents et visiteurs. Or, peu à peu, les établissements de loisirs vont se diversifier et attirer une clientèle plus populaire. Dès le début du 20ème siècle, l'apparition du stade de l'Huveaune en 1907, puis du stade Vélodrome en 1937, marque cette transition.

Le Prado, jusque-là dominé par les loisirs de la bourgeoisie marseillaise, s'ouvre progressivement aux classes populaires, attirées par les grands événements sportifs. L'aménagement des plages artificielles du Parc Balnéaire du Prado, inauguré en 1977 par Defferre, confirme la démocratisation des loisirs du quartier. L'objectif de ce parc Balnéaire « *une plage pour tout Marseille* » (cf. frise p.11). Loin des établissements balnéaires luxueux, avec la station thermale du Roucas Blanc du 19ème siècle, ces plages comme un espace urbain accessible et ouvert à tous.

À travers ces transformations, on observe un phénomène de continuité, visible sur les cartes : si les établissements de loisirs ont changé, leurs emplacements ont été conservés pour offrir d'autres loisirs à la population. À l'emplacement de la première exposition coloniale, ayant eu lieu à Marseille en 1906, s'est construit le parc Chénouet qui est encore ouvert aujourd'hui.



Grande affluence au parc Borély - Archives Ville de Marseille, 1920

I. 4 - Artificialisation du littoral et du lit de l’Huveaune : les traces d’un modèle de gestion des risques critiquable

La construction du parc balnéaire du Prado

Au début du XXe siècle, la façade maritime de Marseille était peu utilisable pour les loisirs balnéaires et sportifs ; sa rade nord était d’ores-et-déjà un port important de commerce et d’industrie, tandis qu’au sud de petites plages de plaisance étaient saturées par les amateurs de loisirs balnéaires. La municipalité s’est alors penchée sur ce problème d’accessibilité à la mer pour le plus grand nombre de marseillais. Sur la rade sud, la pollution déversée par l’Huveaune était un problème majeur, les forts vents en période de mistral rendaient les plages impraticables même en été.

En 1966, la municipalité demande à un bureau d’ingénieur et de conseil (SOGREAH) d’étudier un projet d’agrandissement des plages et de protection du bord de mer. Plusieurs esquisses sont établies avec comme ambitions l’agrandissement des plages et une orientation tournant le dos au mistral. Les urbanistes envisageaient un projet d’aménagement par le biais de terres pleins gagnés sur la mer : trois projets furent étudiés. Le premier était un programme comportant des commerces et de grandes tours d’habitation. La mairie demanda à réduire la hauteur des bâtiments, ce qui constitua le second projet. Puis, finalement, l’idée de construire du logement directement sur les terre-pleins fut abandonnée. Le troisième projet qui fut concrétisé n’a retenu que la construction des plages et des grandes étendues de pelouse qui ont peu évoluées depuis.

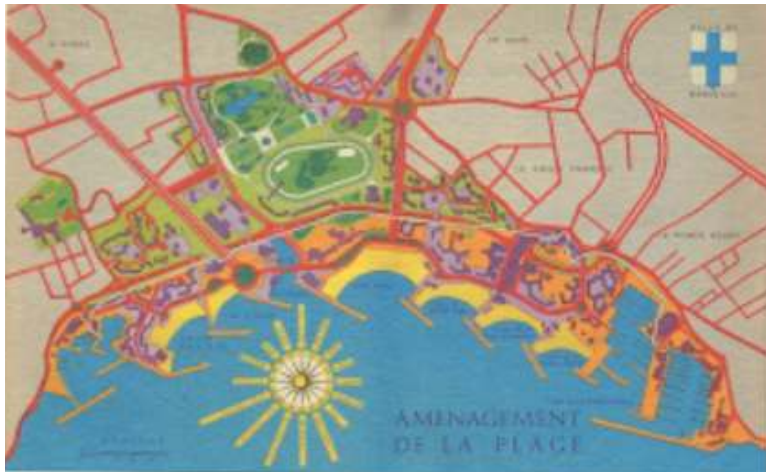
Avril 1975, la première tranche des travaux maritimes est lancée (réalisation du brise lame de la corniche, du remblaiement et des ouvrages de protection). L’aménagement des plages du Prado ne se limitent pas à la réalisation de plages et de zones de détente, en effet, à la suite d’une concertation avec les associations sportives du

quartier, la nécessité de la création d’un bassin d’évolution pour dériveurs s’est révélée, commença alors la création de zones d’embarcations et de mouillages. De par sa situation, les plages du Prado ont eu comme principale contrainte la houle et les embruns maritimes, un endigage était plus que nécessaire, cet endigage à pu être réalisé de la meilleure des manières grâce à différentes études en modèle réduit (cf. images d’archive ci-dessous). Ces ouvrages ont été conçus le plus bas possible pour conserver au mieux la vue des plaisanciers sur la rade de Marseille.

Avril 1977, les plages sont en parties visibles, elles ont été construite avec comme base un matériau nommé le grain de riz, constitué de gravillons roulés, il a été sélectionné à la place du sable en raison de son coût moins élevé. Il est également moins polluant et ne s’envole pas avec le mistral ce qui a aussi permis de créer des alvéoles de plages relativement grandes avec des brises lames d’une largeur réduite.

Ainsi en 1977, les plages Nord du Prado ont une capacité de 3000 personnes avec 7m2 d’espace par baigneur.

C’est en juillet 1977 que les plages Nord du Prado seront achevées et ouvriront au public qui se pressa de découvrir ces plages et investira l’espace par milliers.



Plan Deffere - Archive Ville de Marseille

Chiffres clés de l’aménagement des plages Nord du Prado

700 000 tonnes de remblais

250 000 tonnes d’enrochement

600 000 tonnes de tout venant

200 000 tonnes de gravier “grain de riz”



Image d’introduction film “mer et nature pour tous les marseillais” 1978



Modèle réduit de l’endigage des plages
extrait du film “mer et nature pour tous les marseillais” 1978



Vue aérienne des plages Nord du Prado en 1977
extrait du film “mer et nature pour tous les marseillais” 1978



Image extraite du film “mer et nature pour tous les marseillais” 1978

Le trait de côte et la loi littoral

Le trait de côte est un espace par nature mouvant, interface entre terre et mer. Aujourd’hui, une évolution de plus en plus marquée est observée par les experts des littoraux, le trait de côte évolue sous l’influence de deux principaux phénomènes : l’érosion des côtes et la montée du niveau de la mer.
Sur le territoire d’Aix-Marseille 16% de la côte maritime serait en érosion et 15% en accrétion (gain de la terre sur la mer) selon l’indice national de l’érosion côtière sur la période entre 1927 et 2011.

Ces dynamiques sont dues à des causes naturelles : les vents, les vagues, les courants marins. Mais aussi des causes anthropiques: sont mis en cause aujourd’hui les ouvrages de défense, qui entraînent des effets pervers en modifiant les dynamiques sédimentaires à l’échelle locale. L’accrétion serait lui dû à la création de plages artificielles tel que le parc balnéaire du Prado et l’engraissement régulier de certaines plages en sable. De plus l’engraissement représente un coût pour la municipalité d’environ 70 000€ par an pour les plages du parc balnéaire du Prado.

Cet évolution du trait de côte va très fortement augmenter à cause du dérèglement climatique. En effet, le niveau de la mer a déjà augmenté de 10 cm depuis les années 80 d’après le marégraphe de Marseille. Un phénomène encore difficilement évalué, mais le GIEC projette une augmentation entre 30 cm et 2,4 mètres d’ici le siècle prochain. L’embouchure de l’Huveaune serait alors particulièrement vulnérable, on pourrait voir à terme un effet de salinisation des terres environnantes.
Dans le pire des cas les plages du Prado pourraient être amenées à disparaître submergées par les vagues et l’érosion, de nombreux commerces et infrastructures balnéaires risquent d’être touchés par des submersions fréquentes ce qui pourrait engendrer des pertes économiques.

Depuis 1986, la loi littoral règlemente les aménagements, la protection et la mise en valeur du littoral. Ainsi, Marseille et les plages du Prado sont directement concernées par cette loi. En mai 2023, une série de démolitions de structures en dur telles que les snacks et bars présents sur la plage a dû être réalisée en raison de l’interdiction de construire sur une bande de 100m du littoral. Ces mesures ont un objectif de protection des usagers en raison de l’érosion du front de mer mais également de préservation des plages.

Simulation d’une montée des eaux d’un mètre

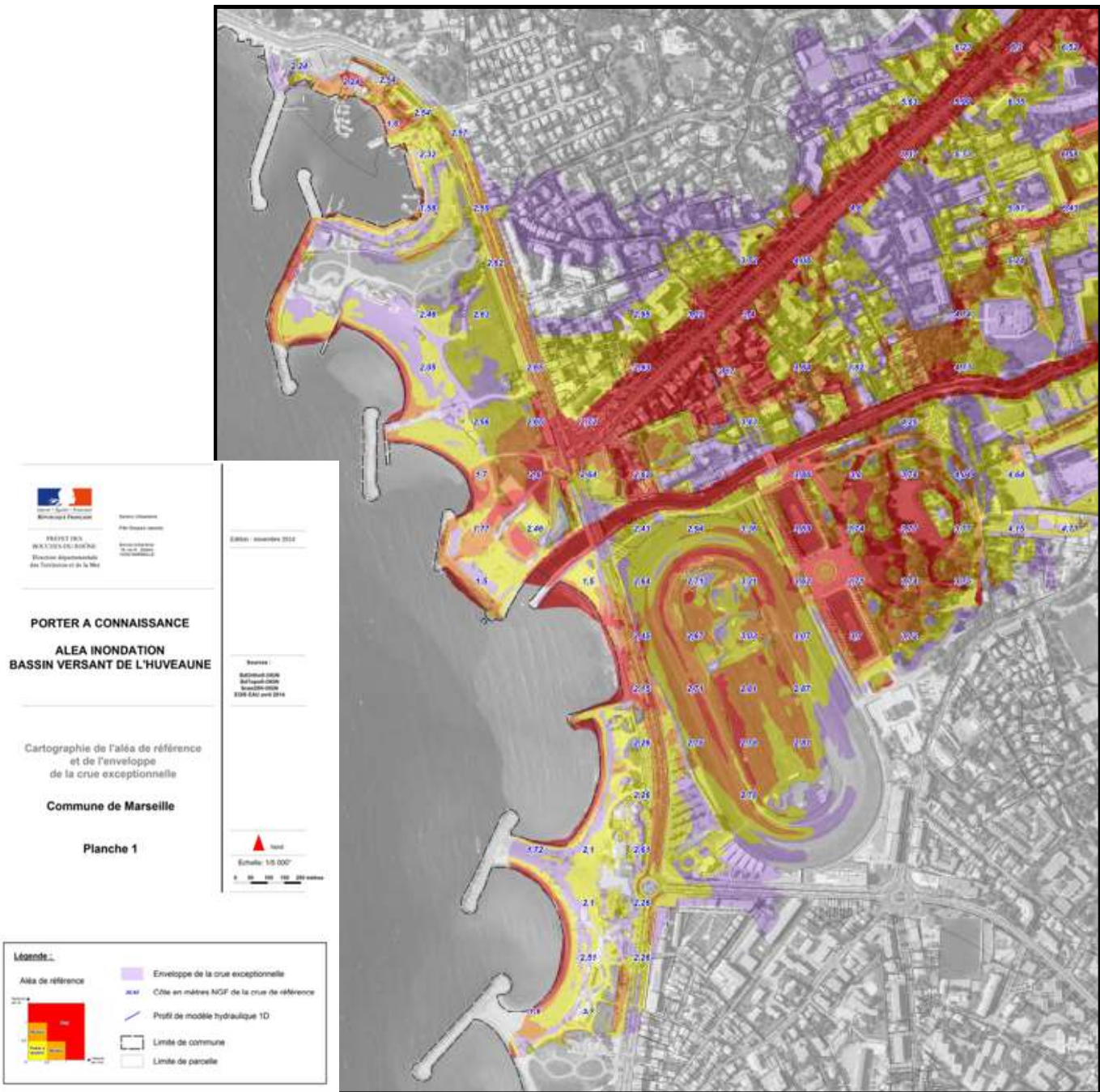


Source: Agam, Terra Explorer (base Litto 3D)

La canalisation de l’Huveaune et les risques liés à celui-ci

L’arrivée de l’Huveaune au niveau des plages entraîne un risque d’inondation sur une majeure partie du parc balnéaire du Prado ainsi que sur le boulevard du Prado, qui sont classés de risque modéré à fort, comme le montre la carte des aléas inondations du bassin versant de l’Huveaune.

La canalisation permet de maîtriser le débit du fleuve, notamment en cas de crues. Toutefois, la rigidité du lit et le peu d’interactions avec les milieux naturels limitent les capacités d’auto-épuration et appauvrissent la diversité écologique du cours d’eau. Cela pose la question d’une renaturation possible, ou du moins d’une amélioration des continuités écologiques dans cette zone stratégique à proximité immédiate du littoral.
L’Huveaune, dans le quartier de La Plage, représente donc un espace de transition entre fleuve et mer, ville et nature, qui a su conserver une certaine visibilité malgré sa canalisation.



Aléa inondation du bassin versant de l’Huveaune - DDTM Bouches-du-Rhône, 2014

Le projet de trame verte le long de l’Huveaune

Ce projet lancé en 2019 vise à créer 14 km de voie longeant l’Huveaune, qui traverse d’est en ouest le territoire marseillais. Elle s’intégrerait dans un maillage cyclable qui, à terme, pourrait se prolonger jusqu’à Aubagne. Les grands objectifs de cette voie verte sont premièrement de mieux se déplacer à pied, à vélo ou tout autre mode de transport doux, deuxièmement de desservir mieux des équipements de proximité et de pôles de transports, troisièmement d’offrir des espaces de loisirs et enfin de mieux prendre en compte le risque inondation (a minima ne pas augmenter le risque) tout en préservant le cours d’eau et sa biodiversité.

La voie verte de l’Huveaune étant déjà existante sur le secteur du 6ème et 8ème arrondissement les principaux objectifs de ce projet sont la renaturation des berges de l’Huveaune en adoucissant la pente et en la végétalisant, diversifier les usages en créant des espaces de jeux, de détente, améliorer les revêtements de sol et l’éclairage et enfin sécuriser les accès et l’espace

Cette voie verte va ainsi permettre de réhabiliter l’axe existant comme une colonne vertébrale verte, elle fera l’interface avec les équipements structurants du quartier tel que le Parc Borély ou encore les écoles et les plages.

LA VOIE VERTE DE L’HUYEAUNE

20km de voie de Marseille à La Penne-sur-Huveaune

Début des travaux fin 2024

Achèvement complet 2030

Budget prévisionnel 24,6 millions d’euros hors taxes

Selon la carte mise à disposition par la métropole lors de l’atelier participatif du 6ème et 8ème arrondissement de Marseille de nouveaux ouvrages de franchissement de l’Huveaune seront créés pour faciliter la traversée de celui-ci pour les usagers et connectés le plus de secteurs possibles.

Cette meilleure accessibilité joue un rôle majeur pour l’interface ville-mer, les quartiers plus à l’est de Marseille se retrouvent alors connectés avec la mer via des voies cyclables et piétonnes. Cet aménagement intègre davantage les enjeux d’écologie urbaine et de qualité des usages dans un secteur qui est historiquement marqué par l’artificialisation.

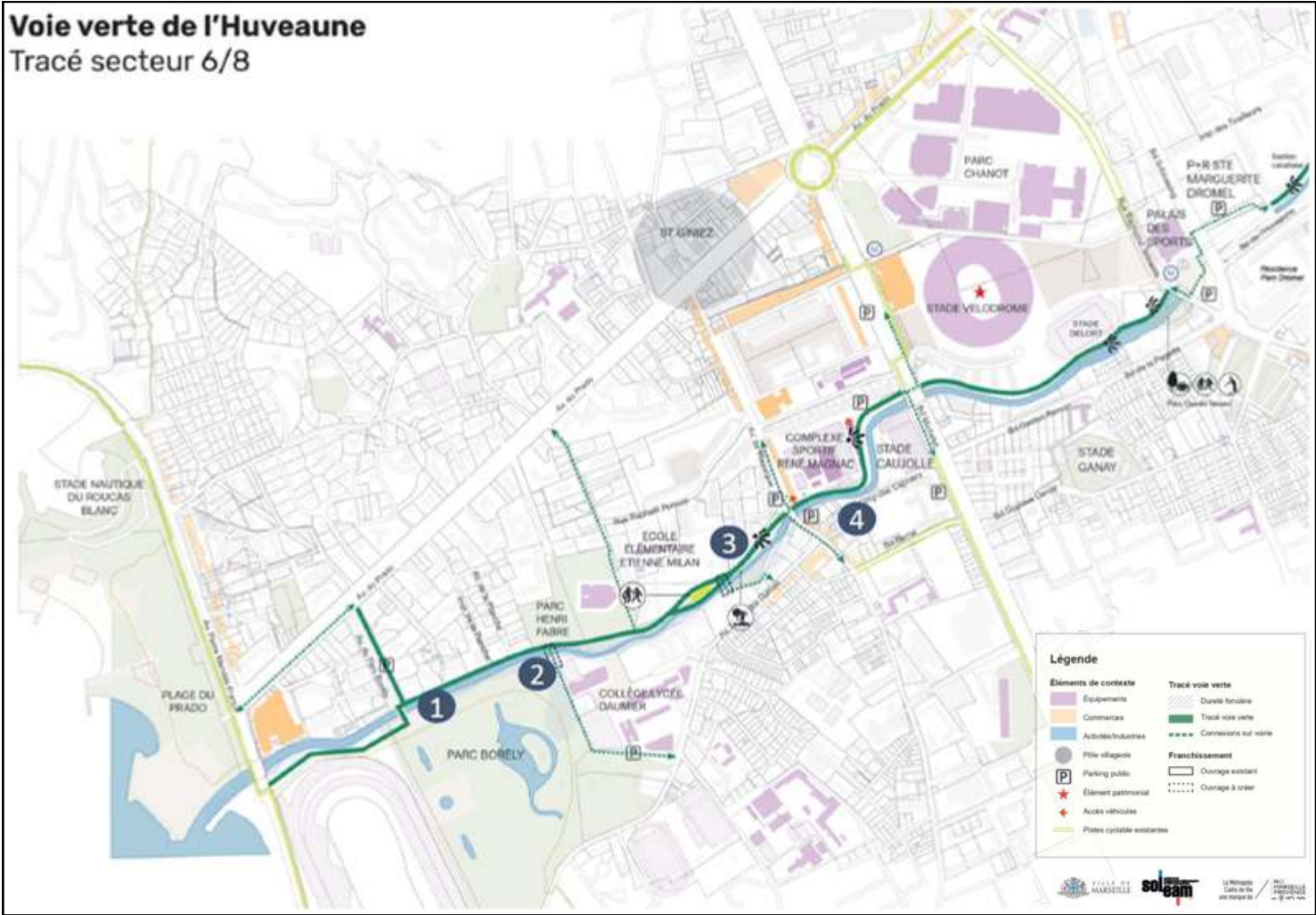
La voie verte de l’Huveaune pourrait ainsi jouer un rôle de “couture” entre la fermeture résidentielle qui s’accroît dans le quartier et les espaces ouverts tel que le parc Borély ou les plages du Prado



Alerte crue voie verte de l’Huveaune - Groupe La Plage, 2025



Voie verte de l’Huveaune - Groupe La Plage, 2025



Carte et photographie extraites du document de l’atelier participatif du 6/8ème arrondissement - Ville de Marseille, 2024





II. De grands espaces de loisirs à l'échelle métropolitaine

« En vacances à Marseille, on veut quand même voir la mer et mettre les pieds dans l'eau ! »

Touriste visitant Marseille, 2025.

II. 1 - Un espace balnéaire qui se démarque du littoral Marseillais

Marseille entre baignade informelle et baignade encadrée

Marseille est souvent désignée comme la capitale de la baignade informelle (Agam, 2023). Marseillais et touristes s'installent sur les rochers le long de la corniche pour accéder à la mer. La municipalité a pourtant, depuis les années 1980, aménagé de grands espaces dédiés aux pratiques balnéaires pour faciliter l'accès à la mer et à la baignade pour tous. Parmi ces aménagements, le Parc Balnéaire du Prado (PBP) offre de grands espaces libres et un accès au littoral au plus grand nombre. Les plages artificielles du PBP ont permis d'améliorer l'accessibilité à la mer, devenant un lieu emblématique de la ville. Elles représentent aujourd'hui un des espaces publics majeurs de la ville et « figurent d'ailleurs parmi les trois premiers grands aménagements (après le Métro et le TGV) qui, pour les Marseillais, ont amélioré l'image de leur ville » (Hérat, 2010). Ces plages sont désignées comme des espaces publics importants et appréciées des Marseillais pour leur superficie et leur accessibilité, qui permettent la venue d'une grande diversité d'usagers venus y pratiquer une multitude d'activités.

L'aménagement du Parc Balnéaire du Prado a considérablement transformé le littoral marseillais, comme l'illustre la carte : en jaune ses 3,5km de plages artificielles se démarquent des 14,8km de littoral cartographié. Sur cette carte, l'on peut observer la prédominance d'un littoral Marseillais constitué de falaises et d'une côte rocheuse : en orange. Les falaises deviennent des lieux de baignade informelle très fréquentés l'été et participent à la construction d'un imaginaire collectif sur le littoral marseillais, associées aux sauts des rochers le long de la Corniche (cf. photo ci-dessous). Et ce, presque au détriment des plages du Prado (cf. photo ci-dessous), qui constituent pourtant un grand espace populaire, facilement accessible à tous les Marseillais, mais aussi à une échelle plus large : métropolitaine.



Anse de la Fausse Monnaie - Groupe La Plage 2025



Plage du Prado Nord - Groupe La Plage 2025

- Plage : Baignade autorisée
- Rochers : Baignade informelle
- Baignade interdite

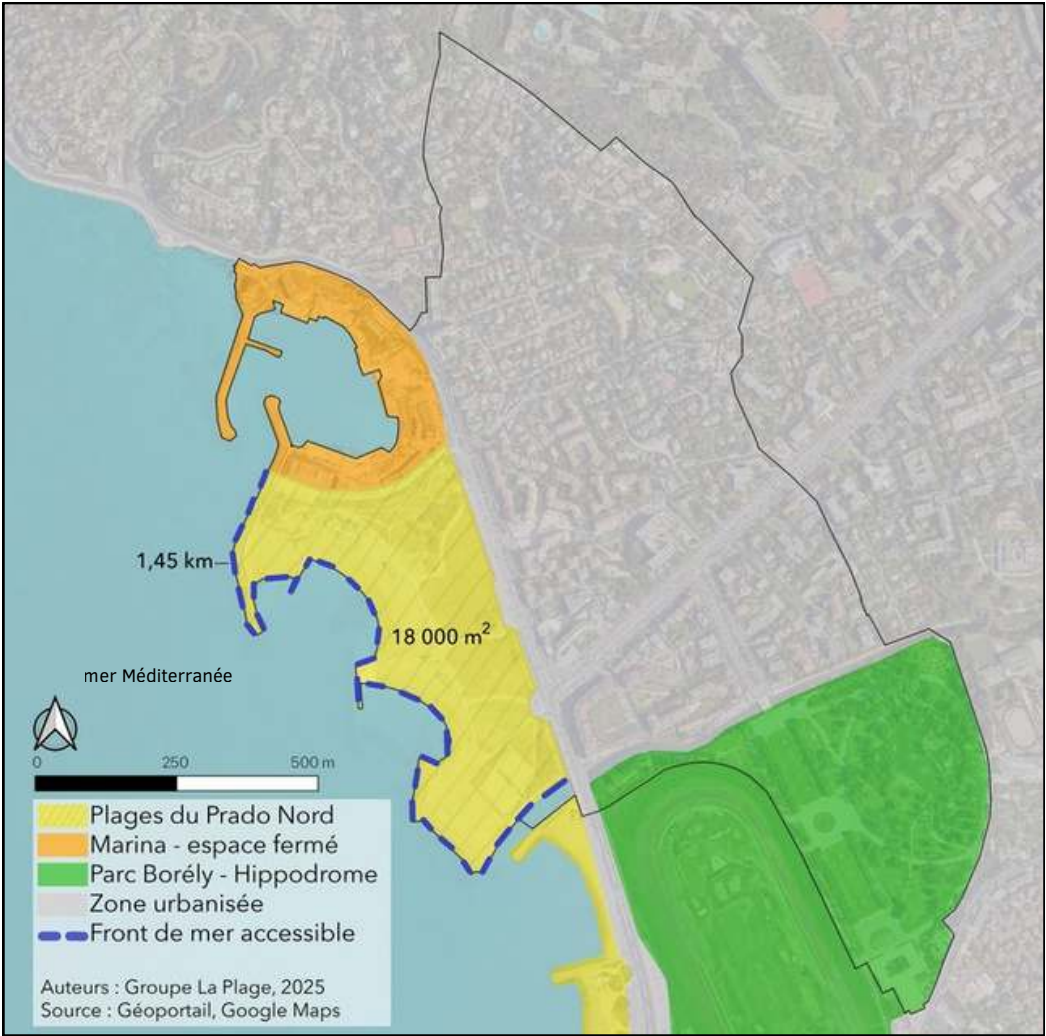
Littoral marseillais : des rochers aux plages artificielles



Nous avons mené notre enquête de janvier à avril, en dehors de la période estivale. Nous n'avons jamais connu les plages du Prado remplies, mais en discutant avec les résident.es et les usager.es, nous avons pu imaginer l'ambiance des plages remplies et très animées l'été. Les chiffres parlent d'eux même, les plages du Prado enregistrent 3,5 millions de visiteurs par an, avec une fréquentation qui varie selon la période de l'année. Les 2/3 des visiteurs (2,5 millions) fréquentent le Parc Balnéaire du Prado entre juin et septembre. Avec, à cette période de l'été, selon une étude de la Ville de Marseille en 2021, une fréquentation journalière d'en moyenne 25 000 personnes, pouvant atteindre jusqu'à 40 000 personnes lors des week-ends estivaux de forte chaleur. L'été, tout un autre décor que les plages presque vides que nous avons observés cet hiver. Comme l'illustre la photographie de Martin Parr ci-dessus. Le reste de l'année, un million de personnes fréquentent les plages, généralement le mercredi et le week-end. Les habitants du quartier de La Plage et des quartiers voisins sont plus enclins à se rendre sur les plages de manière quotidienne durant la semaine, et semblent les éviter en période de forte affluence.

Notre enquête s'est concentrée principalement sur les Plages situées au nord du Parc Balnéaire du Prado, que nous nommerons les plages Nord du Prado. Elles ont été conçues comme des grands espaces libres avec en arrière-plan de vastes pelouses. L'ensemble, les plages et les espaces verts, représentent une superficie de 18 000 m² et offrent un accès à la baignade sur 1,45km de long (cf. carte ci-contre).

Les plages Nord du Prado, de grands espaces libres pour accueillir un grands nombres de visiteurs.



Les plages Nord du Prado – Groupe La Plage, 2025



Martin Parr, Magnum Photo – Life's Beach, 2013

L'objectif de cet aménagement fut d'éviter une forêt de béton en interdisant les constructions sur les plages. La préservation de ce grand espace public ouvert a permis d'accueillir de nombreux usages, au-delà de la baignade. Les plages, par la simplicité des aménagements, laissent place à l'appropriation par les usager.es de l'espace public. Alors investies pour diverses pratiques : des activités de loisirs, sportives, récréatives ou encore des manifestations culturelles ou événementielles. De plus, les plages sont ouvertes et accessibles jour et nuit. Aucune clôture ne vient fermer le parc, contrairement à tous les parcs publics de la ville de Marseille. Les plages Nord du Prado sont donc perçues et vécues comme un espace public appropriable.

Les plages Nord du Prado

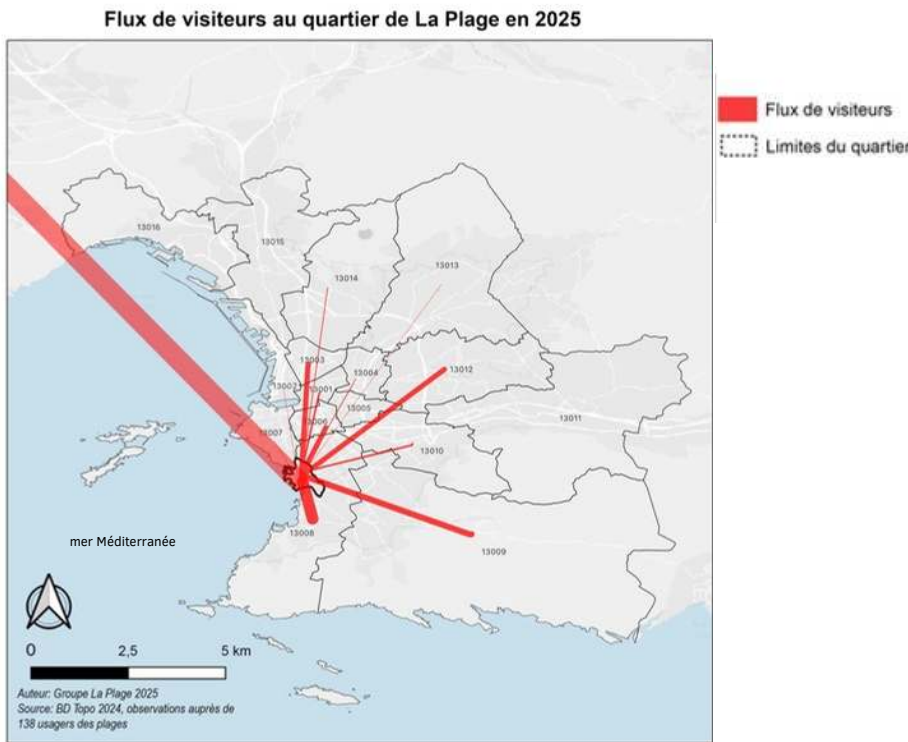
3,5 millions de visiteurs
(sur tout le Parc Balnéaire du Prado)

18 000 m² d'espace libre

1,45 km de front de mer

II. 2 - Un quartier et des plages accessibles à l'échelle métropolitaine

La fréquentation des plages du Prado dépasse largement l'échelle du quartier, et même celle de la ville. Comme en témoigne cette carte de flux. Sur les 138 usager.es enquêtés.es (cf. encadré p.21), 25 habitaient dans le 8ème arrondissement dont 7 dans le quartier de La Plage.



L'attractivité des plages du Prado, qui enregistrent près de 3,5 millions de visiteurs par an, s'explique par une accessibilité renforcée: en voiture, en transports en commun et à vélo (cf. carte ci-contre)

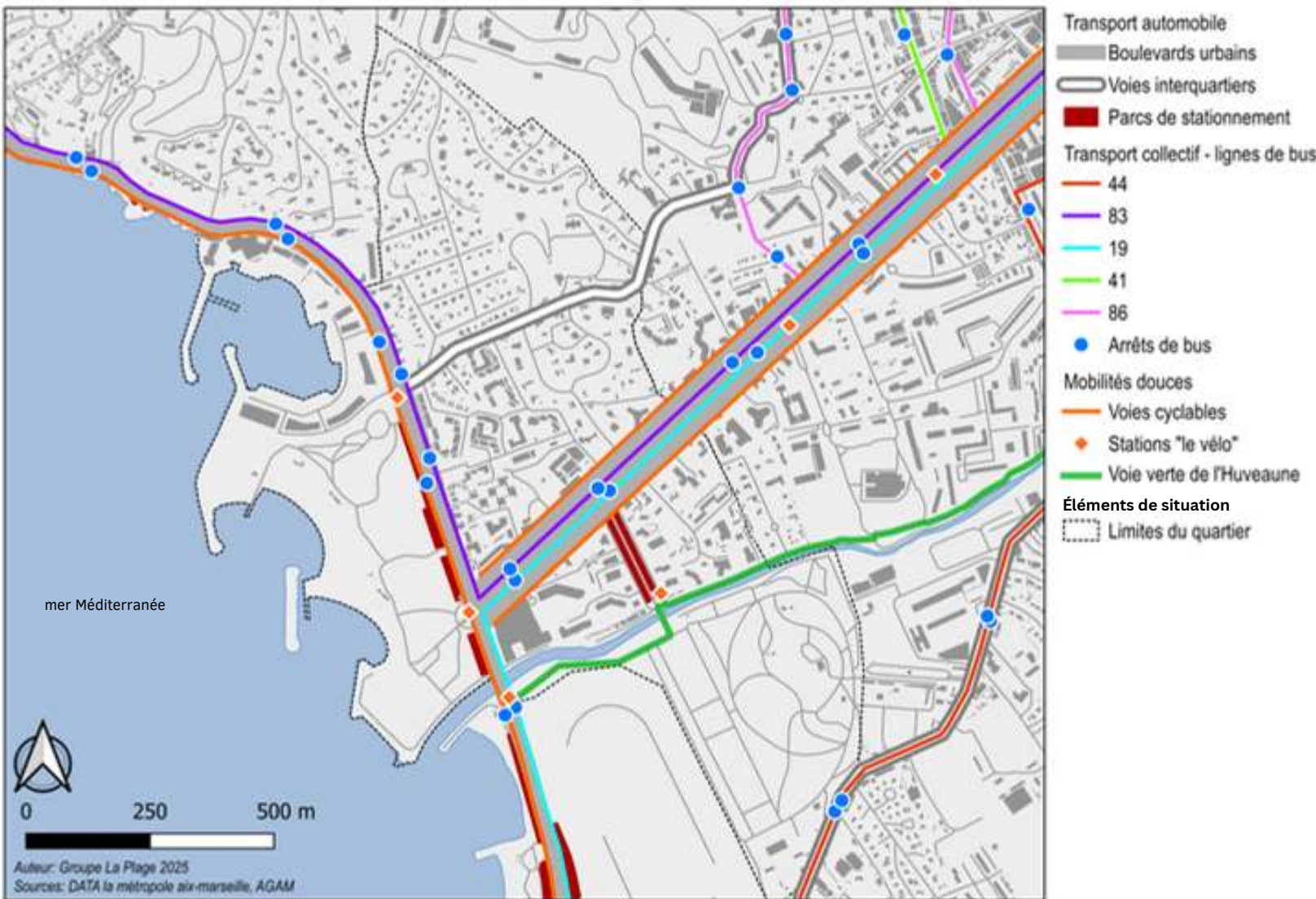
Des parcs de stationnement nombreux

La Plage est un quartier où l'automobile demeure centrale, avec la voiture comme mode de déplacement principal des habitants du quartier. La place de la voiture se traduit par la présence de nombreux parking le long des contre-allées du Prado en créneau ou en épi, tandis qu'en face du parc Borély s'alignent 175 places en épi pour accueillir le grand nombre de visiteurs qui viennent profiter du plus grand parc marseillais. S'ajoute à cela, trois parkings au niveau de la promenade Georges Pompidou le long des plages du Prado.

Des transports en commun bien présents

Malgré l'importance de l'automobile dans le quartier de La Plage, son accessibilité en transports en commun est garantie par deux lignes de bus principales la ligne 83 et la ligne 19, qui profitent de voies réservées - et donc d'une circulation en site propre - sur l'avenue du Prado leur permettant de ne pas être ralenties par les congestions

Un quartier où l'automobile demeure centrale malgré une desserte correcte en transports collectifs



fréquentes sur cet axe. La ligne 83 débute au Mucem et termine son trajet au rond-point du Prado; elle parcourt la Corniche et offre ainsi une vue sur la rade de Marseille. Très fréquentée lors des beaux jours, cette ligne de bus dessert des lieux touristiques comme le Mucem, le Vieux-Port, le Pharo, la plage des Catalans, Malmousque et enfin les plages Nord du Prado. La ligne 19 est également tournée vers le littoral puisqu'elle dessert les plages sud du Parc Balnéaire du Prado jusqu'à Montredon. Ces deux lignes permettent une correspondance avec la ligne 2 du métro au rond-point du Prado. Ces éléments font du quartier de la Plage un quartier bien accessible, mais la capacité du réseau peine à absorber la forte fréquentation de la période estivale. En effet, les usagers des lignes 83 et 19 subissent une surfréquentation estivale intense, malgré une augmentation des fréquences de passage. Cette surfréquentation ne se limite pas à la période de juin à septembre: les premiers week-ends ensoleillés du printemps et les derniers de l'automne causent un encombrement flagrant sur ces lignes.

Comme le souligne le témoignage d'un chauffeur de la ligne 83. « *Qu'ils mettent plus de moyen sur cette ligne. C'est quand même une des plus belles lignes de France. Donc un peu plus de moyen pour pouvoir transporter les gens sans qu'ils ne soient entassés* » (chauffeurs, Radio Grenouille, 2023).

Mobilités dans le quartier de La Plage
4 parkings
2 lignes de bus
directement connectées au Métro 2
12 arrêts de bus
4 stations de vélo

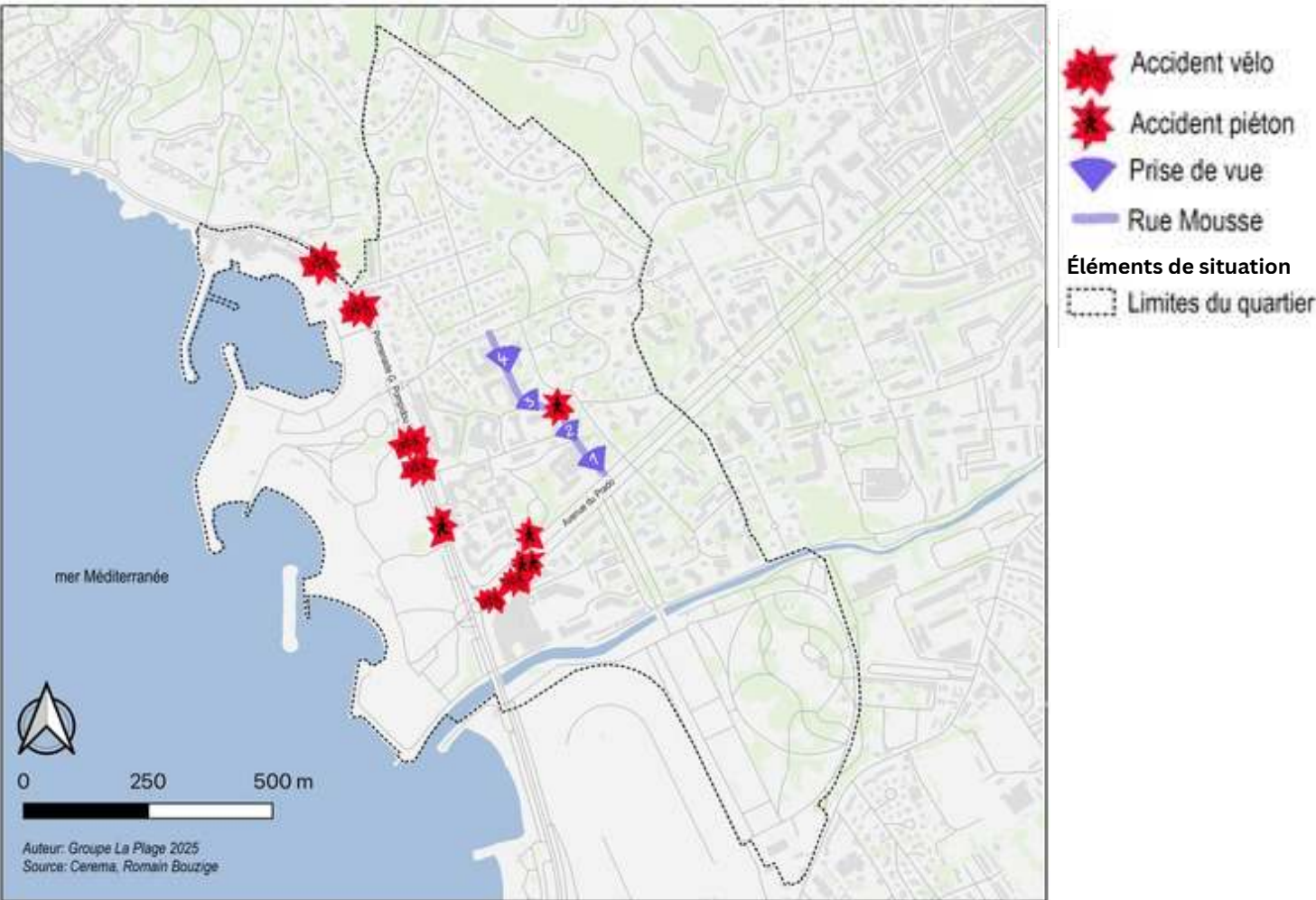
Un quartier en partie cyclable

Enfin, la desserte cyclable, bien que contrastée, participe à cette accessibilité. Le quartier bénéficie de quatre stations de vélos à assistance électrique en libre-service, disposé à des endroits stratégiques : le long du littoral et devant le parc Borély (cf. carte p.20). La station de vélo Pompidou David, la plus utilisée du quartier a par exemple été utilisée 16 355 fois en 2022 selon les données de la métropole d'Aix Marseille (en comptant les prises et les dépôts). À l'échelle de Marseille, l'aménagement des pistes cyclables est couplé à la mise à disposition de vélos en libre-service. La promenade Georges Pompidou accueille justement, depuis 2023, une piste cyclable bidirectionnelle en site propre. Elle longe le littoral sud en continuité de celle de la Corniche. *A contrario*, l'avenue du Prado accueille des voies cyclables partageant le trottoir avec les piétons, pouvant créer des conflits d'usages, voire des accidents. Ces potentiels conflits d'usages sont minimisés puisque la majorité des cyclistes préfèrent emprunter les contre-allées du Prado et partager la route avec les automobilistes, pouvant également poser des problèmes de sécurité en raison de stationnements en épi particulièrement accidentogène pour les cyclistes. En parallèle, bien que la voie verte de l'Huveaune ne soit pas achevée en amont, et qu'elle soit peu fréquentée des usagers des Plages du Prado, elle constitue tout de même une entrée sur le parc balnéaire depuis l'intérieur de la ville.

Les mobilités piétonnes en retrait

Dans le quartier de La Plage, les mobilités piétonnes sont moins bien aménagées que les autres modes de déplacements vus précédemment. Si les axes principaux, la promenade G. Pompidou et l'avenue du Prado, sont aménagés, la majorité des rues secondaires du quartier présentent des conditions de circulation piétonne dégradées, comme l'illustre le cas de la rue Mousse (cf. photos ci-contre). La carte des accidents survenus entre 2017 et 2021 met en évidence plusieurs endroits dangereux pour les piétons et cyclistes. La majorité des accidents ont lieu au niveau des grands axes de circulation automobile : la promenade G. Pompidou et l'avenue du Prado. Des axes souvent embouteillés, où il est difficile de circuler à vélo ou à pied. Un accident a eu lieu rue Mousse, rue secondaire, au cœur du quartier résidentiel de La Plage. Il s'explique en partie par l'état des trottoirs: souvent étroits, abîmés ou obstrués, ils deviennent difficilement praticables (cf. photos ci-contre). Le cas de la rue Mousse est représentatif des autres rues secondaires du quartier, toutes parsemées de divers obstacles qui compliquent la circulation piétonne: voitures stationnées sur les trottoirs, végétation non entretenue, potelets anti-stationnement ou encore barrières anti-deux-roues.

Des mobilités douces dangereuses : accidents entre 2017 et 2021

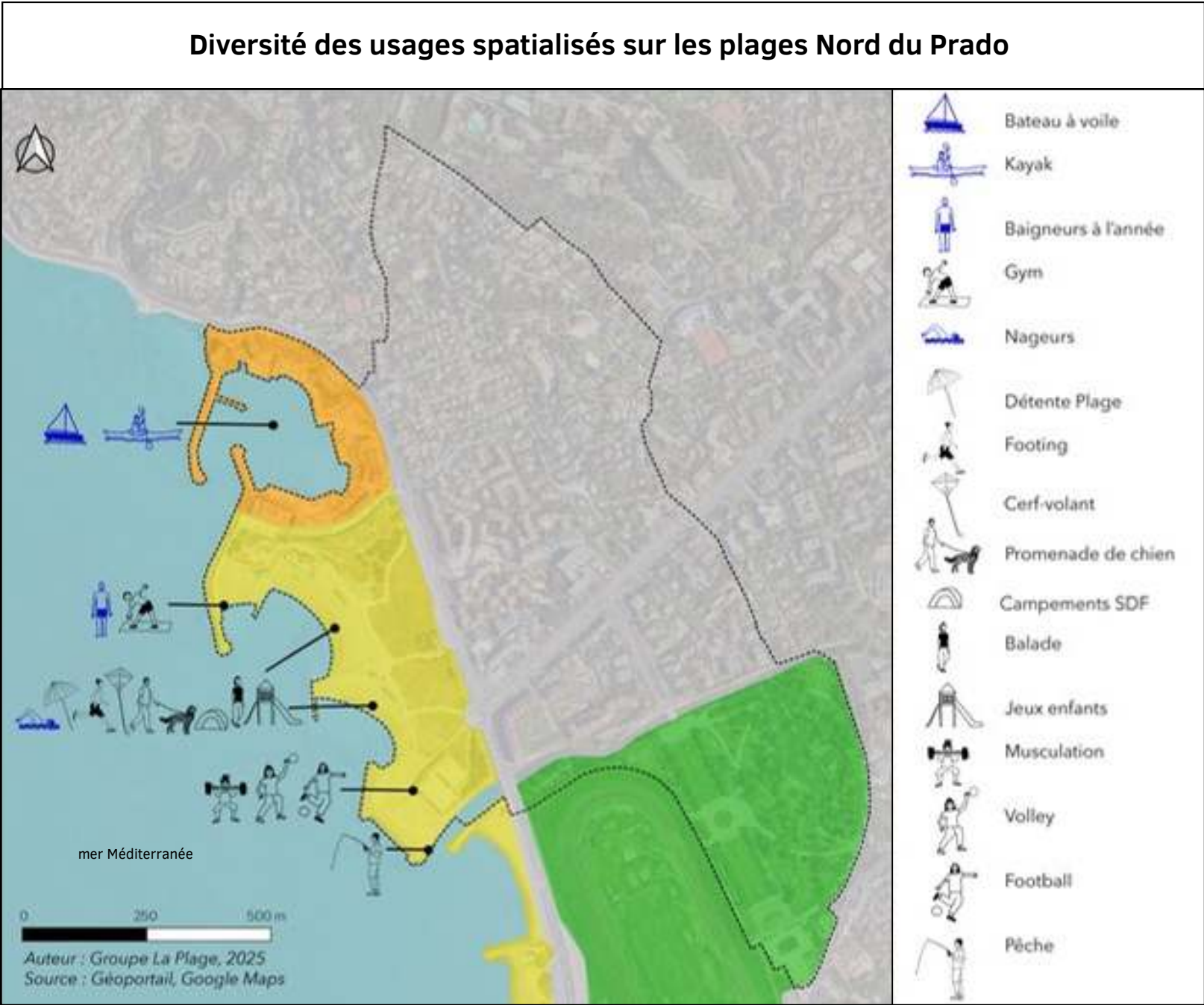


II. 3 - Les plages Nord du Prado : lieu de nombreux usages

Les grands espaces libres font des plages Nord du Prado des lieux attractifs pour une diversité de publics et de nombreux usages. Les études de la Ville de Marseille (2018) montrent que les Plages du Parc Balnéaire du Prado sont fréquentées par une large diversité de publics. En été, toujours d'après ces études, près de 50 % des usager.es habitent à Marseille, et 40 % sont des touristes ne venant pas du département. Les plages Nord du Prado, sont fréquentées par une diversité de profil venant pratiquer une variété d'usages (cf. encadré ci-joint).

Tout au long de l'année, les plages du Prado accueillent une multitude d'usages, pour certains, spatialement définis, pour d'autres plus libres. La Marina Olympique, actuellement fermée au public, est un lieu de pratiques nautiques encadrées : voile, kayak (cf. carte ci-dessous). Les vastes espaces, terrestres ou maritimes, accueillent une très grande diversité d'activités libres, de détente, de loisirs, sportives autonomes avec les joggeurs par exemple. Les équipements spécialisés en libre accès comme l'aire de street-workout

le terrain de football et celui de beach-volley (cf. carte ci-dessous), offrent des espaces adaptés à des pratiques spécifiques et donc spatialisées.



Enquête de terrain

Notre étude repose sur l'observation et des entretiens courts avec 138 usagers des plages du Prado à des jours de la semaine, des heures et des conditions météorologiques différentes afin d'obtenir des points de vue multiples sur les plages Nord du Prado.

L'objectif de cette enquête, était de comprendre les pratiques des usager.es, leur fréquence de venue et leur lieu de résidence.

Résultats

57 % de femmes et 43 % d'hommes

De tous âges, avec une légère surreprésentation des 30-65 ans (36 % des enquêtés).

88% des usager.es étaient en groupe.
Les personnes seules sont souvent accompagnées de leur chien.

En février, la grande majorité des personnes enquêtées habitaient dans le 8ème ou 9ème. Cependant, les études montrent que lors de la période estivale, une part significative des usager.es viennent des quartiers au Nord de la ville (Ville de Marseille, 2018)

Une fréquentation régulière, au moins une fois par semaine des plages, pour une large majorité d'usager.es rencontrés.

Les plages Nord du Prado sont des lieux attractifs pour les activités de détente et de loisirs. Durant notre enquête, nous avons pu identifier des usages, que nous avons catégorisés.

Activités autonomes en accès libre

Promenade

« *Je ne sors pas beaucoup, mais quand je sors je viens ici* » (promeneur, 2025).

Seuls ou en groupe, viennent en moyenne une fois par semaine pour prendre l'air. À la recherche d'un moment calme pour se ressourcer en regardant le paysage. Iels s'y rendent aux périodes de faible affluence et s'installent dans des endroits calmes, au bout des digues, au plus près de l'eau.

Promenade de chien

« *Depuis que j'ai mon chien, je viens tous les jours* » (propriétaire de chien, 2025).

Les propriétaires de chiens habitent dans le quartier de La Plage, ou des quartiers voisins, à proximité du PBP. Iels fréquentent l'espace quotidiennement, peu importe les conditions météorologiques, pluvieux, venteux, ensoleillé. Les propriétaires de chiens apprécient les plages du Prado pour les grands espaces libres, de plages et de pelouses qui leur laissent la possibilité de promener leur chien sans laisse. Les propriétaires de chiens s'approprient principalement les pelouses et longent la mer.

Détente et Pique-nique

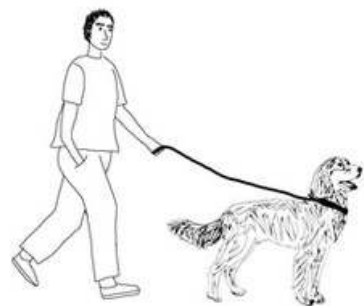
« *Les gens préfèrent se faire un sandwich qu'aller au restaurant* » (discussion résidente, 2025).

Lors des beaux jours, les plages et la pelouse sont investies par un grand nombre d'usagers, pour se détendre. La pelouse en arrière-plan des plages est remplie de groupe d'ami.es et de familles profitant des grands espaces libres pour pique-niquer.

Sports et loisirs collectifs en accès libre

Baignade

Les plages Nord du Prado ont été réalisées pour offrir un accès à la mer et à la baignade au plus grand nombre. Les beaux-jours et l'été, les usager.es viennent s'y baigner.



Course à pied

« *J'aime venir ici pour courir au bord de l'eau* » (coureur, 2025)

La course à pied et la marche nordique sont des pratiques régulières sur l'ensemble du parc balnéaire. De nombreux sportifs privilégient cet espace qui offre des conditions d'exercices agréables : un terrain plat, avec de l'espace pour circuler entre les autres usager.es et un site piéton qui sécurise les pratiques.

Musculation

La musculation en plein air est concentrée sur le terrain de stree workout, principalement fréquenté par des jeunes hommes. Les équipements sportifs, s'ils sont d'usage essentiellement masculins, constituent de véritables lieux de sociabilités pour les groupes d'adolescents qui les pratiquent. L'affluence y est particulièrement forte lors des week-ends secs et ensoleillés.

Football et Beach-Volley

À proximité, se trouvent un terrain de football et un autre de Beach-volley très fréquentés les week-end ensoleillés.

La pêche

« *L'endroit est agréable pour les enfants, à l'abri du vent derrière la digue avec la plage au bout pour que les enfants aillent jouer dans le sable.* » (pêcheur, 2025).

La pêche est une activité récurrente le long de l'embouchure de l'Huveaune. Une activité pratiquée par des hommes seuls et des familles.

Le cerf-volant

Le cerf-volant est une activité courante sur les pelouses, profitant de l'espace dégagé, sans arbres et du vent de la mer. Activités pratiquées par un habitué, un homme d'une cinquantaine d'année y vient tous les week-end venteux. Mais aussi une activité de loisirs pour les enfants.

Sports privés

Les sports nautiques encadrés ont lieu à la Marina Olympique, fermée au public, mais accueillant des cours de voile et de Kayak.



Familles

Les familles avec enfants se rendent sur les plages, le plus souvent le week-end, mercredi et pendant les vacances scolaires. Elles apprécient autant le site pour les grands espaces verts disponibles que pour les aires de jeux ? Quand il fait beau, elles s'installent au bord de l'eau sur les grandes plages. Elles peuvent s'y promener, faire des pique-niques et se rafraichir dans la mer l'été.



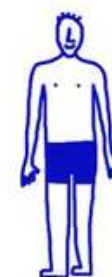
Touristes

Les touristes à la découverte du site fréquentent les plages Nord du Prado, comme les usager.es réguliers, pour la qualité paysagère du site. Iels viennent avant tout pour voir la mer. « *En vacances à Marseille, on veut quand même voir la mer et mettre les pieds dans l'eau* » (touriste, 2025). Les touristes rencontrés étaient pour la majorité des familles avec enfants. Appréciant d'autant le site pour les grands espaces verts disponibles et les aires de jeux.



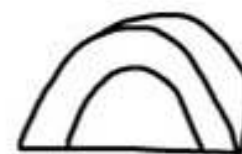
Adolescent.es

Une tendance à la jeunesse se dégage, avec, en 2006, 50% des usagers ayant entre 10 et 30 ans (Ville de Marseille, 2018). Les adolescent.es fréquentent régulièrement les plages Nord du Prado, principalement en petits groupes. Ils occupent les bancs sur les plages, s'installent sur les digues en béton au bord de l'eau. D'autres marchent le long de l'eau ou sur les pelouses. La fréquence de leur venue varie selon la période. Ils se rendent de manière générale, tout au long de l'année, fréquemment sur le site. « *Ça dépend, l'hiver on vient au moins 2 fois par mois je dirais et l'été plusieurs fois par semaine* » (adolescent, 2025). Certains groupes d'adolescent.es peuvent habiter loin 12ème, 14ème, mais peuvent venir facilement en transport en commun.



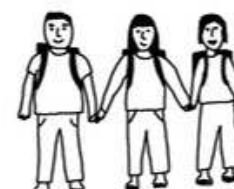
Baigneurs quotidiens

La baignade pour tout le monde l'été et pour les plus courageux l'hiver. Un groupe de baigneurs à l'année, constitué de retraités hommes et femmes, se retrouve quotidiennement au même endroit, sur la première plage, abritée par la digue en béton et « *avec une vue magnifique sur la rade de Marseille* » (baigneur, 2025). Ces habitués ont une pratique ritualisée et reste généralement en retrait du reste du site. Iels habitent tous dans le 8ème.



Sans domicile fixe

Les plages sont occupées par des sans domicile fixe, qui y ont installé des petits campements sous les arbres, à l'abri des regards. Lors de notre enquête, nous avons compté 8 campements. Nous avons discuté avec une des personnes qui vit là depuis juillet 2024. Il vit dans une tente avec un ami et se sont installés une table avec 2 chaises derrière des buissons. Il nous explique être toléré par la mairie, surtout en hiver quand la plage est moins fréquentée. Les grands événements de privatisation de la Plage l'oblige à quitter les lieux. Les personnes à la rue, sont mal acceptées par les résident.es du quartier, qui en ont peur « *la végétation crée des espaces cachés, qui entraînent des activités de "non-droit" : migrants, deal. Un ami n'osait même plus aller promener son chien à la plage le soir* » (résident, 2025).



Groupes scolaires

Les groupes scolaires viennent dans le cadre d'activités pédagogiques. Comme lors de la Biennale Internationale des Arts du Cirque (BIAC) installée sur les Plages en février. Certains élèves ont ainsi découvert le site pour la première fois.

La richesse des Plages du Prado réside dans la diversité des usages qui s'y développent au fil de la journée, de la semaine et des saisons. Cette pluralité d'activités est possible par la configuration spatiale et les aménagements ouverts du site, qui permettent à chacun de s'approprier librement l'espace. La présence des grands espaces verts, pelouses ouvertes, occupe un poids considérable dans l'appréciation des plages. « *Ces espaces valorisent l'ensemble du site et également la plage en été* » (Hévert, 2010). La diversité des pratiques dans un même espace public favorise la mixité sociale entre les usagers qui s'y croisent.

Les diverses activités des visiteurs des plages Nord du Prado, en février 2025



Photographies des usager.es des plages Nord du Prado - Groupe La Plage, 2025

II. 4 - Un espace convoité par de grands évènements

La fréquentation massive des plages, en partie composée de personnes extérieures au quartier de La Plage, est majoritairement mal vécue par les habitant.es de ce quartier aisé et replié sur lui-même. Cette affluence tend à s'intensifier lors des grands événements organisés sur les espaces libres au niveau des plages Nord du Prado. Leur vaste superficie combinée à leur bonne accessibilité, fait de ce site un lieu particulièrement convoité par les organisateurs d'événements.

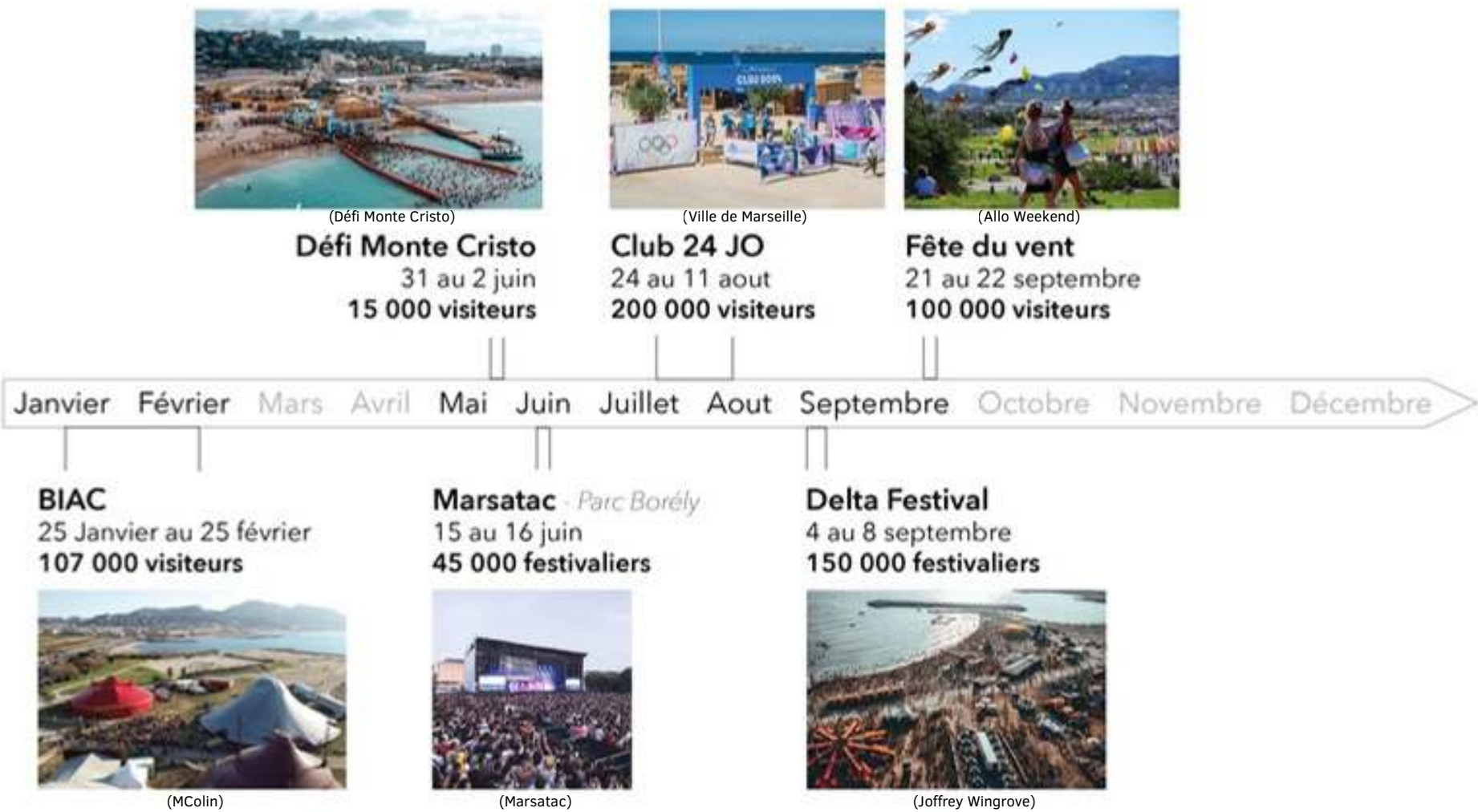
L'agenda annuel des événements sur les plages Nord du Prado est bien rempli (cf. frise ci-contre) et *« cette mobilisation événementielle s'est intensifiée depuis une décennie »* (Ville de Marseille, 2018). Qu'il s'agisse d'événements ponctuels comme les Jeux Olympiques ou de rassemblements cycliques tels que le Delta Festival, la Fête du Vent ou encore la Biennale Internationale des Arts du Cirque (BIAC), ces événements de renommée nationale ou internationale renforcent l'attractivité des plages Nord du Prado. Au détriment des résident.es du quartier, qui voient leur environnement quotidien saturé. *« Ces événements entraînent beaucoup de nuisances sonores, mais aussi des problèmes de stationnements, de propreté, de violence avec tous les gens qui viennent mais qui n'habitent pas le quartier »* (résident, entretien 2025).

Des évènements sources de conflits

La tenue de ces événements pose des défis en matière d'aménagement et de gestion des espaces. À chaque événement, une partie plus ou moins importante des plages est temporairement privatisée (cf. dessin p.26). Un espace public qui, finalement, l'est rarement dans son entièreté. Ces privatisations engendrent ainsi des perturbations dans les usages balnéaires du site, notamment en ce qui concerne l'accès à la plage et posent également des questions de gestion quant au montage et au démontage des installations : déchets, pelouses dégradées, etc.

Ces événements mettent en lumière les tensions entre les logiques estivales, festives et populaires des plages Nord du Prado et le caractère résidentiel aisé du quartier de La Plage qui les borde. Les événements ne laissent personne indifférent. D'un côté, ils participent à l'animation culturelle et à l'attractivité de la ville de Marseille, tout en générant des retombées économiques considérables pour les organisateurs. De l'autre, ils posent la question de l'appropriation, par le privé, d'un espace public majeur de la ville de Marseille.

Agenda 2024 des principaux événements ayant lieu sur les plages Nord du Prado



6 grands évènements en 2024

63 jours d'évènements à l'année
(sans compter le montage et démontage)

617 000 visiteurs cumulés

Ils impactent d'abord la fonction balnéaire des plages, en réduisant de manière significative l'accès libre et gratuit à la mer, ceci le plus souvent l'été au moment où les températures grimpent, où le besoin de se baigner pour se rafraichir devient essentiel. Ces événements transforment, momentanément, un lieu de détente accessible, en un espace clos réservé à ceux qui peuvent payer l'entrée. *« On se mobilise contre la privatisation de l'espace public, contre ces événements qui occupent un bout de plage pendant une partie de l'été et qui privent les gens d'un accès à la mer »* (Nageurs du Prado, entretien 2025). Ce phénomène soulève des questions sur le droit à la ville, dans une métropole où les inégalités face au réchauffement climatique sont très marquées avec un accès réduit à la mer sur *« tout le littoral nord de la ville, mangé par les 400 hectares du Grand Port maritime de Marseille, qui barre l'accès à la mer »* (Correia, Médiapart, 2023).

Au-delà des nuisances pour les usager.es des plages Nord du Prado, les répercussions se font aussi sentir dans le quartier de La Plage. L'organisation de grands événements entraîne de multiples nuisances et des tensions entre les festivaliers et les riverains. Les retombées économiques des grands événements souvent mises en avant par les organisateurs comme bénéfique pour les commerces du quartier, sont en réalité plus nuancées. Les commerces du quartier, composés de nombreux bars et restaurants le long de la Promenade G. Pompidou ne voient pas leur activité s'améliorer du fait des services de restauration au sein même des évènements.

Le Delta Festival incarne bien cette tension. En revendiquant l'occupation des plages du Prado pour « *renouveler l'image du littoral et amorcer une réappropriation* » (Agam, 2023), cela leur permet de mettre en avant une identité balnéaire appréciée des festivaliers. Mais derrière ce discours, c'est bien une logique de privatisation temporaire d'un bien commun qui se joue. Installé au cœur de l'été, le festival suscite chaque année la colère de l'association des Nageurs du Prado, des riverain.es et de nombreux commerçant.es, qui dénoncent de nombreuses retombées négatives sur le quartier de La Plage et une privatisation saisonnière de plages pourtant publiques, parmi les plus fréquentées du littoral Marseillais. « *Quand on arrive, il y a des murs, des barrières, des vigiles.* » (Nageurs du Prado, entretien 2025) (cf. photo ci-contre).

Privatisation d'une partie de la plage pendant la BIAC 2025



Espace privatisé
Auteur : Groupe La Plage, 2025



Accès aux Plages réduit pendant l'installation du Delta Festival - Les nageurs du Prado, aout 2024

La fréquentation massive des plages alimente un sentiment d'insécurité chez les résident.es

Les fortes affluences que connaissent les plages du Prado, en particulier à la période estivale et lors des grands événements, participent à alimenter un sentiment d'insécurité chez une partie des résident.es du quartier de La Plage. La période estivale est mal vécue pour la majorité des résident.es. D'après le questionnaire que nous avons mené, 41 % des résident.es affirment que l'été est une période difficile à vivre dans le quartier (sur 34 enquêté.es, questionnaire 2025), entraînant du bruit excessif, une surfréquentation des plages, des problèmes de stationnement et d'insécurité. La saison touristique intensifie les tensions d'un quartier résidentiel, habituellement calme, qui voit affluer un grand nombre de visiteurs extérieurs. Les plages Nord du Prado ne sont ainsi pas perçues par tous les habitant.es comme un espace public du quartier. Leur forte fréquentation, les rend difficiles à s'approprier et des tensions apparaissent entre les résident.es et les visiteurs. Des conflits d'usages et des nuisances accentués par les grands événements, d'ailleurs peu fréquentés par les résident.es avec 54,5 % des personnes interrogées déclarent ne participer à aucun des événements qui y sont organisés (sur 34 enquêté.es, questionnaire 2025). Les données récoltées par questionnaire confirment cette distance entre les habitant.es et les plages du Prado. 47 % des résident.es déclarent ne pas aimer les plages du Prado et en dépeignent une image dégradée : problèmes de propreté et de sécurité. « *Pas assez surveillées compte tenu de leur fréquentation* », « *de nombreux barbecues sauvages la rendent infréquentable en fin d'après-midi à cause de la fumée* », « *sale et incivilités* », « *c'est la zone* »... (résident.es, questionnaire 2025).

Une plage donc évitée par les résident.es du quartier de La Plage. Seulement 9 % disent s'y rendre quotidiennement. À l'inverse, 18 % déclarent ne jamais y aller. Beaucoup préfèrent se rendre dans d'autres lieux du littoral marseillais, plus calmes, pour se baigner. « *J'y vais parfois pour me balader, mais jamais pour rester à la plage. Je préfère aller vers les Goudes ou dans les calanques* » (résident, questionnaire 2025). Les plages du Prado Nord ne sont pas perçues par les habitant.es comme un espace public du quartier, à destination des résident.es, mais plutôt comme un espace extérieur au quartier, traversé par des dynamiques qui dépassent la vie locale. Il s'agit d'un espace public qui fonctionne à une échelle plus large : Marseillaise, voire métropolitaine.

Ainsi, la fréquentation massive des plages du Prado, « *par des gens qui n'habitent pas dans le quartier* » (entretien CIQ, 2025) et les grands événements qui s'y tiennent contribuent à entretenir une forme de repli résidentiel et semblent être responsable, en partie, de la fermeture résidentielle du quartier. « *La fermeture de la résidence avant les JO a été décidée parce qu'on avait peur de tout ce monde qui allait arriver* », témoigne une habitante (discussion résidente La Plage, 2025).

Les plages du Nord du Prado vécues par les habitant.es du quartier

54,5 % ne participent à aucun événement organisé sur les plages du Prado

47 % n'aiment pas les plages du Prado

9 % se rendent quotidiennement sur les plages du Prado

18 % n'y vont jamais

41 % vivent mal la période estivale

Source : Questionnaire distribué aux résident.es en 2025
Pourcentages calculés d'après 34 réponses



III. Un quartier aisé marqué par la fermeture des résidences

« *Mais comment êtes-vous entrés ici ?* » Réaction d'une habitante de la résidence Roucas-Plage surprise de notre présence alors même que la résidence est accessible aux passants.

III. 1- Une morphologie du bâti marquée par l'évolution du modèle balnéaire

1773-1863 : Bastides précédant la Corniche

Depuis la fin du XVIIIe siècle, le littoral marseillais se transforme. Les terres agricoles cèdent leur place à des espaces de prestiges et de loisirs accaparés par la bourgeoisie locale. Les bastides, construites dans la campagne marseillaise avoisinante prennent également place sur les collines du Roucas-Blanc ; rocher dominant la mer et offrant une vue imprenable sur la rade (cf. carte p.29, image 6). Une position privilégiée comme l'expression symbolique du « *souci d'exprimer l'appartenance au groupe social dominant [...] Les fastueuses villas, de la bourgeoisie négociante, visibles depuis la route, constituent un marqueur social de cet espace* » (Beunard, 1996). Ces demeures ostentatoires, surnommées les folies du Roucas illustrent l'ambition de leurs propriétaires. L'objectif est de voir mais aussi d'être vu et d'affirmer leur réussite économique et leur mainmise sur la ville.



Éléments de situation
--- Limites du quartier

1863-1955 Premier développement résidentiel

La résidence du Roucas-Plage est l'une des première bastide à se lotir, dès 1936. La résidence s'est construite sur l'emprise de l'ancienne bastide en conservant le murs historique qui la longe. Avec un grand nombre de maisons individuelles destinées aux classes les plus aisées de Marseille. Les maisons sont grandes, toutes différentes et toutes entourées d'un jardin privé (cf. carte p.29, image 1). Par la suite, ce modèle de lotissement de maisons individuelles sur les anciennes bastides se développera en même temps que le boom immobilier des années 1960-1970. En parallèle, dans la seconde moitié du XIXe siècle, nous pouvons observer la construction de nouvelles bastides le long de l'Avenue du Prado. Des bastides qui ne font plus interface ville-campagne, comme vu précédemment, mais des villégiatures pour la bourgeoisie Marseillaise voulant être au cœur d'un quartier prisé et animé par une diversité de loisirs disponibles.

1955-1985 Développement du modèle balnéaire

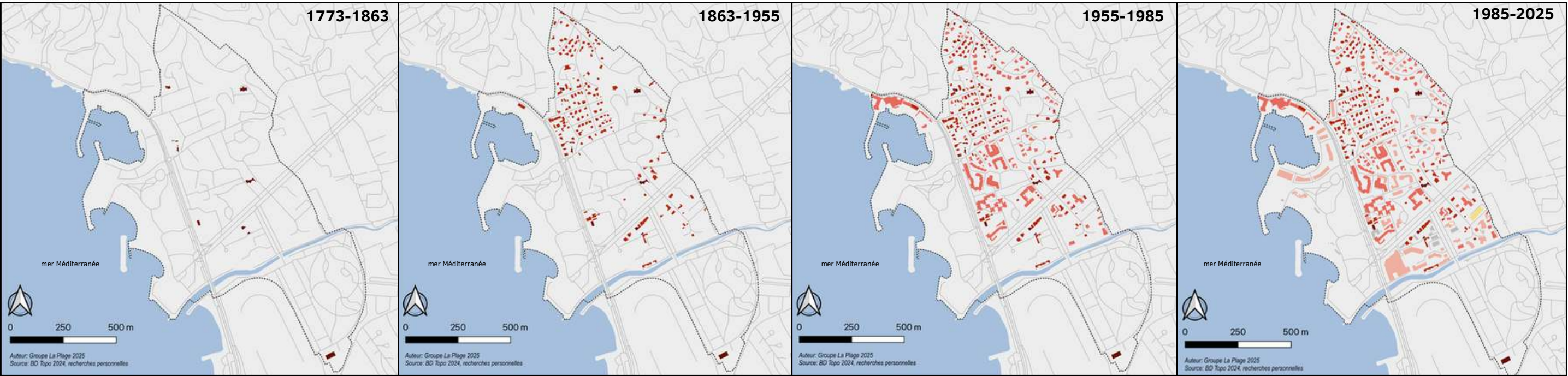
Cette fonction de loisir demeure au XXe siècle avec la valorisation balnéaire des lieux par l'aménagement du Parc Balnéaire du Prado. La construction des plages artificielles s'accompagne de la construction d'habitats collectifs calqués sur un modèle balnéaire (cf. carte p.29, image 3) le long des Plages du Prado. Au cœur du quartier, commence des constructions de maisons individuelles en lotissement, au niveau des résidences fermées des Oréades et Marveyre. Cela s'inscrit dans une époque qui connaît un boom immobilier, d'abord celui des grands ensembles qui est dépassé par le développement du modèle pavillonnaire promu par les politiques dès les années 70. Ce boom immobilier, amorcé dans les années 1960 « *coïncide avec une série de décès et de successions dans les familles qui détenaient les terrains bastidaires.* » (Gilles, 2017). Ainsi, certains héritiers décident de vendre leurs terrains à des promoteurs qui en feront des lotissements de maisons individuelles ou du logement collectif.

1985-2005 Poursuite du modèle balnéaire de luxe

Après le développement du modèle balnéaire et l'apparition des lotissements de maisons individuelles sur les anciennes terres des bastides, c'est le long de l'Huveaune qui va s'urbaniser. Avec la construction d'habitats collectifs luxueux, comme la résidence Prado Rivage (cf. carte p.29, image 4) au niveau du rond-point du David, construite en partie à l'emplacement du stade de l'Huveaune. Cette résidence illustre parfaitement la continuité de logements calqués sur un modèle balnéaire, à destination des plus aisées. Encore aujourd'hui, des travaux sont en cours pour construire une résidence haut de gamme : « *l'Orée Borély - au calme absolue, une adresse privilégiée.* » (affiche publicitaire, 2025)

Nous pouvons également apercevoir la suite des aménagements du Parc Balnéaire du Prado avec les travaux réalisés au niveau de la Base Nautique, maintenant appelée Marina Olympique suite au JO (cf. carte p.29, image 2).

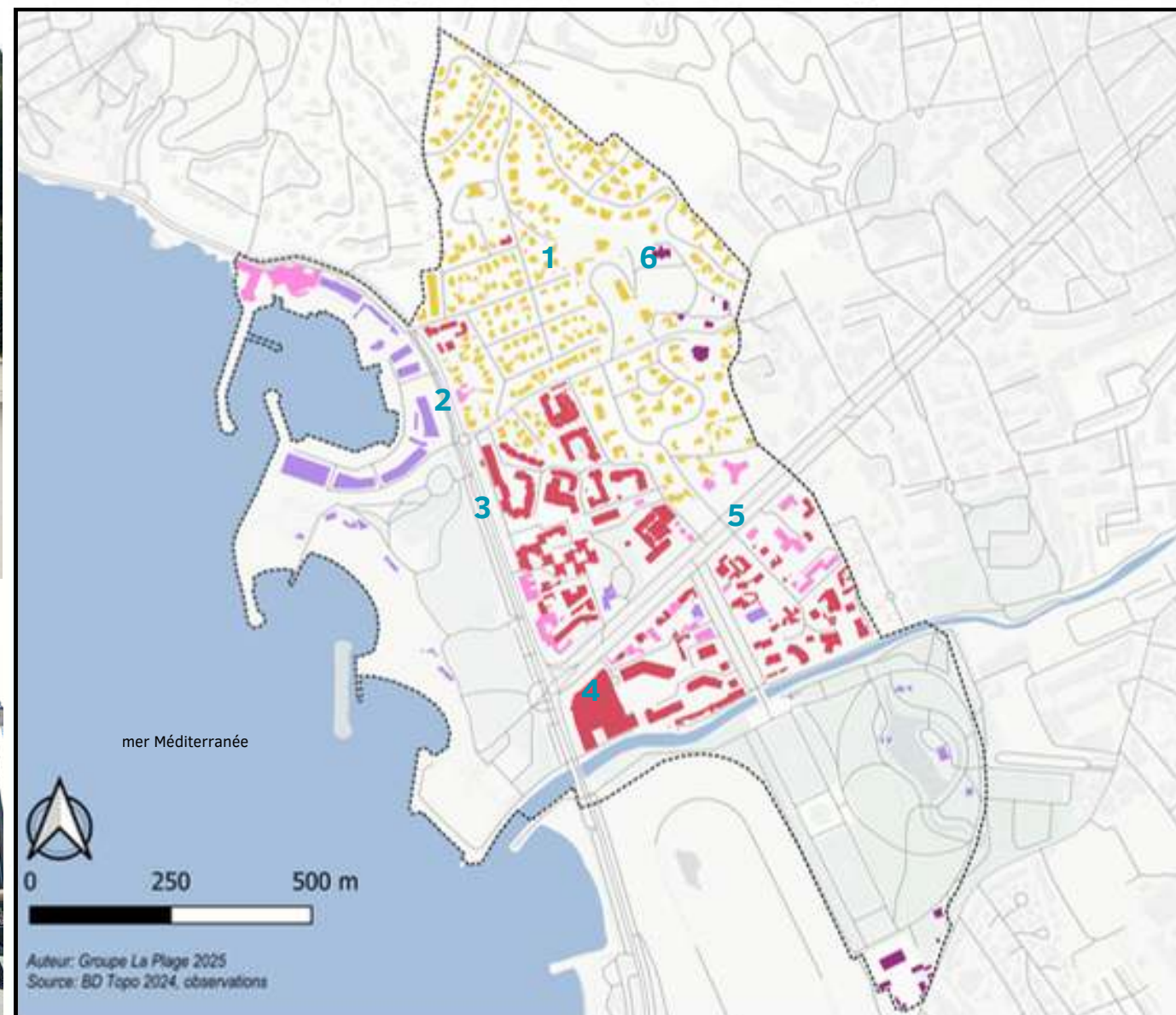
Diachronie du bâti de La Plage de 1773 à 2025





Résidence Roucas Plage - (Groupe La Plage, 2025)

Typomorphologie du bâti dans le quartier de La Plage en 2025



Marina Olympique (Google Street View, 2024)



Ancienne bastide (Google Street View, 2024)



Résidence La Plage (Google Street View 2024)



Prado Rivage (Google Street View, 2024)



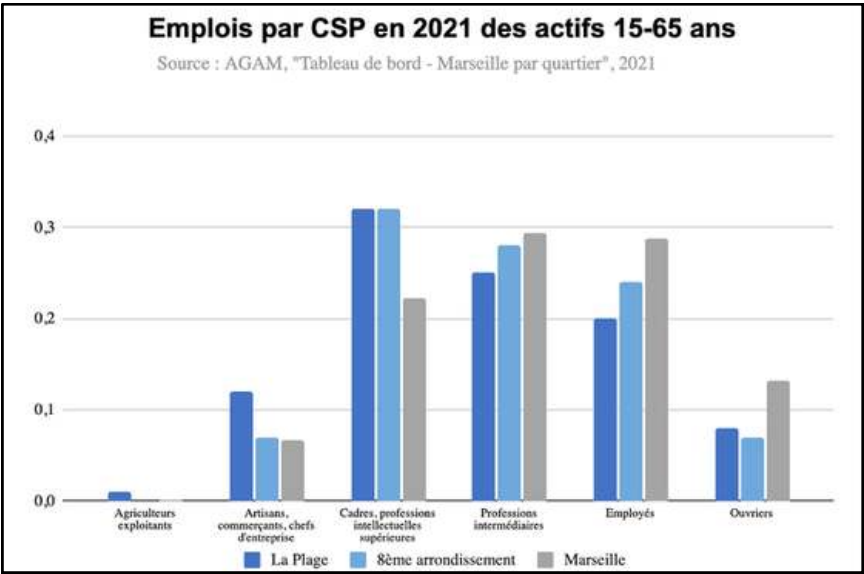
Siège social banque (Google Street View 2024)

III. 2. Un quartier résidentiel considéré comme aisé mais qui masque un îlot de logements sociaux

Le quartier de La Plage, situé dans le 8^e arrondissement de Marseille fait partie de ces quartiers du sud de la ville où la bourgeoisie s’est historiquement installée, loin des quartiers populaires et des zones industrielles. Dès le 19 siècle, comme nous l’avons vu précédemment, les bourgeois marseillais du négoce investissent ces espaces littoraux encore peu urbanisés, y construisant des bastides de villégiature, avec une vue imprenable sur la mer. Ce phénomène d’entre-soi bourgeois dans le Sud de la ville a été soutenu par la municipalité de l’époque qui a favorisé, « en matière d’équipements publics et d’aménagement territorial » (Angéil, 2022), les arrondissements du sud de la ville, car son électorat s’y situait. Cette histoire a façonné le territoire. Le quartier de La Plage est situé entre les « trois « P » (Perier, Paradis, Prado), du nom des trois grands axes qui délimitent les beaux quartiers marseillais d’aujourd’hui. » (Pinçon, Pinçont-Charlot, 2000). Cette expression illustre parfaitement la représentation spatiale des quartiers bourgeois à Marseille.

Un quartier de cadres et de diplômés

Les données socioprofessionnelles des habitant.es illustrent un quartier aisé. Malgré un nombre relativement limité de réponses à notre questionnaire distribué aux résident.es du quartier (34 réponses), les profils des enquêté.es sont cohérents avec ceux recensés par l’AGAM. Le quartier se distingue, d’après le données de L’insee de 2021, du reste de Marseille par une forte présence de cadres et de profession intellectuelle supérieure (32,4 %, contre 22 % à l’échelle de la ville), et une part importante de chefs d’entreprise (12 %).

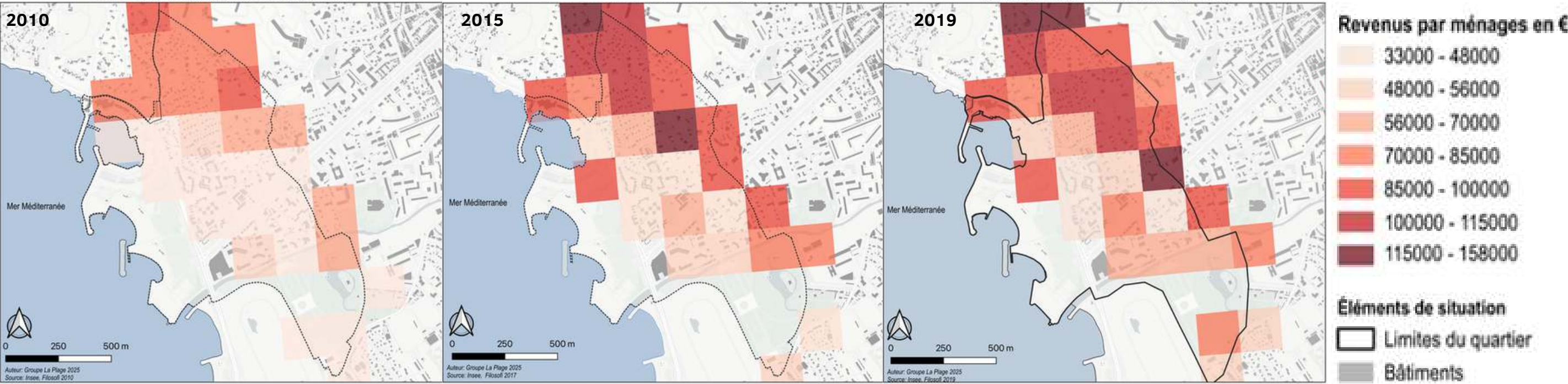


marqué par une offre scolaire qualitative, avec des établissements allant de la crèche au lycée, à moins de 1 km du quartier (cf. carte p.40). Parmi ces établissements, se trouvent plusieurs établissements privés, de prestige, comme Notre Dame de l’Huveaune ou encore l’école de Provence. La présence de ces établissements privées constitue un marqueur d’un espace socialement valorisé. Le quartier de La Plage accueille, donc une forte concentration de populations diplômées avec un statut professionnel élevé, traduisant une population globalement aisée.

Un quartier aisé

Les cartes des revenus par ménage entre 2010, 2015 et 2019 (INSEE – Filosofi) montrent une certaine progression des revenus de ménages du quartier. En 2010, les revenus les plus élevés se concentraient au nord, notamment au niveau de la résidences fermées Roucas-Plage, où où les ménages affichaient des revenus entre 70 000 € et 100 000 € annuels. Des revenus bien supérieurs au revenu médian en France de 19 270€ annuels en 2010. La carte de 2015 met en évidence la dynamique d’enrichissement des ménage, qui se diffuse dans le quartier. En 2019, le sud du quartier, historiquement plus hétérogène, affiche également des carreaux avec des revenus compris entre 85 000 € et 100 000 €, ce qui témoigne du caractère aisé du quartier au fil des années, même s’il est important de noter que le processus d’enrichissement du quartier s’inscrit dans une dynamique globale d’augmentation du niveau médian des revenus par ménages en France.

Diachronie des revenus par ménages du quartier de La Plage (en euros) : un quartier aisé

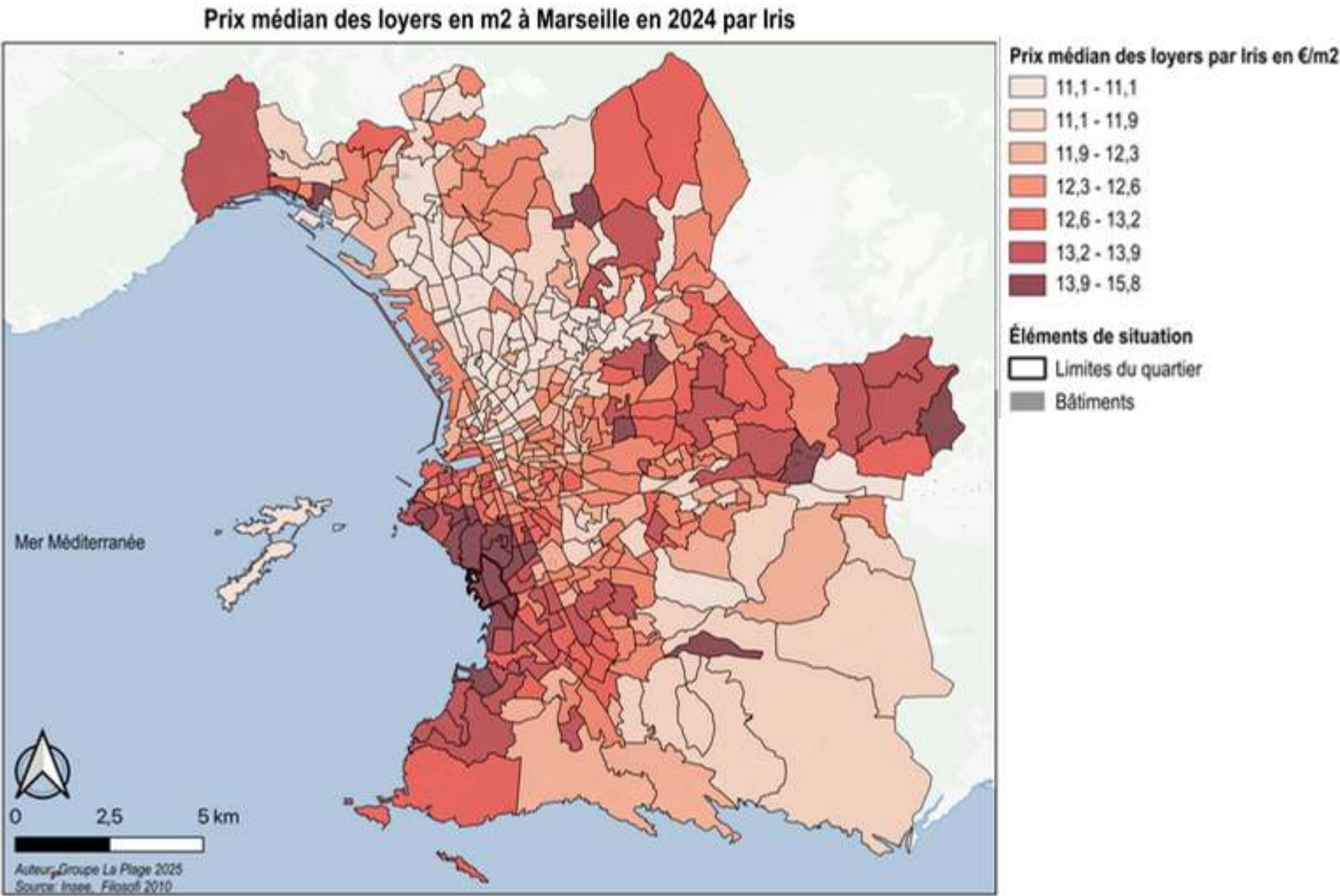


Un cadre résidentiel privilégié

Les ménages aisés sont attirés par un cadre résidentiel privilégié, notamment la qualité paysagère et la vue sur la rade de Marseille qui tend à augmenter le prix du foncier. D’après la carte ci-contre, le prix médian des loyers au m² dans le quartier figure parmi les plus élevés de Marseille. La carte des loyers à l’échelle métropolitaine montre que le quartier de La Plage s’inscrit dans un secteur, le long du littoral Sud, où le prix du m² est très élevé, entre 13,9 € et 15,8 €/m². Ces prix s’expliquent, en partie par la présence de logements individuels, pour un grand nombre dans des résidences fermées avec vue sur mer.

« Les prix, si vous voulez acheter une maison, louer une maison avec vue sur mer, à Marseille ça coûte une fortune » (Nageurs du Prado, entretien 2025).

Comme le soulignent Pinçon et Pinçon-Charlot, le pouvoir social s’exerce aussi sur l’espace : la bourgeoisie a tendance à se regrouper dans certains quartiers bien délimités, cultivant une sociabilité qui s’appuie sur la proximité de lieux exclusifs. Le quartier de La Plage en est un exemple frappant, avec son cadre préservé, ses équipements de loisirs et sa situation privilégiée face à la Méditerranée. Même les publicités affichées dans l’espace public sont à destination des plus aisées et marquent un quartier privilégié (cf. photo ci-contre). Tous ces facteurs perpétuent ainsi une histoire urbaine de Marseille, où l’aisance et la distinction sociale se traduisent aussi par l’occupation de l’espace et du territoire.



32,4 % cadres et 26,5 % professions supérieures

41 % diplômés de l’enseignement supérieur
(contre 28 % à Marseille)

Des revenus par ménages très élevés jusque 100 000 € annuels en 2019

Prix médian des loyers 13,9 € à 15,8 €/m²



Vue du haut de la résidence du Roucas Plage - Groupe La Plage, 2025



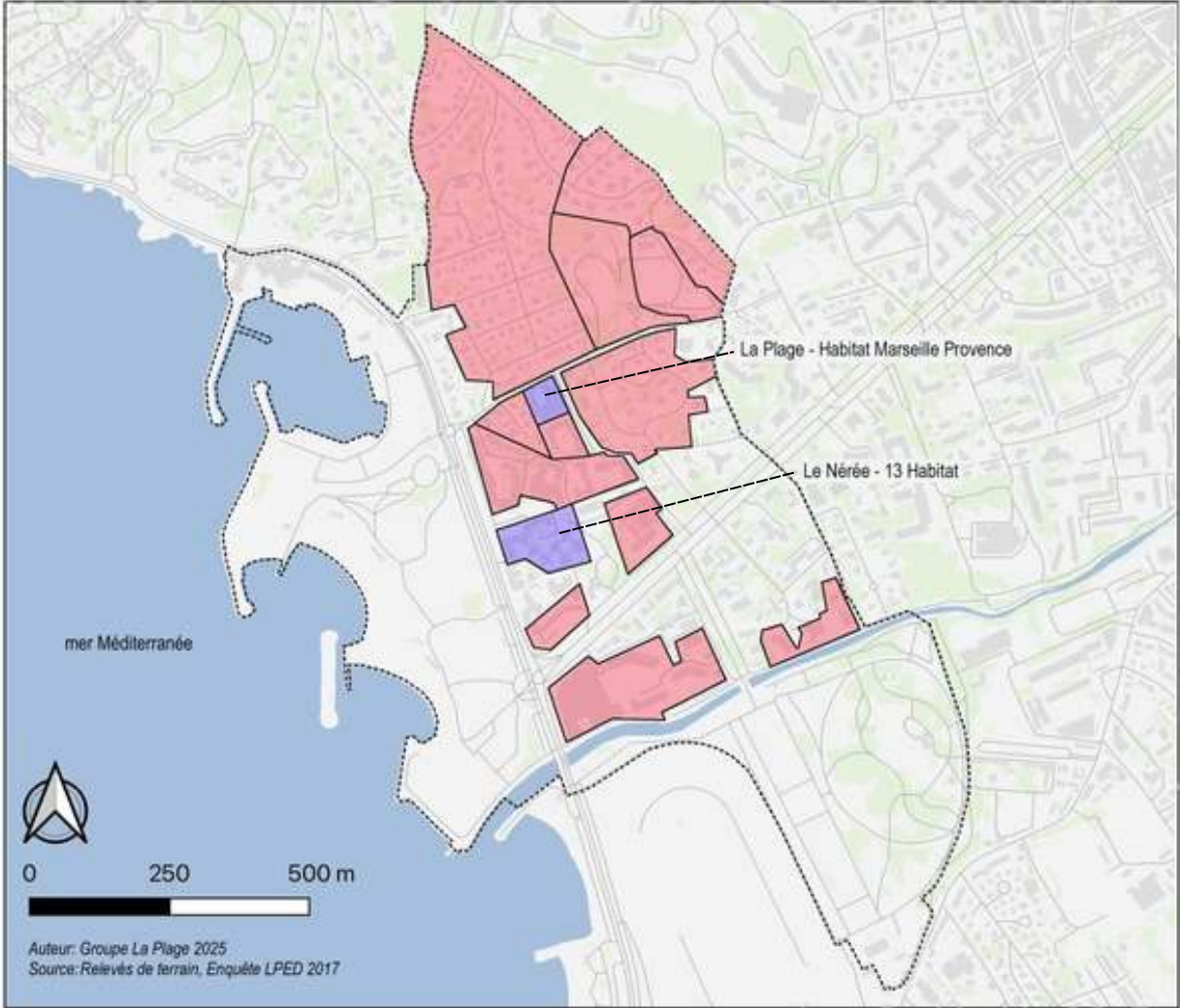
Publicité de diamant dans la rue - Groupe La Plage, 2025

Politique de mixité sociale des années 80 : implanté des logements sociaux dans un quartier bourgeois

L'analyse des cartes des revenus médians par ménage (cf. carte p. 30) montrait une progression des revenus dans le quartier La Plage et rendait visible un quartier très aisé. Pourtant, quelques carreaux plus clairs, aux revenus compris entre 33 000 et 48 000 €, se détachent du reste. Bien loin du niveau de revenus des ménages habitants les zones les plus aisées du quartier, ils signalent la présence de logements sociaux. Dans un quartier historiquement bourgeois, la présence de logements sociaux n'est pas anodine. Elle est même importante à l'échelle du 8^e arrondissement, qui connaît un taux de 12% de logements sociaux. Taux allant jusque 46 % dans le 14^{ème} et 15^{ème} arrondissement de Marseille. Marseille, qui est « l'une des villes les plus ségréguées de France, avec des quartiers habituellement dit « de banlieue » mais qui sont à l'intérieur de la ville, les fameux quartiers nord, qui concentrent les populations les plus pauvres, et puis à côté, des quartiers très favorisés, du côté de la mer et des quartiers sud » (Fol, 2023). À La Plage, 48 % des résident.es sont locataires, et parmi eux, 18 % vivent dans un logement social. Un taux bien supérieur à celui des autres quartiers du 8^e arrondissement.

Cette situation s'explique par un moment clé dans l'histoire du quartier : la construction du parc balnéaire du Prado, dans les années 1970. L'artificialisation des plages s'est accompagnée de la construction de nombreux logements le long de la Promenade G. Pompidou, dont une partie est du logement social. « Dans le même ensemble trois cent vingt-six logements de luxe, en accession à la propriété, et autant de logements dits 'sociaux' » (Contrucci, Le Monde, 1980). La construction des logements sociaux à La Plage, résulte d'une volonté politique portée par Gaston Defferre, maire de Marseille à l'époque. « Il demanda que sur ce site on renonce à édifier un ensemble immobilier de prestige, mais qu'on étudie la création d'un quartier nouveau, ouvert à tous comme peut l'être un quartier traditionnel » (Contrucci, Le Monde, 1980). Les traces de cette politique sont visibles aujourd'hui dans l'urbanisation du quartier. Les logements sociaux (représentés en bleu sur la carte ci-contre) se concentrent dans les îlots construits à l'occasion de l'aménagement du parc, à proximité immédiate du littoral. On y observe un différentiel de standing comparé aux autres logements du quartier : un bâti plus dense, des hauteurs sous plafond plus basses avec des fenêtres plus petites permettant d'augmenter le nombre de logements par bâtiment. Certains espaces extérieurs, comme ceux autour de la résidence La Plage, apparaissent délaissés et peu entretenus (cf. photo ci-contre).

Des logements sociaux au milieu de nombreuses résidences fermées



Logements sociaux
Résidences fermées

Éléments de situation
Limites du quartier



Résidence La Plage - Groupe La Plage, 2025

Proximité spatiale, mais distanciation sociale

Les politiques de mixité sociale s'inscrivent dans un idéal selon lequel la mixité serait bénéfique pour tout le monde. La construction de logements sociaux dans le quartier de La Plage peut s'apparenter au phénomène de « désembourgeoisement des beaux quartiers » (Pinçon-Charlot, 2017). Ces politiques présupposent que les ménages populaires vont réussir à s'intégrer dans les quartiers bourgeois, pourtant pensé pour les aspirations des plus aisés. Installer des logements sociaux à côté de résidences fermées aisés, composées de maisons individuelles luxueuses, ne se traduit pas nécessairement par une proximité sociale. Cette situation fait écho à la thèse développée par Chamboredon sur les effets de la mixité sociale dans les grands ensemble HLM, de « proximité spatiale, mais de distanciation sociale » entre les habitants de la classe moyenne et populaire. Pour évaluer la pertinence de cette hypothèse à La Plage, nous avons tenté d'enquêter en diffusant un questionnaire auprès des résident.es. Cependant, le faible nombre de réponses ne nous permet pas de vérifier cette hypothèse.

48 % des résident.es sont locataires

Parmi eux, 18 % vivent dans un logement social

Taux supérieur à la moyenne du 8ème arrondissement

Héritage d'une politique de mixité sociale des années 1970 portée par G.Defferre pendant la construction des plages

III. 3. Un quartier fragmenté par des résidences fermées

Selon les sociologues Élisabeth Dorier et Julien Dario, il y a aujourd’hui une banalisation, à travers le monde, des résidences fermées et des dynamiques d’enclosures. Marseille n’est pas exemptée de ces dynamiques. La ville représente même un exemple des plus parlants, avec une banalisation de cette forme résidentielle. Il s’agit donc tout d’abord de préciser ce qu’est une résidence fermée.

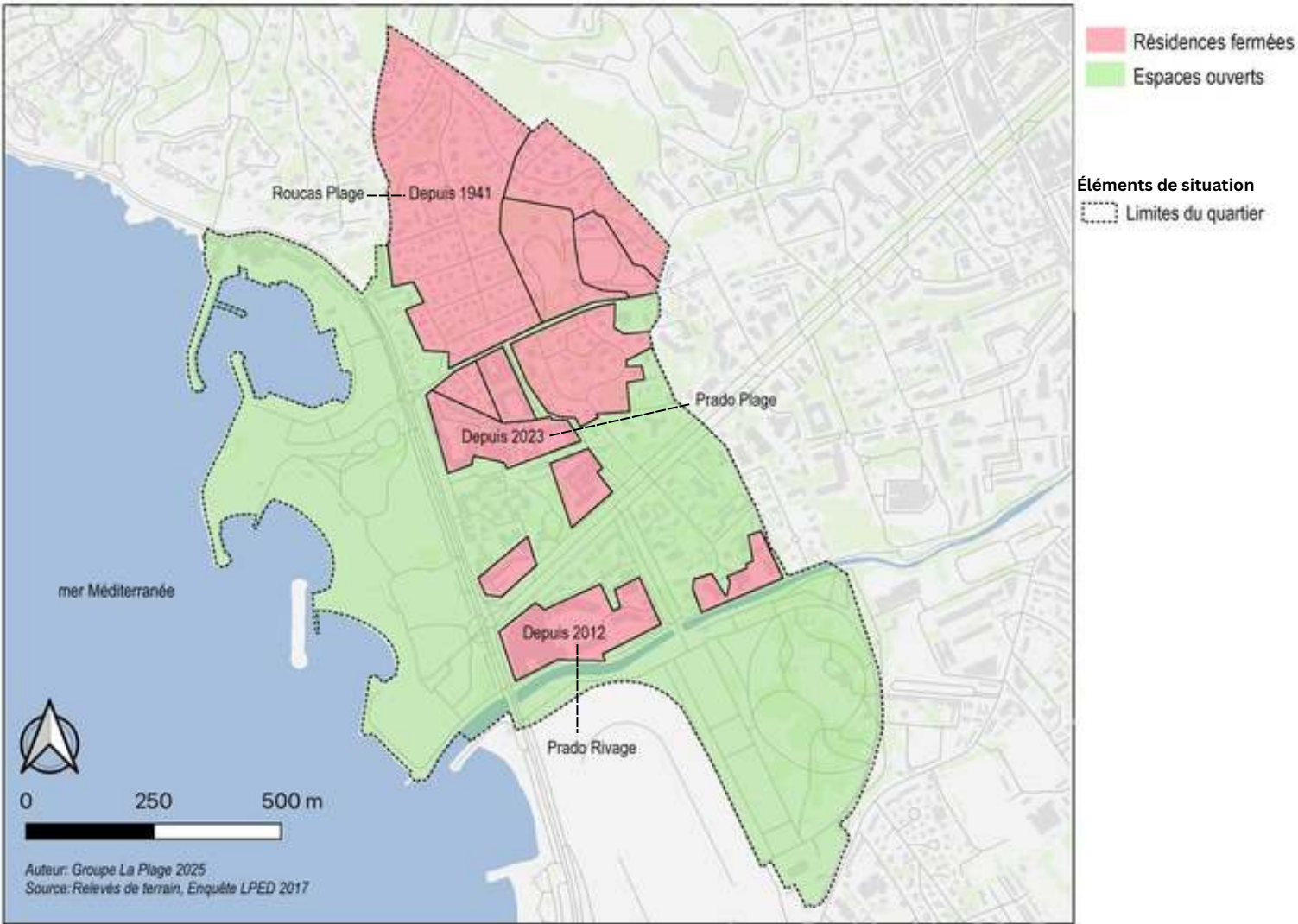
Les résidences fermées sont pour Jean-Benoît Bouron : *« des quartiers socialement homogène, généralement habités par des populations aisées, clos, et accessible par un nombre minimal d’entrées gardées par un personnel privé. D’autres dispositifs de sécurité peuvent s’y ajouter (caméras, barrière, badges d’accès...). On parle aussi d’une enclave résidentielle fermée. »* comme il le précise dans une publication sur Géoconfluence.

La dynamique de fermeture des résidences

Une fois ces définitions données, il s’agit d’expliquer les dynamiques générales de la fermeture résidentielle à Marseille. Tout d’abord, c’est un phénomène qui se généralise depuis une dizaine d’années en France selon E. Dorier et J. Dario. À Marseille précisément, il y aurait aujourd’hui plus de 1800 résidences fermées (contre plus de 1500 en 2018). Cette dynamique d’enclosure s’est peu à peu diffusée dans toute la ville. Le quartier de La Plage n’est pas un quartier exempt de ce phénomène de fermeture des résidences. Au départ, ces dynamiques d’enclosures se cristallisaient autour de la colline Perier et de la corniche Kennedy, lieux de vie de la bourgeoisie marseillaise qui avait quitté le centre-ville au XX^{ème} siècle pour s’installer dans des bastides. Les anciens domaines bastidaires, seront pour certains rachetés et accueilleront des lotissements de maisons individuelles, comme la résidence du Roucas Plage sur les contreforts de la colline Perier. (cf. carte ci-contre). Roucas Plage sera la première résidence du quartier à se fermer dès 1941. Cette dynamique se généralise dans les années 70 au sein du quartier de La Plage du fait de l’ouverture du Parc Balnéaire du Prado et l’afflux de nombreuses visiteurs. Les résidences se sont progressivement fermées, d’abord le dimanche, avant d’étendre la fermeture à l’ensemble de la semaine. Encore aujourd’hui, le quartier connaît une dynamique de fermeture résidentielle. En effet, la résidence Prado Plage (cf. carte ci-contre), s’est fermée en 2023 par prévention des désagréments liés des jeux olympiques.

Ces résidences fermées ne sont pas toutes construites sur le même modèle. La résidence du Roucas Plage par exemple est une résidence constituée de lotissements de maison individuelle. Cette résidence est aujourd’hui, dans la continuité de son histoire bastidaire, une des résidences parmi les plus aisées du quartier (cf. carte p.30). Les résidences Prado Plage et Prado Rivage sont quant-à elles des résidences fermées composées d’immeubles d’habitats collectifs. Toutes ces résidences fermées ne sont pas de mêmes taille : la résidence du Roucas Plage par exemple est la plus grande du quartier et couvre une grande partie de la pointe nord du quartier. Elles n’ont pas toutes les mêmes aménités internes, notamment en ce qui concerne les parcs et espaces verts privées. La résidence du prado rivage possède par exemple son propre grand jardin résidentiel privé, géré par la résidence et accessible seulement aux résidents.

Des résidences fermées qui occupent un grand tiers de la surface du quartier

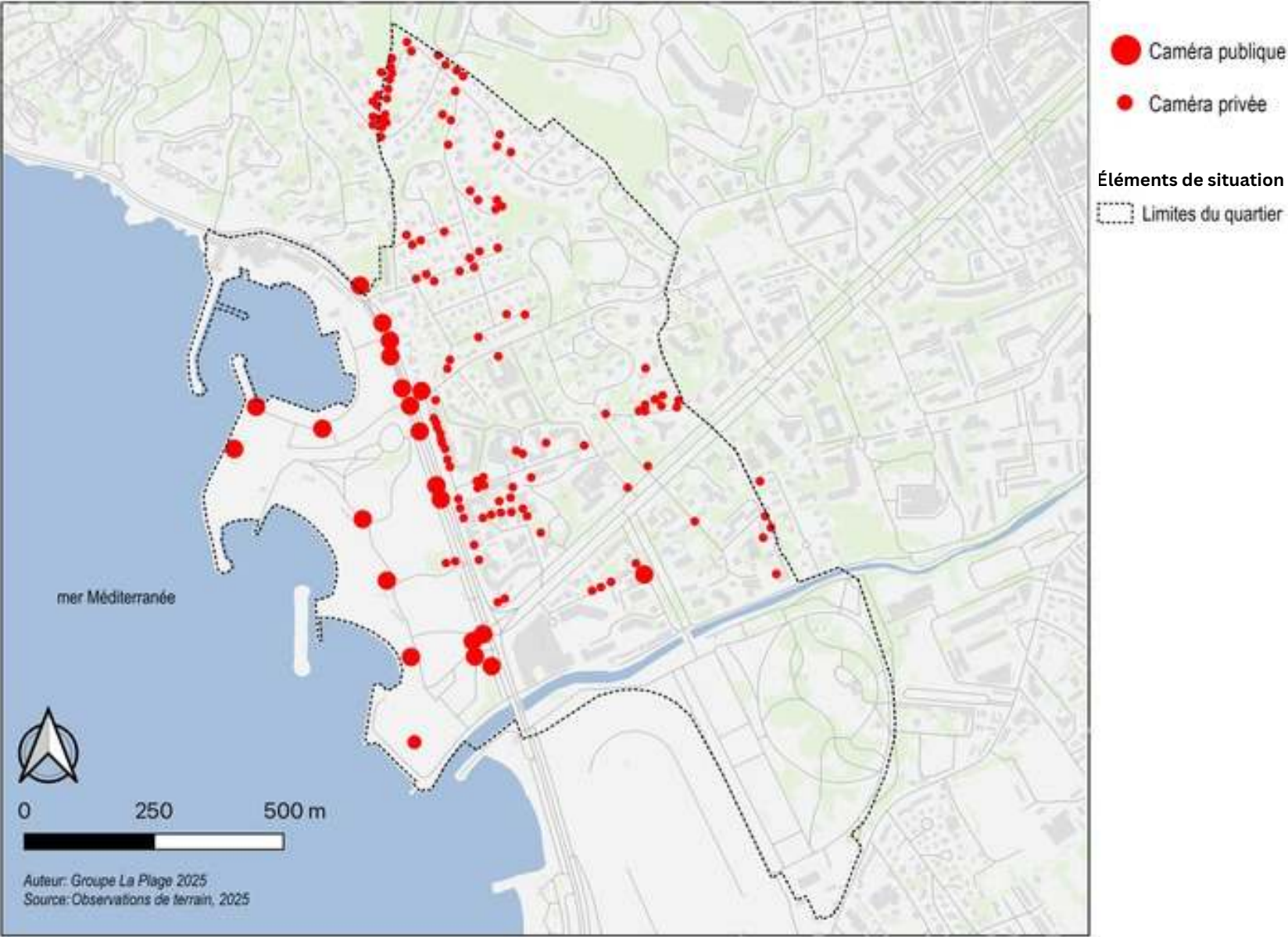
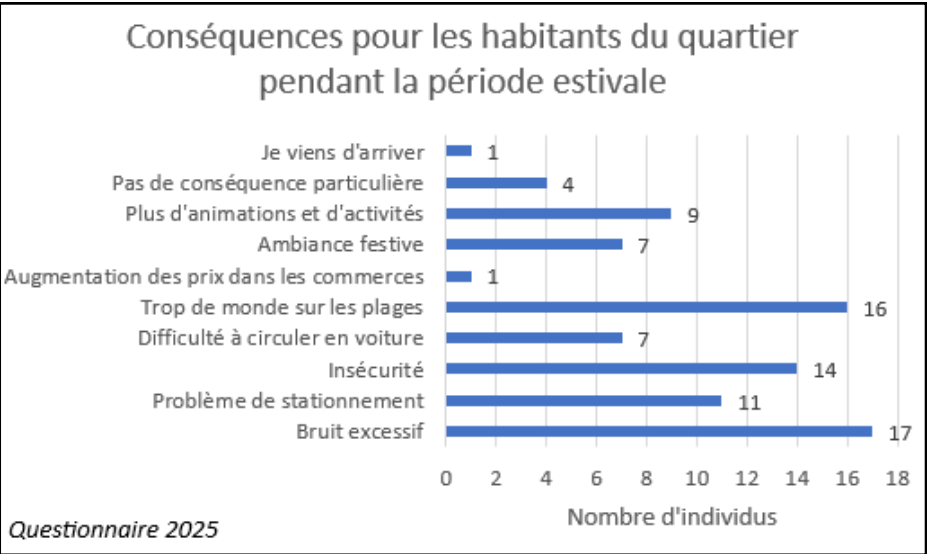


Murs qui longent les résidences fermées- Groupe La Plage, 2025

Un quartier sous haute surveillance

Des motivations sécuritaires qui poussent à la fermeture

Cette fermeture résidentielle a compliqué la récolte de données plus sensibles, auprès des habitants. Néanmoins nous avons pu obtenir des données interprétables. La question de la sécurité est une question qui revient souvent pour les résidents du quartier. Un sentiment d'insécurité, alimenté par la fréquentation massive des plages du Prado. Une fréquentation importante à la période estivale, notamment, qui entraîne de nombreuses tensions et conflits d'usages entre les visiteurs et les habitants du quartier. D'après le questionnaire (cf. graphique ci-dessous), 14 répondants sur 18, pointent des problèmes d'insécurité, mais également de stationnements pour 11 enquêtés, ou encore de nuisances sonores, pour 17 d'entre eux. Ces conflits d'usages semblent accélérer le phénomène de fermeture résidentielle. Effectivement, d'après le questionnaire, 70% des enquêtés soulignent la sécurité comme raison principale justifiant à l'installation de portails à l'entrée de leur résidence.



Pour étudier les dynamiques de fermeture, nous avons intégré des questions concernant les résidences fermées dans notre questionnaire. **Ce questionnaire, bien que très largement distribué (environ 500 tracts distribués) n'a obtenu que peu de réponses (37).** Ces espaces fermés sont pour la plupart impénétrables et leurs habitants assez hostiles à une quelconque enquête concernant leurs espaces de vie. Nos interrogations constituent une forme de violation de leur vie privée. La difficulté que nous avons eu à mener notre enquête témoigne en soi de cette volonté de préserver l'imperméabilité et la confidentialité de leurs espaces de vie.

Pour le quartier de La Plage, les questionnaires mettent en avant le fait que la fermeture des résidences est liée à la sécurité. Cette carte des caméras vient compléter les données des questionnaires. Il y a dans le quartier de nombreuses caméras, essentiellement privées. Beaucoup de ces caméras privées se trouvent dans des résidences fermées répondant *a priori* aux inquiétudes sécuritaires. La résidence fermée du Roucas Plage en possède énormément, notamment à l'extrême nord du quartier, en sortie du chemin piéton qui permet à quiconque de pénétrer dans la résidence. A partir de cette espace, la voie devient privée ce qui les autorise à filmer directement la voirie. La présence de caméras et de systèmes d'alarmes bien en évidence au sein des résidences les plus aisées est sans doute à lier aux risques de cambriolages. En effet, les Bouches du Rhône est le département qui dispose du taux de cambriolage le plus élevé en France métropolitaine (INSEE, 2023). Marseille ne fait pas exception et le 8e arrondissement se classe au deuxième rang des arrondissement de la ville ayant recensé le plus de propriétés cambriolées. L'INSEE précise dans son rapport que la forte prévalence des cambriolages est lié notamment aux écarts importants de revenus présents sur un même territoire.

Le quartier de La Plage, une zone sous haute sécurité

- Près d'une **centaine** de caméras privées
- Plus de **20** caméras publiques
- **70%** des habitants pointant le fait que les résidences se sont fermées pour des raisons de sécurités selon notre questionnaire
- **53%** pointant le fait que les résidences se sont fermées pour des raisons de limitation du stationnement dans les résidences selon notre questionnaire

De nombreuses voies privées à la charge des résidences

« Des quartiers se sont construits sur des rues qui dans les faits n'en sont pas; ce sont d'anciens domaines bastidaires (dont les propriétaires ont hérités), mais ce ne sont pas des rues au sens stricto-juridique. » (Mathilde Chaboche, Fachon, 2022)

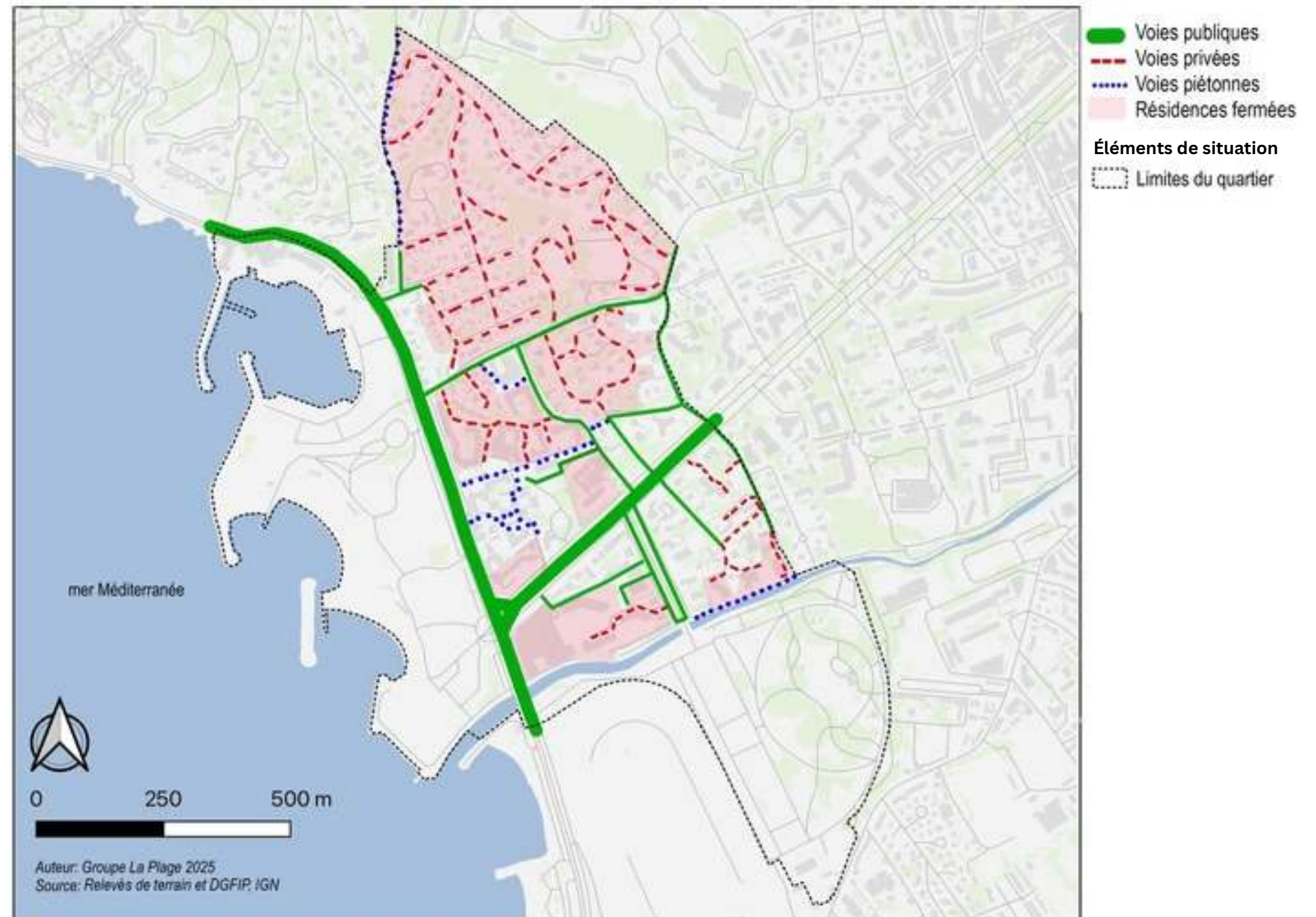
Les résidences fermées et les pouvoirs publics

La question qui se pose est comment cela a-t-il été possible sans que la puissance publique ne s'y oppose ? Comment ces fermetures ont pu advenir sans que les rues privatisées soient réclamées par la puissance publique alors que ces fermetures avaient lieu a posteriori ? Plusieurs raisons peuvent être évoquées. Tout d'abord, les lotissements qui se fermaient au départ étaient des lotissements qui se trouvaient dans d'anciennes Bastides. Il y avait déjà d'anciens murs construits autour de certains de ces lotissements, ce qui a pu faciliter ces fermetures.

Une des spécificités de Marseille est donc qu'une partie de la trame viaire de la ville n'est pas publique mais appartient à des particuliers, ce qui permet donc une fermeture des résidences autour de ces rues sans que la mairie puisse l'interdire. Il y a eu selon Dario et Dorier une tradition Marseillaise d'accord tacite entre commune et privée pour l'entretien ponctuel de ces voies de lotissements par exemple. La réglementation de la fermeture des voies n'a fait qu'évoluer ces dernières années. Depuis 2014, il est impossible de s'opposer à une demande de fermeture non maçonnée d'une résidence dès que la voie est privée, rendant encore plus simple cette dynamique d'enclosure.

La fermeture des résidences et ses externalités négatives

Les résidences fermées peuvent causer des externalités négatives. La carte ci-contre montre que la majorité de la trame viaire du quartier est privée. Les ruptures dans le réseau viaire matérialisées par les portails d'accès aux résidences peuvent entraîner des détours importants lors de trajets qui normalement gagneraient à passer par ces résidences. Une conséquence plus globale de la fermeture résidentielle renvoie aux effets d'agréats provoqué par l'enchaînement de résidences fermées. Selon Dorier et Dario, chaque résidence qui se ferme favorise un effet domino qui pousse d'autres résidences à se fermer. Cela entraîne un agrégat de résidences fermées, imperméables de l'extérieur, qui provoquent de grandes coupures urbaines.



Cela contraint des habitants avoisinants à faire des détours, rallongeant parfois considérablement leurs trajets quotidiens.

Il y a par exemple un agrégat de résidences fermées au niveau de la colline Perier et de la colline du Roucas. Pour rejoindre le boulevard Perier par exemple, il est impossible de passer par la colline, il faut faire obligatoirement un détour par l'avenue du Prado au sud.

Les fermetures constituent des espaces contraignants pour les mobilités douces en empêchant le passage des piétons, avec des trottoirs parsemés de poteaux anti stationnement et de

barrières anti-scooter qui nuisent aux piétons, fauteuils roulants et poussettes, ce qui génèrent de vrais problèmes d'accessibilité PMR notamment. C'est le cas de la voie piétonne reliant la rue des mousses à la place de l'honnêteté (cf. photo p.20) qui est bloquée par de grosses barrières anti scooter, mais qui de fait, réduit l'accessibilité de cette voie piétonne aux poussettes ou aux personnes en fauteuil. Il n'y a évidemment pas de voies cyclables sur cette voirie privée, les trottoirs sont également très réduits, l'ensemble est pensé et organisé pour la circulation automobile.

Murs, grillages, barbelés, haies, caméras et portails entourent les résidences



Photographies des éléments sécuritaires sur le quartier- Groupe La Plage, 2025

III. 4 - Une ouverture paysagère unique sur la rade de Marseille

Un quartier avec beaucoup de végétation privée visible depuis l'espace public

L'analyse cartographique et les observations de terrain mettent en évidence une végétation omniprésente au sein du quartier. Elle se retrouve tant au sein des résidences privées, avec les jardins de particuliers, qu'en bord de mer avec les grands espaces de gazons et les différents bosquets les délimitant. Mais aussi en bord de routes avec des alignements de palmiers et des micocouliers notamment. Cette omniprésence de la végétation est surtout permise grâce à la végétation privée dépassant sur la voie publique. Elle est inaccessible physiquement, pour les visiteurs et au sein de jardins privés. Elle permet un effet brise vue et rehausse encore un peu plus les clôtures des propriétés. Les rues, bordées par des propriétés soigneusement plantées, paraissent ainsi moins minérales et apportent de la couleur à un ensemble tout de même dominé par les clôtures et les grands murs érigés autour des résidences. Cette végétation n'étant pas contrôlée par la municipalité, elle est très diverse, les essences et la palette de végétaux étant variés et ne s'adaptant pas toujours à leur environnement.

Cette végétation participe grandement à la qualité de vie des habitants et usagers du quartier. Néanmoins le quartier de La Plage illustre une dualité dans l'aménagement de la végétation : d'une part, des espaces verts privatisés au sein de résidences fermées, et d'autre part, des espaces publics ouverts favorisant l'accès à la nature pour tous.

Cette végétation révèle une ambiguïté dans le paysage. Elle contribue à l'apaisement des rues mais marque également une forme de privatisation de la nature et du quartier. Pour les visiteurs se promenant dans celui-ci, la végétation est bel et bien présente mais derrière des clôtures et murs masquant les jardins, ne laissant entrevoir que des fragments de verdure.

La carte de végétation révèle bien cette dualité du quartier. Une très grande partie du quartier est composée de végétation privée inaccessible pour les visiteurs et à côté des espaces publics présents mais pas majoritaires. Cette dualité est d'autant plus marquante quand les espaces verts publics contrastent, de par leur manque d'entretien avec ceux bien entretenus des propriétés privées avoisinantes.

Ce déséquilibre montre un entre-soi spatial. La végétation est un vecteur d'appropriation résidentielle et casse cette continuité urbaine et la libre circulation.

La végétation du quartier de La Plage en 2025



Photographies de la végétation privée sur le quartier- Groupe La Plage, 2025

Des vues remarquables sur les paysages environnants

Le quartier de La Plage bénéficie d'un positionnement géographique exceptionnel, il est marqué par de vastes ouvertures paysagères et des vues remarquables sur le massif des calanques ainsi que sur la rade de Marseille. Ces vues participent à un sentiment d'évasion et de qualité de vie que l'on ne que retrouve rarement dans le reste de la ville. Lorsque nous nous tournons vers celle-ci, le bâti s'affirme dans le paysage, bien qu'il se fonde parmi la végétation des parcs, des jardins ou encore des reliefs.

L'aménagement des plages du Prado, réalisé grâce aux remblais gagnés sur la mer, a permis l'émergence de points de vues remarquables dans le quartier. Offrant aux usagers des vues sur la mer et les calanques quand nous regardons vers le sud, avec en second plan les quartiers tels que Bonneveine, la Vieille Chapelle, La pointe Rouge ou encore Mazargues. Les espaces des plages du Prado ont été traité de manière à renforcer cette illusion de naturalité et d'harmonie avec les environs permettant de mettre en scène les paysages et brouiller les limites entre nature et ville.

Les photographies ci-contre témoignent de l'ouverture paysagère présente au sein du quartier, une ouverture visuelle quasi continue sur la mer et sur le massif des calanques.

La nature est un facteur important pour les habitants du quartier, le paysage a donc un rôle structurant dans les dynamiques résidentielles, c'est un point important dans la valorisation du quartier.

Ce diagramme représente le quartier de La Plage et permet de visualiser l'organisation urbaine entre résidences fermées et grands espaces ouverts. Il permet également de mettre en évidence la résidence du Roucas-Plage surplombant le quartier depuis sa position sur la colline au nord de celui-ci. La position du quartier offre aux résidents des points de vue remarquables. Une coexistence entre îlots denses et clôturés et grands espaces ouverts avec d'un côté les résidences et de l'autre les plages du Prado ou encore le parc Borély largement fréquentés par les visiteurs.

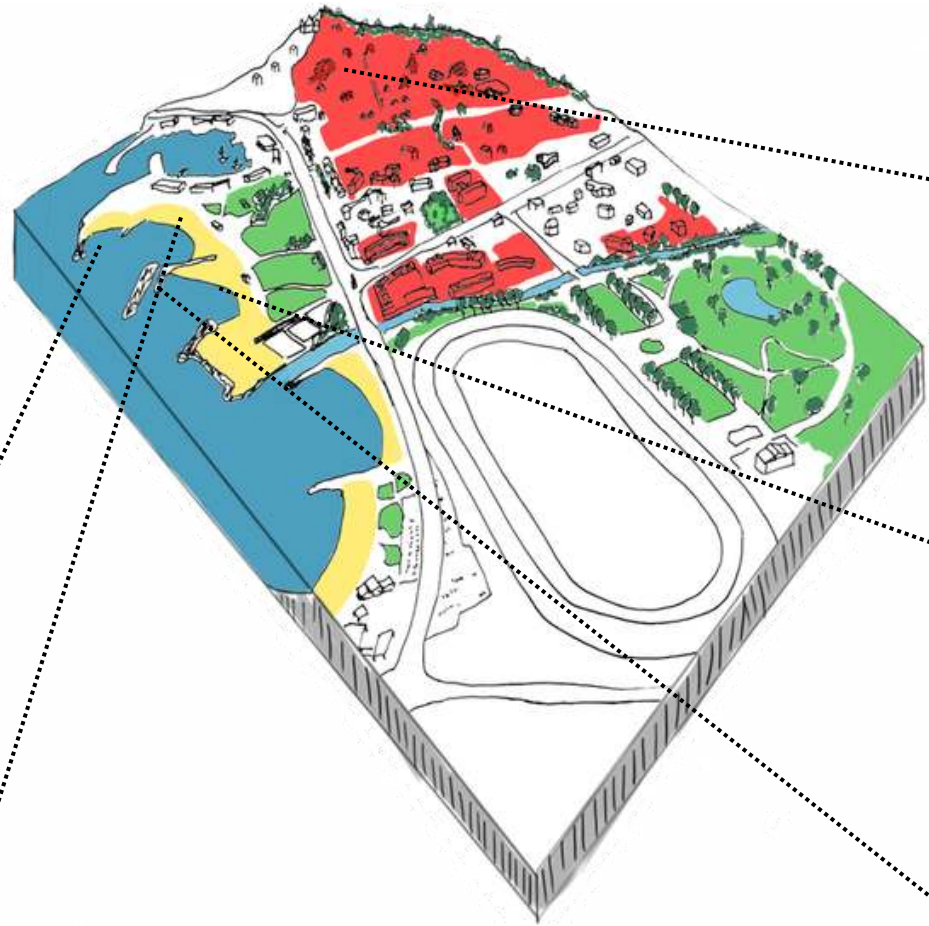
76,5% des personnes interrogées ont choisis d'habiter le quartier de la plage en raison de sa proximité à la mer et aux loisirs.



Photographies de la vue sur le massif des Calanques depuis la plage - Groupe La Plage, 2025



Photographies de la vue sur le massif des Calanques depuis la plage - Groupe La Plage, 2025



Photographies de la vue sur le massif des Calanques depuis la résidence - Groupe La Plage, 2025



Photographies de la vue sur les résidences depuis la plage - Groupe La Plage, 2025



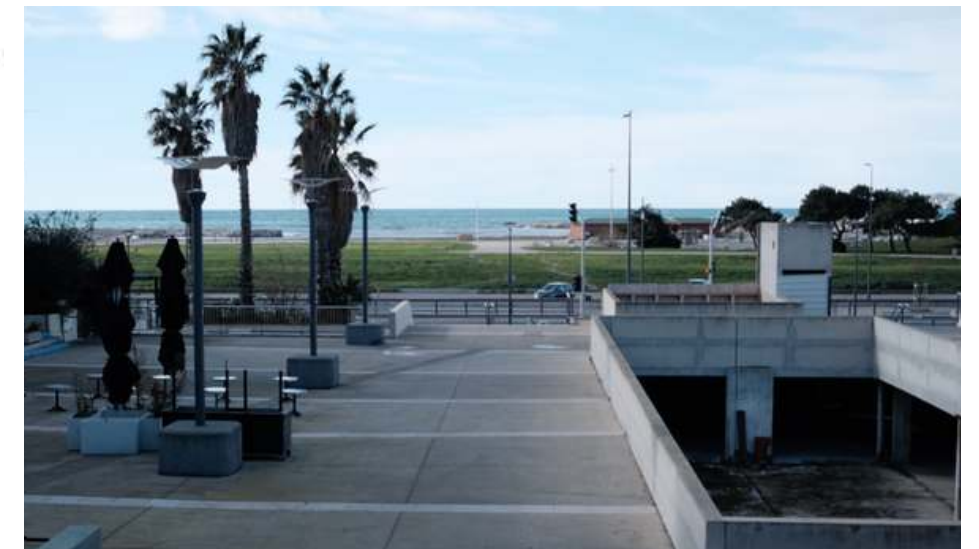
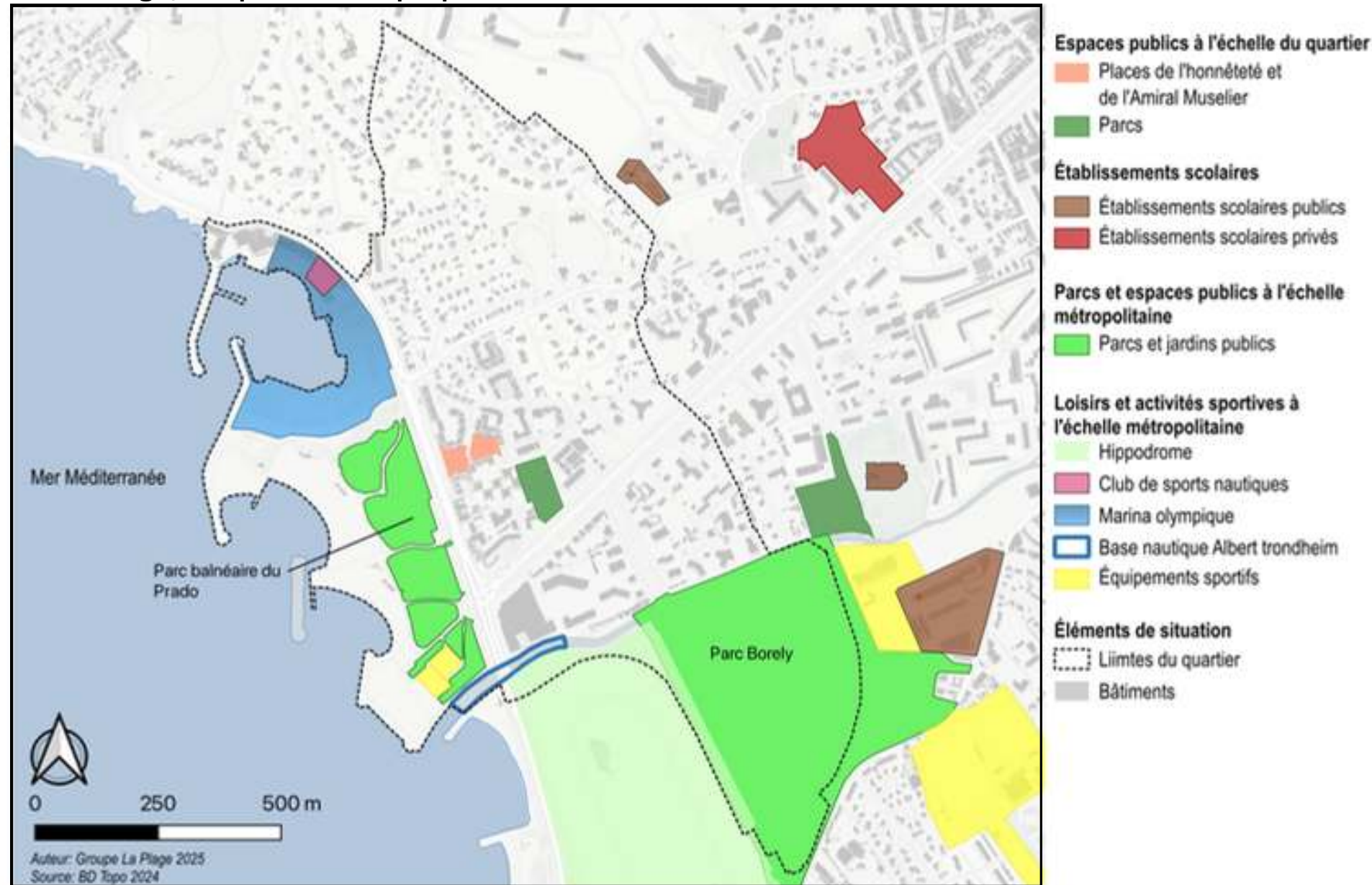
Photographies de la vue sur le massif des Calanques depuis la plage - Groupe La Plage, 2025

The background image shows a two-story residential building with a brown tiled roof and several windows. In the foreground, there is a closed store with a large blue sign that reads 'MICKEY BOY'. The scene is set in a residential area with trees and a sidewalk.

IV - Des usages et une vie de quartier restreints par la fonction résidentielle et rythmés par la saisonnalité

« La place amiral Muselier est morte, alors qu'il y a un méga potentiel. Les plages manquent d'aménagement, on pourrait y faire des trucs de fou mais ce n'est qu'une promenade au final » (questionnaire résident, 2025).

La Plage, un quartier marqué par sa faible dotation en lieux de centralités



Place de l'Amiral Muselier - Groupe La Plage 2025

Le Parc Balnéaire du Prado et le parc Borély, font de La Plage, un quartier marqué par la présence de nombreux espaces publics qui accueillent des visiteurs de toute la ville, voire de la métropole. Ces grands parcs et plages sont des lieux de loisirs structurants à l'échelle métropolitaine mais ne compensent pas le manque d'espace public à l'échelle du quartier, directement pensé pour les habitants.

La carte ci-contre, met en évidence cette séparation : en parallèle de ces vastes espaces ouverts à tous, le quartier souffre d'un manque d'espaces publics à destination des résidents. Mise à part, la place de l'Honnêteté, la place de l'Amiral Muselier et le parc Valbelle, aucun espace public n'est véritablement dédié aux habitants du quartier. Ces quelques espaces publics sont d'ailleurs peu attractifs et largement délaissés par les résidents du quartier. Ces espaces publics ne suffisent pas à offrir une véritable centralité locale et à participer à la vie du quartier.

Ainsi, les nombreux espaces publics ouverts sur la ville et la métropole ne génèrent ni lien social, ni noyau villageois. Malgré leur présence, le quartier, en son sein, souffre d'un manque d'espaces publics appréciés et investis par les résidents.

Une dualité marquante existe entre les rares espaces à l'échelle du quartier, de petite taille, et les espaces publics et lieux de loisirs à l'échelle métropolitaine, très fréquentés.

Lieux importants à l'échelle du quartier :

- Parc Valbelle
- Place de l'Amiral Muselier
- Place de l'Honnêteté

Lieux du quartier importants à l'échelle métropolitaine :

- Parc Borély
- Parc balnéaire du Prado
- Marina olympique
- Base nautique Albert Trondheim

IV. 1 - Un quartier essentiellement résidentiel

Repli sur la sphère domestique

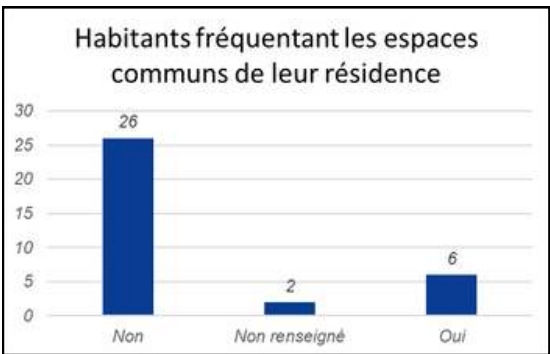
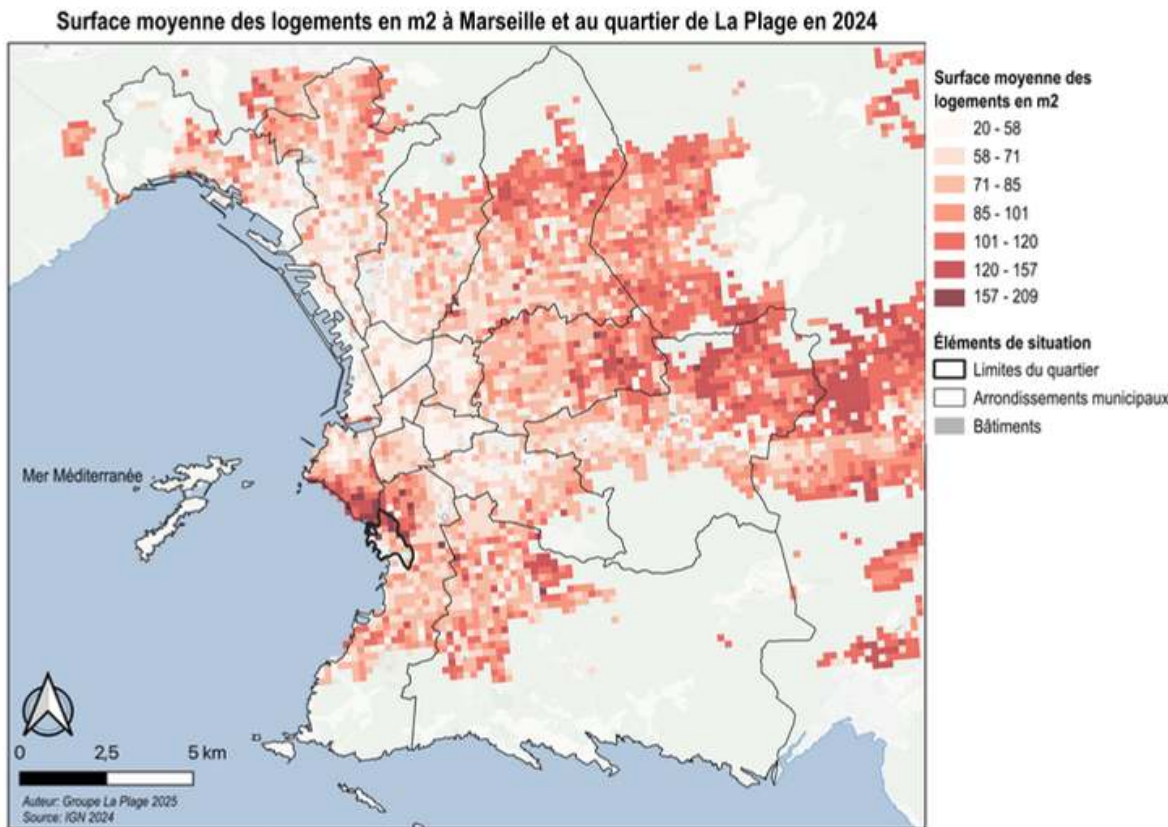
Le quartier de La Plage se caractérise par une forte dimension résidentielle, marquée par une relative aisance sociale, une prédominance de cadres et une population vieillissante, avec un repli croissant sur la sphère privée. Sur le plan démographique, 29% des habitants de La Plage ont plus de 65 ans, le quartier de la Plage ne fait pas exception dans un 8e arrondissement en moyenne un peu plus âgé que le reste de la ville (27% de plus de 65 ans contre 25% pour tout Marseille). Le quartier rejoint ainsi des dynamiques plus globales de vieillissement de la population. Celle-ci reste stable entre 2015 et 2022, la population jeune ne se renouvelant pas et le quartier perdant 31% des moins de 24 ans. Il gagne en revanche 15% de résidents de plus de 65 ans sur cette même période. À travers les données de l'AGAM et les résultats de notre questionnaire, il apparaît que ce quartier, attractif pour les visiteurs, attire finalement peu d'habitants supplémentaires et pâtit d'une vie locale peu dynamique.

Cette faible implication se manifeste dans l'organisation même de l'espace résidentiel, où l'architecture et les pratiques d'habitat traduisent un retrait du collectif. La multiplication des dispositifs de fermeture illustre cette volonté de mise à distance de l'autre. La présence de belles maisons avec une vue dégagée sur la rade de Marseille et protégées par des clôtures témoigne de cette volonté de rester "au calme", à l'écart de la vie de quartier.

Cette tendance est également visible dans les caractéristiques mêmes des logements. Les ménages du quartier bénéficient généralement de superficies importantes, de plus de 100 mètres carrés (cf. carte ci-dessous), souvent dotées d'un grand jardin privatif avec piscine. Dans les résidences situées au nord du quartier, les piscines privées sont très courantes (cf. carte des piscines privés ci-contre). Ce confort résidentiel renforce le phénomène de repli des habitants dans la sphère domestique : tout est déjà à disposition chez soi pour se détendre, se rafraîchir ou recevoir. Un résident le confirme dans le questionnaire « *Je ne vais jamais aux plages du Prado, je préfère rester dans ma piscine* » (questionnaire, 2025). Ce cadre agréable mais fermé favorise un repli sur soi, dans lequel le logement assure à lui seul les fonctions de détente, de sociabilité et même parfois de loisirs.

Tandis que les assemblées générales de copropriété sont principalement axées sur des thématiques de sécurité et de gestion de la voirie, illustrant une préoccupation importante autour des questions de sécurité, au détriment de la mise en place d'événements propices à la rencontre entre les résident.es. Le questionnaire à destination des résident.es de La Plage a révélé que près de la moitié des répondants ne participent pas aux assemblées générales de copropriétés, signe d'un désengagement général et d'absence de véritables enjeux à ces réunions.

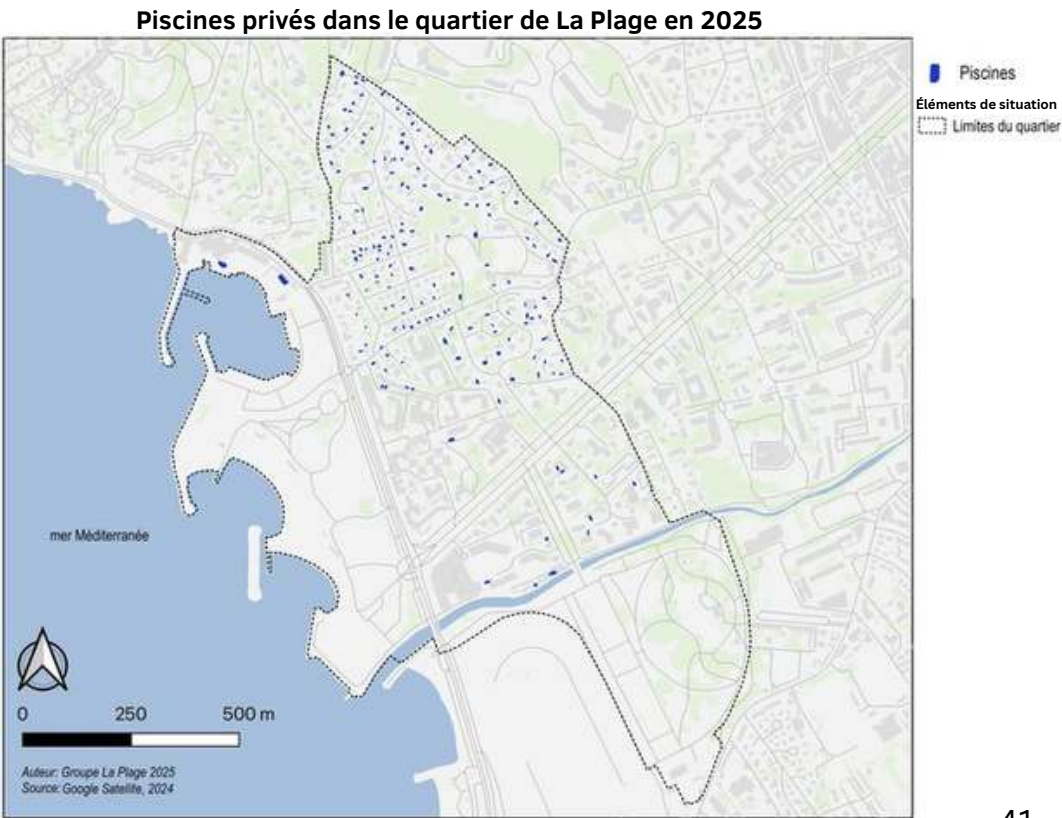
Un autre enseignement majeur de notre questionnaire est la très faible implication des habitants dans la vie collective locale. Plus de 79,4 % des répondants déclarent n'avoir aucun engagement associatif ou collectif. Ceci reflète bien un désintérêt général pour les dynamiques de quartier. Ce constat est renforcé par des pratiques résidentielles marquées par l'isolement : 81,3 % ne fréquentent pas les espaces communs de leur résidence et 97,1 % indiquent qu'aucun événement festif n'y est organisé. En attestent les graphiques ci-dessous. Ces résultats renforcent notre constat quant au repli sur soi. Cela nous amène à supposer une implication plus forte sur la sphère domestique. Tandis que les habitant.es n'ont que peu de relation avec les habitant.es des autres résidences fermées, comme le témoigne une dame de la résidence La Plage en parlant des habitant.es du Roucas Plage « *là-bas c'est des villas privées, ils rentrent avec leur voiture, on ne leur parle pas* » (discussion habitante de la résidence La Plage, 2025).



Source : Questionnaire "habitant"



Source : Questionnaire "habitant"

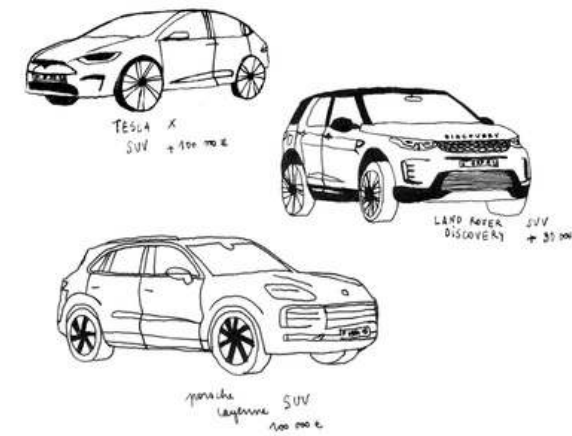
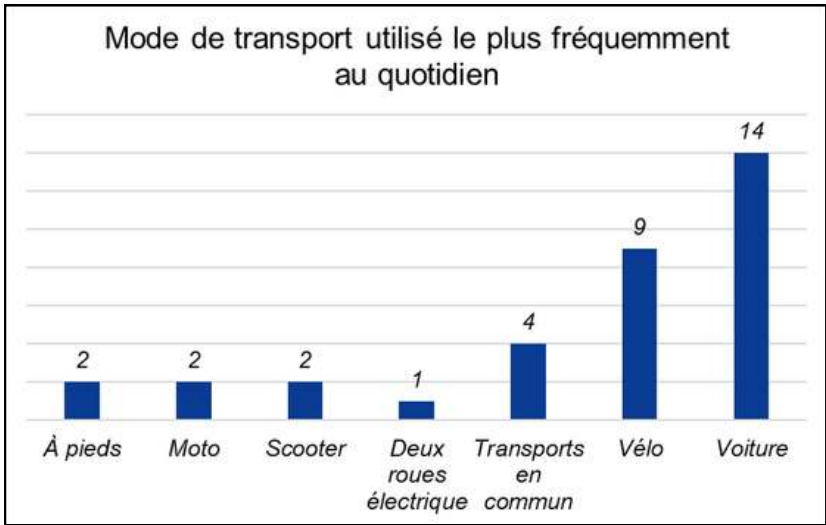


L'omniprésence de la voiture

La voiture est le mode de transport privilégié des habitant.es du quartier de La Plage. D’après les réponses du questionnaire, 68 % des trajets domicile-travail sont effectués en voiture ainsi que 41,2 % des autres déplacements. Ce recours massif à la voiture traduit, pour le cas du quartier de La Plage, un mode de vie aisé et confortable. Nous avons relevé dans le quartier le grand nombre de voitures haut de gamme. Avec certains modèles qui coutent pour certains plus de 100 000€ neufs (cf. dessin ci-dessous). Mais au-delà du symbole social, la voiture s’impose aussi comme une nécessité pour les habitant.es, notamment pour effectuer des achats de la vie courante, avec la fermeture d’Intermarché en mars dernier, jusque-là seul commerce de proximité. Cette fermeture a renforcé la dépendance à la voiture des résidents pour aller faire leurs courses et accentué le manque des commerces de proximité accessibles à pied au sein du quartier. *« Après la fermeture d’Intermarché, je vais devoir aller faire mes courses en voiture, on se débrouille comme on peut »* (discussion résidente, 2025).



Parc Borély - Groupe La Plage, 2025



Les voiture du Roucas Plage - Groupe La Plage, 2025

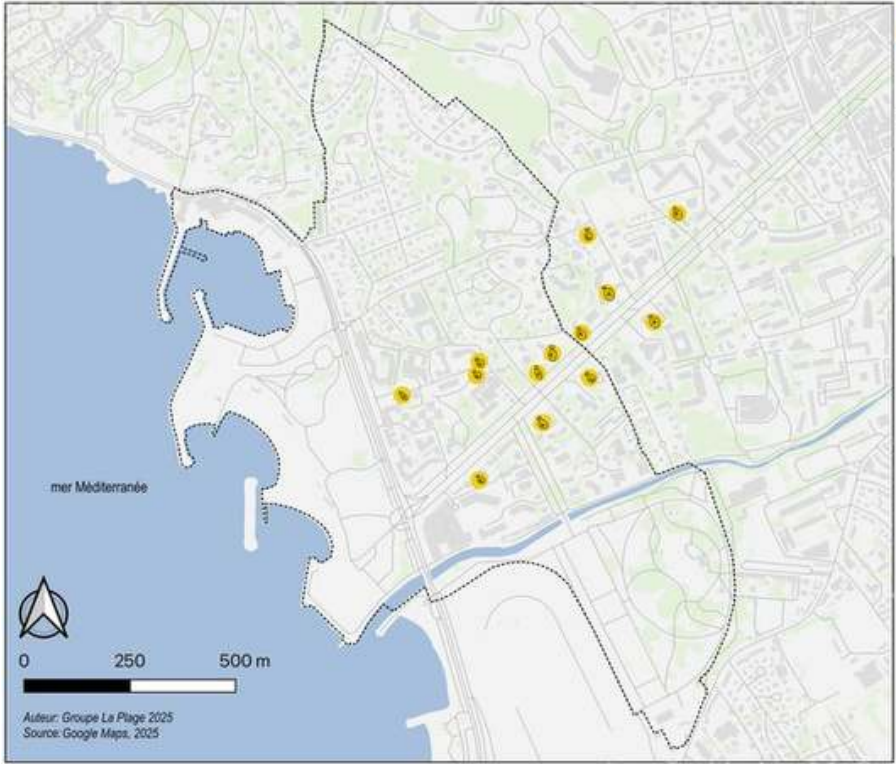
Présence de nombreux sièges sociaux

L’implantation de sièges sociaux de banques, d’assurances etde cabinets notariaux autour de l’avenue du Prado (cf. carte ci-dessous), témoigne du prestige de cette avenue : *« Les belles adresses attirent la convoitise des affaires, des sièges sociaux des grandes sociétés, des ambassades et des commerces de luxe, à la recherche de localisations dignes de l’image qu’ils entendent donner d’eux-mêmes. »* (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2000). Cette importante concentration de siège sociaux reflète également le caractère aisé du quartier de La Plage. Ces sièges sociaux sont exclusivement destinés à un usage professionnel et restent largement déconnectées des résident.es. Ils n’engendrent aucune dynamique dans la vie du quartier. Leur présence marque le prestige du quartier, mais ne compense pas l’absence de commerces de proximité, ou de lieux de rencontre à destination des résident.es. Cela pose la question de la place des commerces et services de proximité dans la revitalisation du quartier de La Plage.

Des espaces publics délaissés par les résident.es

Les habitant.es n’apprécient pas les espaces communs du quartier, places, parcs et plages du Prado, qu’ils trouvent mal aménagés et peu attractifs. *« Les plages manquent d’aménagement, on pourrait y faire des trucs de fou mais ce n’est qu’une promenade au final »* (questionnaire résident, 2025). Ces espaces communs sont délaissés par les résident.es également car ils ne sont pas assez haut de gamme *« Les plages du Prado ne sont pas assez surveillées compte tenu de leur fréquentation »* (questionnaire résident, 2025). Ils préfèrent par exemple aller se promener au parc Borély, plutôt qu’au parc Valbelle ou aux plages Nord du Prado, lieu emblématique de la bourgeoisie Marseillaise, avec sa belle bastide et son parc à l’Anglaise et à la Française. Les habitants du quartier se tiennent à distance de certains espaces publics. En effet, la place de l’Honnêteté et la place de l’Amiral Muselier sont jugées *« moche et impraticable »* par un résident interrogé ; tandis qu’un autre considère que les plages du Prado sont *« mal aménagées avec du mauvais sable »*. Ces opinions négatives se rejoignent sur des problématiques d’aménagement, mais également sur la question de la fréquentation et de la sécurisation de ces espaces *« les plages du Prado ne sont pas assez surveillées compte tenu de leur fréquentation »* (questionnaire résident, 2025). Pour conclure, ces espaces sont jugés durement par les résidents qui préfèrent des espaces plus prestigieux comme le parc Borély ou même des lieux en dehors de Marseille comme cette enquêtée qui préfère les plages de Saint-Tropez, ou encore aller *« Sur mon voilier, à Porquerolles »* (questionnaire résident, 2025).

Siège sociaux dans le quartier de La Plage en 2025



Sièges sociaux banques, assurances et notaires

Éléments de situation

Limites du quartier



Notaire avenue du Prado - Groupe La Plage, 2025

IV. 2 - Un paysage commercial peu dynamique

Des commerces alignés sur le littoral et les voies majeures

La carte ci-contre met en évidence un nombre important de commerces implantés dans le quartier, mais révèle en parallèle une faible diversité : seulement six types de commerces recensés. En arrière-plan, une zone à dominante résidentielle, sur un périmètre restreint.

Les restaurants et les bars occupent une place prédominante dans le quartier. Ces deux types d'enseigne représentent plus de la moitié (54%) de la part totale des commerces, avec un nombre de 29 locaux dédiés à ces activités. Nous constatons qu'ils sont tous installés sur le front de mer, le long de la promenade G. Pompidou et sur la partie sud du débouché de l'avenue du Prado.

Un choix qui s'explique par la proximité directe avec les équipements des plages. Ici, les commerces cherchent à toucher une clientèle touristique, de passage pour la journée, venue profiter du littoral. L'intérêt des commerces serait donc de miser sur leur attractivité en aménageant une terrasse agréable, bien entretenue à la décoration soignée, et adapter leur carte aux attentes d'une potentielle clientèle en congé à la recherche de détente.

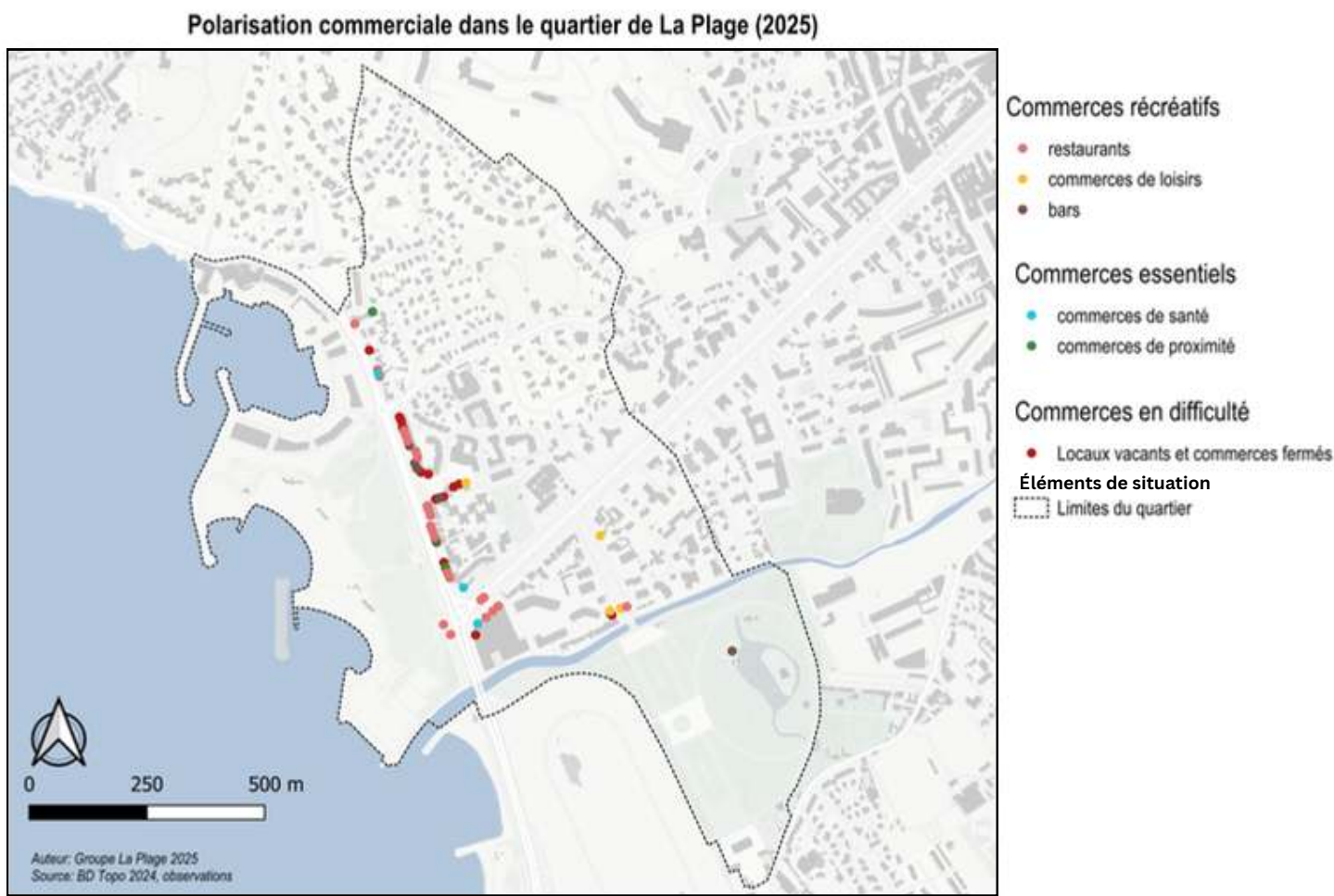
Or, malgré un grand nombre d'implantations, le quartier n'en est pas pour autant une zone d'attractivité majeure. Les nombreux restaurants et bars sont souvent vides, et seule la brasserie du David, située près du rond point du David, semble se démarquer et attirer des clients en nombre. Ceci dit, elle bénéficie d'une clientèle davantage locale à contrario des commerces situées davantage au nord de la promenade Georges Pompidou.

« Le David (sic) récupère 90% de la clientèle dans le quartier, et les 10% restant se répartissent sur le reste des terrasses le long de la Promenade Georges Pompidou. »
(restauratrice, entretien 2025)

« Malgré sa situation idéale en bord de mer, la zone n'attire plus et sombre dans l'inertie. »
Castelly, Marsactu, 2021

Une carence en commerces de proximité

En parallèle à une offre dominante de commerces de bouche, le quartier souffre d'un déficit en commerces dits essentiels, notamment des commerces de proximité. Avec seulement une épicerie, un pressing, une boulangerie, et une seule grande surface qui vient de fermer ses portes, les besoins des habitants du quartier ne sont pas comblés. Le manque de ces commerces de proximité oblige les résidents à se déplacer en dehors du quartier. Dans un secteur déjà fortement affecté par la saturation du trafic routier et la pollution sonore. Les commerces de proximité souffrent d'une concurrence avec laquelle il est difficile de rivaliser : centre commercial du Prado, centre commercial de Bonneveine, pôle multicommercial du Intermarché à Saint Anne.



Restaurants Promenade G. Pompidou - Groupe La Plage, 2025

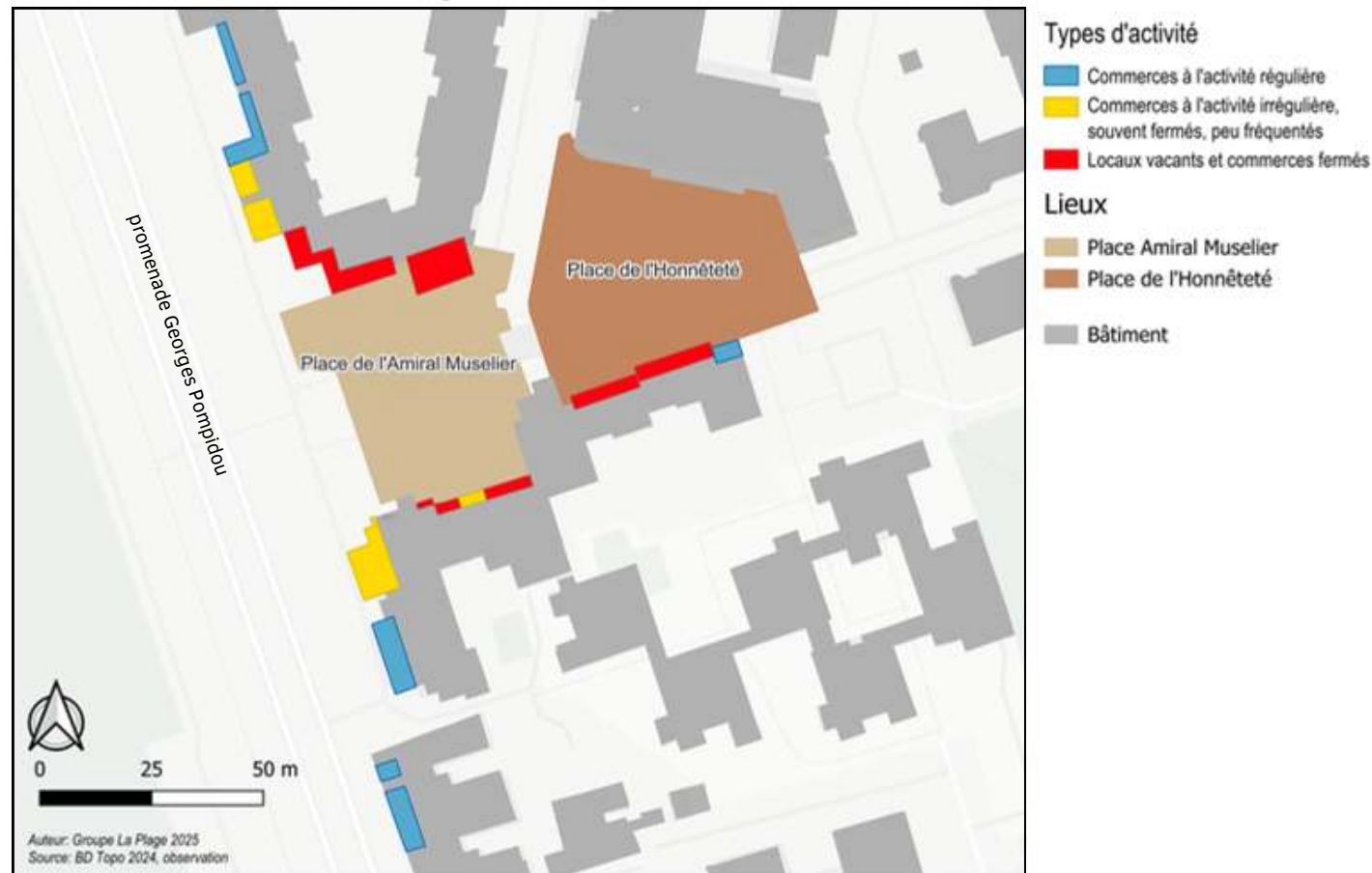
Pour près de six habitants sur sept, c'est l'accès à une offre commerciale plus variée qui motive les sorties hors du quartier.

Questionnaire habitant.es, 2025

Pour plus de six personnes sur huit, renforcer l'offre en commerces de proximité constitue la principale piste d'amélioration du quartier.

Questionnaire habitant.es, 2025

Entre vacance et activité irrégulière : un tissu commercial en souffrance



État des lieux

Sur l'ensemble du quartier de La Plage, nous dénombrons 17 locaux vacants, représentant une part importante de locaux commerciaux sur le quartier, cela représente environ 30%.

Les alentours des places Amiral Muselier et de l'Honnêteté sont représentatives du manque de dynamisme commercial dans le quartier de La Plage. Ces deux espaces publics et leurs environs directs regroupent 40% de la part totale des commerces fermés et des locaux vacants, avec sept locaux concernés par la vacance ou la fermeture (cf. carte ci-contre).

Sur un total de 17 commerces dans le périmètre choisi sur la carte ci-contre, seuls 6 d'entre-eux conservent une activité régulière, malgré une faible attractivité. Nous avons observé que 5 autres fonctionnaient de manière irrégulière, avec des horaires d'ouverture fluctuante.

Il a été très difficile d'obtenir des réponses à notre questionnaire "commerçants" dans cette zone. Le nombre de commerces fermés étant très important, et variant même selon la météo, cela n'a fait que confirmer nos observations ultérieures et l'hypothèse de la perte de vitesse de l'activité économique dans le quartier.

Problématiques de la concurrence et concours de circonstances

Plusieurs éléments, événements, permettent de nous éclairer sur les raisons du déclin de l'activité commerciale dans le quartier. Comme énoncé précédemment, la concurrence est rude aux abords du quartier ; de nombreux centres commerciaux proposent une gamme de commerces et de services plus attractifs.

Un peu moins d'un kilomètre au sud, l'escale Borély est une alternative plus attrayante, elle propose un choix de commerces plus varié dans à cadre plus attractif à même les plages. Plusieurs commerçants ont reconnu perdre de nombreux clients et ne pas faire le poids face à l'offre de restaurants et de bars à l'Escale Borély « *Les commerces directement sur les plages attirent plus* » (Restaurateur promenade G. Pompidou, 2025)

L'attractivité de la place a été mise à mal par plusieurs événements et facteurs: des travaux incessants et perpétuels de réaménagement des deux places (madeinmarseille, 2016), l'incendie d'un restaurant place Amiral Muselier en 2016, la difficulté d'attirer des clients et l'impact important de la saisonnalité (cf. citations ci-dessous). La place n'est pas attractive et peine à se renouveler pour attirer de nouveaux commerçants.



Commerce fermé - Groupe La Plage, 2025



Commerce fermé - Groupe La Plage, 2025



Restaurant brûlé en 2016, frein à l'investissement.
Ancien aquarium au premier plan. - Facebook, Mathieu Grapeloup



Commerce fermé - Groupe La Plage, 2025

Pour deux tiers des commerçants interrogés, des difficultés majeures sont rencontrées par les personnes souhaitant vendre un fond de commerce

Pour 6 commerçants sur 10, le principal défi pour un commerce qui s'installe dans le quartier est la difficulté à attirer des clients. Dans les questionnaires, le second principal défi rencontré par les commerçants lors de l'installation est l'impact de la saisonnalité.

Questionnaire habitant.es, 2025

IV. 3 - Des espaces publics à l'échelle du quartier délaissés

Des espaces publics variés et à la fréquentation qui diffère

Lors de nos arpentages, nous avons identifié deux types d'espaces publics : ceux très fréquentés à l'échelle métropolitaine (plages du Prado, parc Borély), et ceux plus modestes, au cœur du quartier, largement délaissés. Les plages et le parc Borély sont investis par des usagers de tous les profils. En revanche, les places de l'Amiral Muselier, de l'Honnêteté et le parc Valbelle, plus discrets, n'ont jamais suscité de fréquentation significative. Une tendance confirmée par les résultats notre question à destination des habitants (cf. figure ci-dessous). Ces espaces, mal connectés et peu visibles, peinent à attirer les habitants.

Les trois espaces publics dernièrement cités font partie des lieux les plus délaissés et mal-aimés des résidents. Souffrant d'un déficit chronique d'animation, d'aménagement et d'accessibilité (cf. questionnaire habitant), ces places et le parc ont pourtant été à plusieurs reprises au cœur de projets d'aménagement. Guillaume Jousset, directeur "Infrastructures" de la Soleam déclarait en juillet 2023 : « Nous avons ici un concentré de tout ce qui n'aurait jamais dû être fait dans un espace public » (madeinmarseille, 2023)



Place de l'Honnêteté - Groupe La Plage, 2025



Place de l'Amiral Muselier - Groupe La Plage, 2025

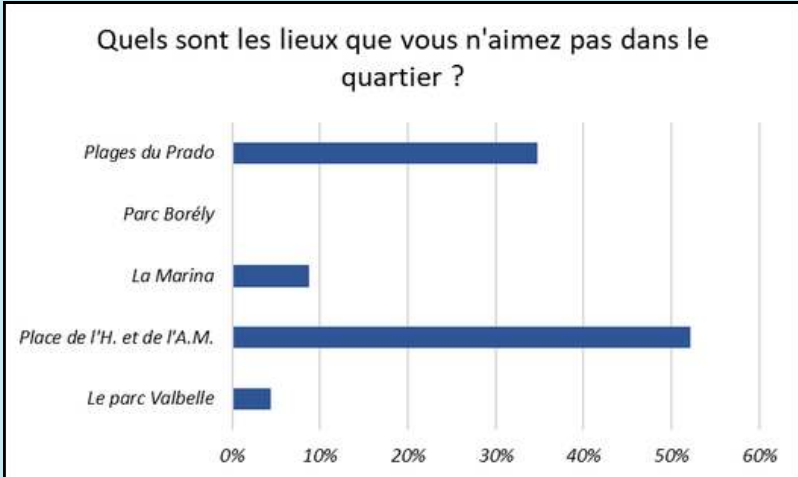
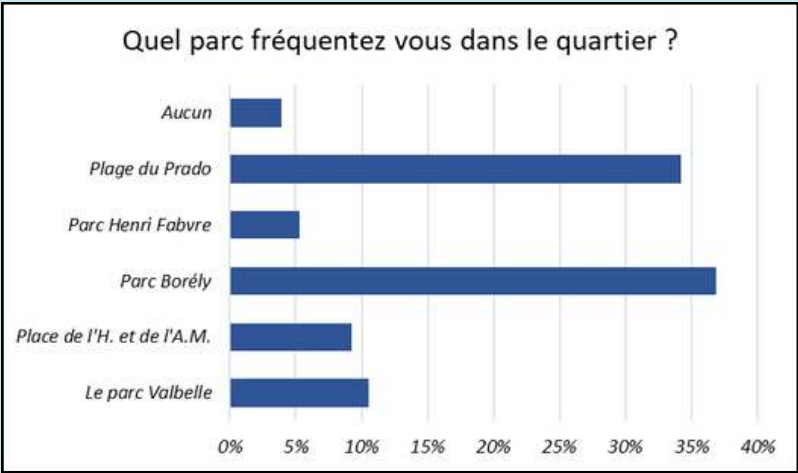
Évolution les places

Inauguré en 1988, l'Aquaforum, installé sous la place Amiral Muselier, ferme en 1994 après un incident. Situés en plein centre de la place, les locaux de cet ancien aquarium ont été à plusieurs reprise intégrés à des projets de restructuration de l'espace. Seulement, depuis l'arrêt des activités de l'aquarium, le sous-sol reste inexploité. Pris en étau entre litiges, projets avortés (cf. photo ci-contre) et tentatives de vente, ce trou béant au milieu de la place affecte d'années en années les différentes tentatives de redynamisation.

À l'inverse, un peu plus haut, un projet porté par la Soleam en 2024 a permis de voir naître quelques aménagements (pergola, aire de jeux, bancs...). Pourtant, la dynamique reste faible : la vacance commerciale persiste, les habitants n'investissent pas la place et la continuité piétonne vers les autres espaces demeure fragilisée.



Visualisation 3D d'un projet non-abouti - Source : Facebook, Nomade Factory



Source : Questionnaire habitant.es, 2025

« La place Amiral Muselier est morte, alors qu'il y a un méga potentiel ».

« Impersonnel ».

« Lieu mort, sans activités ».

Source : Questionnaire "habitant"

Un espace marqué par les fractures

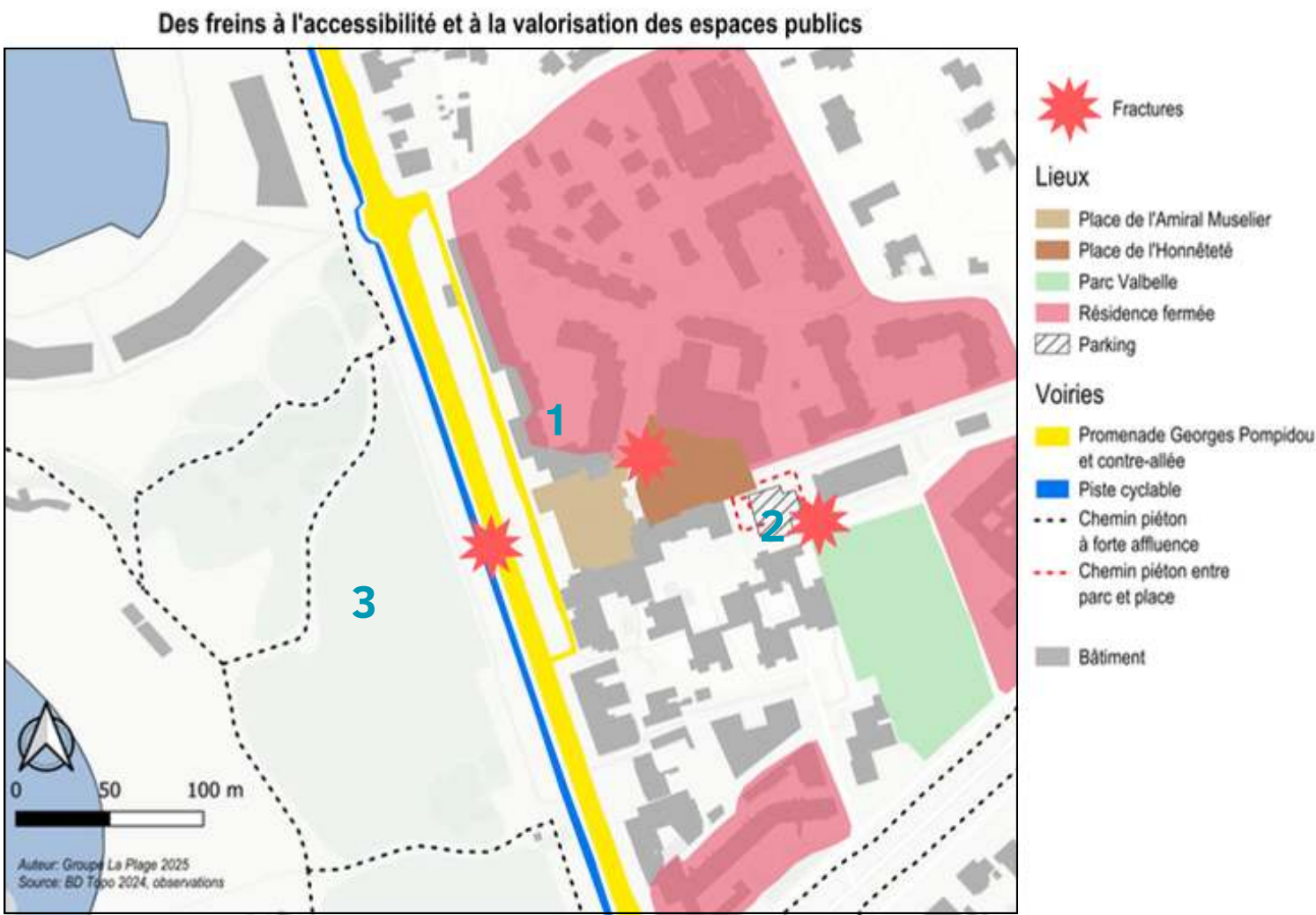
Le potentiel des places est freiné par des fractures physiques et sociales. Au nord, des résidences fermées limitent les accès et la visibilité. La promenade Georges Pompidou très passante, et la place surélevée par rapport aux cheminements piétons, créent une rupture à l'ouest. Le parc Valbelle, pourtant voisin, manque de visibilité.



Au nord, l'environnement immédiat des places est marqué par la présence de plusieurs résidences fermées qui grignotent des débouchés potentiels et affaiblissent la porosité du quartier. L'un des accès les plus stratégiques, entre les places et la rue des Mousses, est verrouillé par l'entrée privée d'une résidence. Résultat : les circulations piétonnes sont redirigées, souvent rallongées, et les places deviennent peu visibles, peu naturelles à rejoindre. Cette fermeture, ajoutée au souhait exprimé par certains habitants de "préserver le calme et la sécurité" (madeinmarseille, 2023), freine toute ambition de redynamisation.



Le parc Valbelle, à proximité directe de la place de l'Honnêteté, subit un isolement conséquent en partie à cause du cheminement piéton qui est contraint par un parking et par l'absence d'une signalétique claire. Le parc manque également de visibilité côté Prado où son entrée apparaît aux yeux du passant non-informé comme l'entrée d'une propriété privée.



A l'ouest, la promenade Georges Pompidou constitue une coupure nette. Large d'une trentaine de mètres, elle sépare les places du flux principal de circulation piétonne en bord de mer. La surélévation des places renforce leur mise à l'écart. Les promeneurs, joggeurs ou touristes qui longent la mer n'ont aucun intérêt à traverser la chaussée à cet endroit, d'autant plus qu'aucun passage piéton ne se trouve à proximité.

IV. 4 - Un quartier pris dans les enjeux de restructuration du littoral Sud

Une volonté politique de maitrise du littoral

La place des espaces libres et publics est considérable sur le quartier de la Plage. Nous avons parcouru dans les parties précédentes l'importance des usages balnéaires qui s'y déroulent et la faiblesse des centralités à l'échelle du quartier. Ces dynamiques sont à analyser à une échelle plus large qui inclut l'ensemble du parc balnéaire du Prado, partant de la marina Olympique jusqu'au port de la Pointe Rouge. Cette délimitation - que les acteurs institutionnels nomme "littoral sud" de Marseille - correspond aux zones d'intense fréquentation estivale et concentre les plus grandes plages marseillaise.

En octobre 2023, la municipalité délibère sur le lancement d'un "Plan Guide d'Aménagement du littoral Sud" présenté comme un jalon important dans sa politique de "reconquête de son littoral depuis l'Estaque jusqu'aux Calanques" (Ville de Marseille, 2023). Le périmètre d'opérationnalité est très étendu, traversant quatre quartiers (La Plage, Bonneveine, la Vieille Chapelle et la Pointe Rouge) et regroupant des espaces aux fonctions diverses, du parc de quartier (parc Valbelle) aux plages aménagées et touristiques de l'escale Borély.

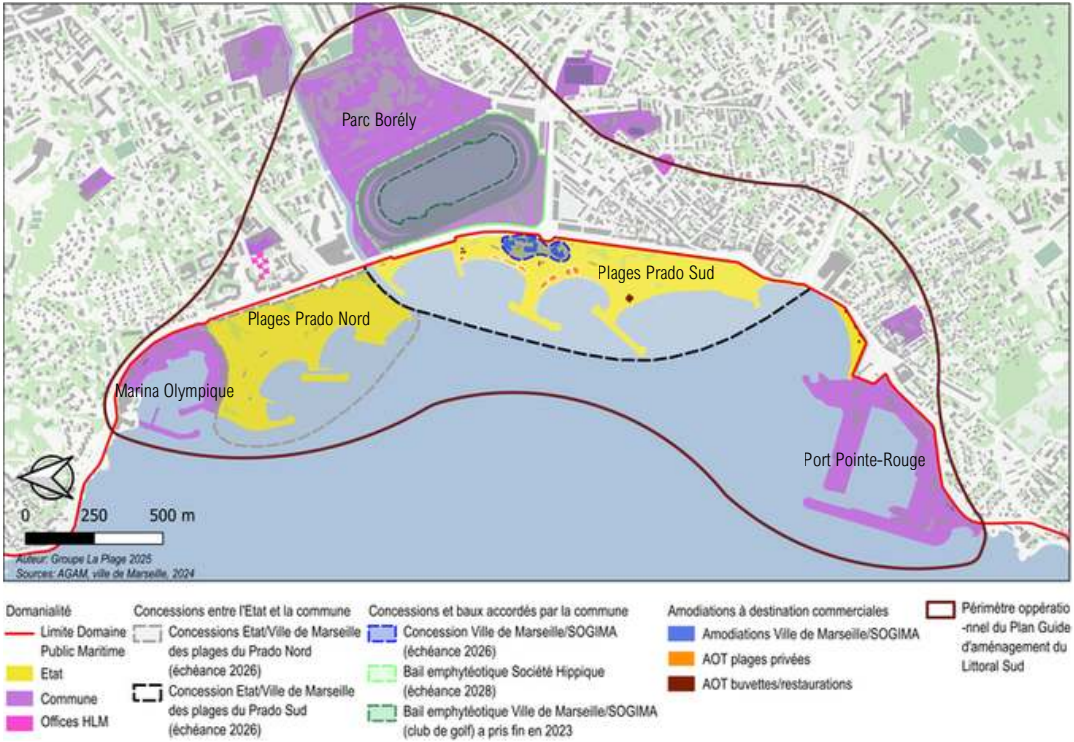
A qui appartient le littoral sud ?

La carte de domanialité du littoral sud ci-dessous nous renseigne sur la complexité de ce territoire qui est régi par une multitude d'acteurs qui doivent s'accorder pour sa gestion. L'État a un rôle prééminent sur le littoral, mais concède sa gestion à la municipalité qu'il juge comme le meilleur échelon pour l'assurer. La municipalité possède quant à elle de grands espaces majeurs comme le parc Borély et l'hippodrome.

Les concessions entre l'État et la ville de Marseille

En l'occurrence, plusieurs concessions sont accordées par l'État pour l'ensemble des plages du Prado. Pour les plages Nord du Prado, une concession est accordée pour l'ensemble des digues et une autres pour les trois plages. Pour les plages du Prado Sud, une concession est accordée pour l'ensemble. Tandis que la plage de la Pointe-Rouge demeure gérée par l'État. Ces concessions sont renouvelées depuis les années 80. Mais l'État a demandé à la municipalité de repenser son littoral sud si elle souhaite que la concession soit renouvelée après 2026.

Une domanialité partagée entre de nombreux acteurs



Les enjeux dans le cadre opérationnel du Plan Guide d'aménagement du Littoral Sud



Le Domaine Public Maritime

La côte est gérée d'après les principes du Domaine Public Maritime qui occupent l'ensemble du complexe, de la marina olympique au port de la Pointe Rouge. Ces deux équipements sont sous le régime du DPM artificiel, contrairement aux plages du Prado qui relèvent du DPM naturel, malgré leur caractère artificiel. Ainsi, ces espaces relèvent de la propriété publique et sont sous l'égide de l'État via l'autorité du préfet maritime qui décide de leur affectation et en protège l'intégrité. L'État peut accorder des concessions de gestion pour l'aménagement et l'entretien du DPM à une personne publique, en priorité aux communes et aux EPCI, afin qu'elles exploitent au mieux les lieux. Ces concessions sont limitées dans le temps. Elles sont accordées pour une durée de 30 ans maximale, mais sont renouvelables (AGAM, 2011).

Un projet ambitieux encore à ses débuts



Renforcer les liens entre le littoral et la ville

Les potentialités d'aménagements du littoral sud sont nombreuses, mais ce vaste espace est divisé par une domanialité complexe qui se couple à une morphologie du bâti marquée par des discontinuités qui sont issues d'une urbanisation au coup par coup, selon les opportunités foncières qui se sont présentées aux promoteurs. S'ajoute à ces discontinuités, la multiplication des ruptures dans le réseau viaire, que ce soit au nord à cause des grandes résidences fermées entourant de l'habitat individuel, ou que ce soit au centre autour de l'hippodrome, où se sont construites de grandes résidences d'habitat collectif repliées sur elles-mêmes.

Des échéances qui offrent des opportunités d'aménagement

L'échéance de 2026 imposée par l'État à la ville de Marseille est une occasion pour la municipalité de rebattre les cartes des nombreuses concessions accordées sur le littoral sud, afin, notamment, d'intégrer de nouveaux critères environnementaux plus ambitieux qui prendraient mieux en compte les spécificités des lieux et leur évolution dans un contexte de dérèglement climatique.

L'escale Borély qui constitue le cœur commercial du complexe balnéaire du Prado est particulièrement concernée par ces enjeux. La concession que la ville de Marseille octroie à la société d'économie mixte SOGIMA en charge de la gestion de l'Escale Borély arrive à terme en 2026. La question de la pérennité des commerces installés depuis les années 80 sur les plages Prado Sud se pose de plus en plus intensément. D'autant plus que la vétusté de certains restaurants et les risques de submersion ne plaident pas en leur faveur.

D'autres échéances sont à prévoir ou sont d'ores-et-déjà dépassées. Le bail emphytéotique de la SOGIMA sur le terre-plein de l'hippodrome a pris fin en 2023. La mairie n'a pas souhaité le renouveler auprès du club de golf qui occupait cet espace. Or, pour le moment l'espace reste inoccupé, laissant des résidents privés de golf confus vis-à-vis de la situation. Cette inoccupation laisse néanmoins champ libre au Plan Guide du littoral Sud pour imaginer l'avenir de cet espace de 7 hectares.

Un sursis jusqu'en 2028 a été accordé à l'hippodrome qui conserve pour le moment le droit d'occuper cet espace. Mais le programme de la majorité municipale - qui souhaite la création d'ambitieux espaces de loisirs destinés à tous les marseillais, notamment les moins favorisés - menace à terme le club hippique. Les courses hippiques sont en effet associées dans l'imaginaire collectif - mais également dans les faits - à la grande bourgeoisie, voire à l'aristocratie. Tout comme le golf qui est également un sport très marqué socialement.

Quand bien même la coalition du Printemps Marseillais remporterait les prochaines échéances électorales et que le Plan Guide d'aménagement du littoral Sud conclurait qu'il faille ouvrir ce vaste espace pour créer un espace continu dédiés à des loisirs plus populaires et aux promeneurs ; pour que ce projet atteigne l'étape opérationnel, il faudrait prendre en considération un nombre important de facteurs qui seront détaillés dans la partie suivante (cf. annexe 5) .



Aperçu de la proposition d'aménagement pour Euromed 2 réalisée par l'agence ter
(source : <https://agenceter.com>)

L'eau au cœur des projets de l'agence ter

- une agence internationale installée à Paris, Karlsruhe, Shanghai et Barcelone.
- une approche qui traite toutes les échelles, de la question du grand paysage aux variétés botaniques retenues sur un projet.
- un attrait spécifique pour les **questions hydrographiques** :
 - études grande échelle sur la **façade littorale de Saint Nazaire** (2017).
 - opération urbaine **Euromed 2 Marseille** dont l'ambition était la renaturation du bassin hydrographique des Aygaldes (2009).
 - restructuration du parc du **Domaine de Dar Essalam** à Rabat d'un parc urbain en respectant son caractère méditerranéen (2007).
- **Grand prix de l'urbanisme en 2018** pour son **approche paysagère et pluridisciplinaire du projet urbain** et son souci pour les enjeux environnementaux

Zoom sur la perspective intéressante: pouvons-nous envisager une continuité et un projet d'ensemble du Parc Borély aux plages du Prado Sud



Projection du chateau Borély à l'Escale Borély (Google Earth)



Vue depuis la piste sur le château Borély



Congestion sur av. Pierre Mendès France



Restaurant construits durant les années 80



Stratégie de renaturation de la municipalité



Eléments de dégradation à Escale Borély



Manque cohérence aménagement Escale Borély

Un espace divisé

Le parc Borély, en plus d'être le plus grand et prestigieux parc de Marseille, est situé à proximité des plages de Prado Sud. Seulement 712 mètres séparent le parvis du château du rivage. Cette ligne imaginaire figurée sur la projection ci-dessus traverse néanmoins trois espaces qui divisent cet hypothétique ensemble. Premièrement il y a le vaste hippodrome de 16 hectares entouré de barrières, deuxièmement l'avenue Pierre Mendès France qui est très passante, et enfin les installations commerciales de l'escale Borély qui dans une certaine mesure peuvent être considérées comme un obstacle, ou du moins elles privatisent une surface importante du complexe balnéaire Prado Sud conquis sur la mer (Agam, 2011). Il est d'autant plus aisé d'imaginer une continuité entre ces espaces qu'avant la construction de l'hippodrome, l'ensemble se confondait dans le domaine Borély. Mais les enjeux dépassent les questions techniques et paysagères. Le cadre magnifique dont bénéficie l'hippodrome entre château Borély et rade de Marseille fait de sa piste l'une des plus belles et réputés de France, une trentaine d'événements y prennent place chaque année. De plus, le club verse un loyer de 150 000 euros à la commune chaque année. Le non-renouvellement de son bail n'est donc pas une décision évidente (Provence, 2024).

Une multiplicité d'acteurs, d'intérêts et de perspectives

Comme nous l'avons parcouru tout du long de notre diagnostic, une dialectique d'intérêts contradictoires est à l'œuvre entre les résidents de ces quartiers du sud de Marseille et les usagers qui profitent de leurs atouts balnéaires. La question de la dégradation des espaces publics se retrouve au centre. Le parc Borély montre ponctuellement des espaces qui manquent d'entretien ou qui sont d'ores-et-déjà usés par la sur-fréquentation (Ville de Marseille, 2023). Or, une partie des résidents du quartier de La Plage revendique une volonté de conserver le prestige de l'adresse du Prado à laquelle contribue fortement le parc Borély. Dans ce contexte les ambitions de la municipalité de créer un vaste espace dédié aux loisirs en détruisant les marqueurs de l'identité bourgeoise du quartier risquent de se heurter aux comités d'intérêt de quartier lors des consultations préalables prévues. Quant à l'escale Borély qui propose une diversité de services : de l'activité foraine aux plages privées haute gamme. Son aspect général est assez désordonné malgré un effort visible fait par certains restaurateurs d'actualisation de leur commerce. Malgré cela, elle demeure un passage populaire qui attire une diversité de pratiques et de profils, et répond toujours aux ambitions initiales du parc balnéaire du Prado.

Au Nord du parc Balnéaire du Prado

- Les places de l'Honnêteté, de l'amiral Muselier et leurs environs proches sont dans **une dynamique de désertification commerciale**
- Atouts : une vue sur la mer sans le risque du recul du trait de côte
- Faiblesses : aucune identité commerciale et un état de dégradation avancé

Au Sud du parc Balnéaire du Prado

- L'escale Borély demeure **un zone commerciale populaire disposant d'une variété de commerces et de service**
- Atouts : situé à même les plages, une identité forte et une grande visibilité
- Faiblesses : relative vétusté et le recul du trait de côte qui menace à moyen terme l'activité

Conclusion

Conclusion

Au cours de ce diagnostic, nous avons souhaité comprendre les dynamiques structurantes du quartier de La Plage. À première vue, elle nous semblaient contradictoires. **Pourquoi et comment expliquer la fermeture résidentielle face à ces grands espaces populaires permis par la construction du Parc Balnéaire du Prado ?**

En reprenant, le fil de l'histoire du quartier, nous avons compris que sa vocation n'a que peu évoluée. En effet, dès le percement du Prado, de grandes infrastructures de loisirs s'y sont installées, que ce soit la transformation du domaine Borély en parc ouvert au public dès 1864 ou l'ouverture de l'hippodrome quelques années plus tard. À proximité, se sont construites les grandes bastides de villégiatures de la bourgeoisie marseillaise.

À partir du XXe siècle, ces grands domaines ont été lotis pour accueillir du logement pavillonnaire au nord du quartier et du logement collectif au sud. Le quartier s'est également métamorphosé avec la construction du Parc Balnéaire du Prado. Ces terre-pleins ont ouvert un grand espace unique pour que toute la population marseillaise puisse accéder aux plaisirs balnéaires.

Ainsi, tandis que le quartier demeurait essentiellement habité par des populations aisés, la fréquentation des espaces de loisirs se sont ouverts à toutes les classes sociales. Cette nouvelle mixité dans l'usage des grands espaces publics s'est accompagné d'une tentative d'introduire de la mixité sociale dans le quartier, grâce à la construction d'un îlot de logements sociaux dans les années 80. Encore aujourd'hui, La Plage est le quartier du 8e arrondissement avec la part la plus importante de locataire dans le parc HLM.

Mais face à ces changements, les résidences du quartier se fermaient. En effet, les résidences fermées fracturent notre quartier, ce qui a complexifié notre enquête de terrain. Nous avons constaté que l'enjeu sécuritaire marque spatialement le quartier de la Plage, des enceintes rehaussées protègent l'entre-soi des résidences fermées.

La taille de leurs logements, leur mode de vie centrée sur l'automobile et le cadre privilégié dont ils disposent, permettent aux habitants de ces résidences d'internaliser dans la sphère domestique leurs loisirs et leur vie sociale. Ces éléments peuvent expliquer en partie l'absence de vie de quartier et le manque d'investissement dans les rares espaces publics à l'échelle du quartier comme la place de l'Honnêteté et la place de l'amiral Muselier qui font face à une dynamique commerciale négative depuis des années.

Enfin, même si cette dynamique de fermeture résidentielle s'explique, les ruptures qu'elle occasionne dans le tissu urbain demeure dommageable et interroge la vision que portent l'urbaniste et les pouvoirs publics sur la privatisation progressive des espaces publics. La mairie a initié un plan guide d'Aménagement du littoral sud qui ambitionne d'offrir une cohérence à cette partie de la ville qui s'est aménagé au fur-et-à-mesure des opportunités foncières, sans véritable planification. Si la municipalité a la main sur les grands espaces de loisirs qui structurent en partie le sud de la ville, ses moyens d'action pour lutter contre la fermeture résidentielle ou pour inverser le processus semblent limitées,

Carte des enjeux spatialisés

La Plage, un quartier aux multiples enjeux entre centralité dégradée et grands espaces à l'échelle métropolitaine



Eléments de rupture

-  Point de rupture dans la continuité piétonne à résoudre
-  Agrégat de résidences fermées

Enjeu 1 : Créer une centralité afin d'animer la vie de quartier

-  Zone du quartier à transformer en véritable centralité. Concentration de commerces en difficulté et de locaux commerciaux vacants. Nécessité d'encourager l'insertion de commerces de proximité.
-  Places dégradées qui nécessitent un réaménagement en concertation avec les commerçants et les résidents à proximité pour recréer de l'animation.
-  Créer une dynamique pour que les habitants des résidences fermées investissent ces places afin de recréer de la mixité sociale dans le quartier

Enjeu 2 : Apaiser la circulation sur les deux axes majeurs du quartier

-  Grands axes hostiles aux mobilités douces. Excès de vitesse très fréquents. Nécessité d'apaiser en mettant en place des zones 30km/h
-  Possibilité de créer une piste cyclable bidirectionnelle sur l'avenue du Prado en continuité de celle de la promenade Georges Pompidou

Enjeu 3 : Préserver et développer l'attractivité à l'échelle métropolitaine du parc Borély et des Plages Prado Sud

-  Extension du parc Borély sur l'hippodrome à l'échéance de son bail emphytéotique en 2028, afin de créer un grand parc urbain qui inclurait l'Escale Borély.
-  Continuité piétonne sécurisée à créer pour traverser le boulevard Pierre Mendes France (passerelles/tunnels)

Atouts / Forces

- Accessibilité : Pluralité de l'offre de transports en commun avec quatre stations de vélos en libre-service, des grandes pistes cyclables, deux lignes de bus. C'est un quartier bien desservi par le réseau de la métropole et les axes routiers.
- Equipements de qualité : Multitude de loisirs avec la Marina, les terrains de beach-volley, le parc de street workout
- Patrimoine naturel et paysager remarquable : Plages attractives, parc Borély, voie verte le long de l'Huveaune, vue sur le massif de Marseilleveyre et les îles du Frioul, ouverture paysagère unique sur la rade de Marseille

Opportunités / Potentialités

- Restructurer le littoral avec le futur nouveau projet d'aménagement Littoral Sud.
- Apaiser les déplacements en promouvant les mobilités douces et en organisant la place de la voiture dans le quartier.
- Développer la nature en ville en aménageant des continuités écologiques, développer la qualité de l'eau (dans l'Huveaune notamment).
- Aménager le front de mer sous le prisme du changement climatique : adaptation du lieu avec des solutions résilientes pour faire face à la montée des eaux et à l'intensification des phénomènes climatiques.

Faiblesses / Contraintes

- Aménagements vétustes sur le littoral : surfréquentation ponctuelle des réseaux de bus, saturation des axes routiers, bouchons réguliers en heures de pointe même hors saison.
- Pollution atmosphérique et sonore due à la surfréquentation des grands axes routiers, mais aussi aux événements de saison comme le Delta.
- Manque d'espaces publics fédérateurs au sein même du quartier: point soulevé par les résidents dans les questionnaires. Ce déficit affecte la fréquentation, la sociabilité et l'attractivité du quartier.
- Concurrence des grands événements : les commerces du front de mer voient leur clientèle captée par les événements majeurs en période estivale (JO, Delta Festival).
- Peu ou pas de commerces alimentaires ouverts : période de battement entre la fermeture d'Intermarché et l'ouverture future du Lidl, seule enseigne de grande distribution du quartier, et seulement une boulangerie et une épicerie pour pallier à ce manque.

Menaces / Vulnérabilités

- Confrontation directe avec les impacts du changement climatique : montée des eaux, érosion côtière, risques de submersion, débordement de l'Huveaune.
- Surcharge touristique : dégradation des espaces publics (douches, cabines, abords des plages) et conflits d'usage entre habitants et visiteurs.
- Evolution du phénomène de fermeture résidentielle et de privatisation des voies : risques de diminution encore plus accrue des lieux de rencontre, d'échange, de socialisation dans le quartier.
- Pollution et pression de l'activité humaine : accumulation des déchets sur site, congestion automobile, dégradation des milieux naturels.
- Impact des grands événements organisés sur place : accaparement de la clientèle par les infrastructures temporaires au détriment des commerces installés sur le front de mer, se retrouvant moins visibles et en perte d'activité.

Bibliographie

I - La Plage: l'évolution d'un rêve balnéaire

Agam Marseille., (2016). *Mer et nature pour tous les marseillais - film de 1978* [Vidéo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=yjN4K38S9HA>

Chancel, J., & Borruey, R., (1993). La maison des villes et la maison des champs. . . la bastide marseillaise.. Méditerranée, 77, in *Les territoires du périurbain de la Méditerranée septentrionale. Colloque d'Aix-en-Provence*, <https://doi.org/10.3406/medit.1993.2815>

Duchêne, R., (1999). *Le château Borély : Marseille flamboyante*, Autres Temps, Marseille

Michel, D., (2014). *Eaux thermales et bains de mer du Roucas-Blanc, plage du Prado, Marseille*, Hachette, Paris

Novarina, G., (2023). *Histoire de l'urbanisme : De la Renaissance à nos jours*, Éditions du Moniteur, Paris

Prelorenzo, C., Bonillo, J-C., Chancel, J-M., Hayot, A. et al., (1981). *Les bastides dans la structuration morphologique du territoire péri-urbain à Marseille*. [Rapport de recherche], SRA; INAMA.

Vautravers, C., (2005). *La saga du Prado*, Actes Sud, Arles

Ville de Marseille., (2023). *Voie verte de l'Huveaune, concertation préalable - Atelier participatif - secteur 6&8*

II - De grands espaces de loisirs à l'échelle métropolitaine

Agam Marseille., (2023, juin). *"Marseille-Plage" un littoral urbain des possibles*.

Correia, M., (2023). À Marseille, les quartiers nord en première ligne de la canicule, *Mediapart*. <https://www.mediapart.fr/journal/ecologie/250823/marseille-les-quartiers-nord-en-premiere-ligne-de-la-canicule>

Hérat. A., (2010), Une déferlante dans l'été 1977 : Lorsque les Marseillais révèlent un espace public. *Lieux Communs - Les Cahiers du LAUA*, 2010, Espaces témoins, 13, pp.21-34.

Radio Grenouille., (2023). Épisode Les jeux olympiques, et après ?, *Radio Grenouille*. <https://www.radiogrenouille.com/tous-les-episodes/les-jeux-olympiques-et-apres/>

Ville de Marseille., (2018). *Étude de programme pour la valorisation globale du Parc Balnéaire du Prado à Marseille*.

III - Un quartier résidentiel aisé marqué par la fermeture des résidences

Angélil, M., Malterre-Barthes, C., & Agence Something Fantastic., (2022). *Immigration et ségrégation spatiale : l'exemple de Marseille*, Éditions Parenthèses, Marseille

Beunard, B., (1999), La Corniche marseillaise. Entre regards distingués et loisirs populaires. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 85(1), 78-88. <https://doi.org/10.3406/aru.1999.2284>

Contrucci, J., (1980), Une expérience de la ville de Marseille le long des plages du Prado : H.L.M. et immeubles de luxe dans le même quartier nouveau. *Le Monde*, URL: https://www.lemonde.fr/archives/article/1980/05/15/une-experience-de-la-ville-de-marseille-le-long-des-plages-du-prado-h-l-m-et-immeubles-de-luxe-dans-le-meme-quartier-nouveau_3074655_1819218.html

Dorier, E., & Dario, J., (2018), Les espaces résidentiels fermés à Marseille, la fragmentation urbaine devient-elle une norme ? *L'Espace géographique*, Tome 47(4), 323-345, URL: <https://doi.org/10.3917/eg.474.0323>

ENS de Lyon, (2002), Gated community (quartier résidentiel fermé) — Géoconfluences. URL: <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/gated-community#:~:text=Un%20quartier%20r%C3%A9sidentiel%20ferm%C3%A9%20traduction,gard%C3%A9es%20par%20un%20personnel%20priv%C3%A9>

Frachon, R. (2022, 28 juillet). Résidences " ; sécurisées" ; à Marseille : pourquoi leur nombre explose, parfois en toute illégalité. *actu.fr*, URL: https://actu.fr/provence-alpes-cote-d-azur/marseille_13055/residences-securisees-a-marseille-pourquoi-leur-nombre-explose-parfois-en-toute-illegalite_52692751.html

Gilles, B., (2017), Petites histoires de résidences fermées. Les beaux quartiers fermés de la colline Périer, *Marsactu*, URL: <https://marsactu.fr/residences-fermees-dorier/>

Hérat. A., (2010), Une déferlante dans l'été 1977 : Lorsque les Marseillais révèlent un espace public. *Lieux Communs - Les Cahiers du LAUA*, 2010, Espaces témoins, 13, pp.21-34.

Insee, (2025), *Dossier complet. Commune de Marseille (13055)*

Insee (2021), *Sécurité et société. Cambriolages*

Pinçon, M., & Pinçon-Charlot, M., (2016), *Sociologie de la bourgeoisie*, La découverte, Paris

Pinçon-Charlot, M., (2017), Comment dégentrifier les beaux quartiers ?, *France Culture*, URL: <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/du-grain-a-moudre/comment-degentrifier-les-beaux-quartiers-1465979>

Ville de Marseille., (2018), *Étude de programme pour la valorisation globale du Parc Balnéaire du Prado à Marseille*.

IV - Des usages et une vie de quartier restreints par la fonction résidentielle et rythmés par la saisonnalité

Agam, (2011), *Diagnostic du Parc Balnéaire du Prado Sud*.

Agam, (2021), *Marseille par quartier*

Agence ter, (2025), *agenceter*, URL: <https://agenceter.com/>

Alllaire, W., (2024), La Ville de Marseille veut réaménager son littoral sud, *mesinfos*, URL: <https://mesinfos.fr/13000-marseille/ville-de-marseille-veut-reamenager-littoral-sud-208789.html>

Grapeloup M., (2025), Un grand projet pour réaménager le littoral sud du Roucas à la Pointe-Rouge. La ville lance à “un plan guide” pour remodeler le littoral Sud, *Made in marseille*, URL: <https://www.laprovence.com/article/region/7196667777883514/du-roucas-blanc-a-la-pointe-rouge-a-marseille-la-ville-lance-un-plan-guide-pour-remodeler-le-littoral-sud>

Grapeloup, M., (2023), Face aux plages du Prado, la Ville veut réanimer deux places en sommeil, *madeinmarseille*, URL : <https://madeinmarseille.net/actualite/140907-face-aux-plages-du-prado-la-ville-veut-reanimer-deux-places-endormies/>

Insee, (2025), *Dossier complet. Commune de Marseille (13055)*

Korobenik P., (2025), Du Roucas-Blanc à la Pointe-Rouge à Marseille, *La Provence*, URL: <https://www.laprovence.com/article/region/7196667777883514/du-roucas-blanc-a-la-pointe-rouge-a-marseille-la-ville-lance-un-plan-guide-pour-remodeler-le-littoral-sud>

L. Castelly, (2021), Face aux plages du Prado, un mini complexe balnéaire en déshérence, *MARSACTU*, URL : <https://marsactu.fr/face-aux-plages-du-prado-un-mini-complexe-balneaire-en-desherence/>

Métropole Aix-Marseille (2019), OPA n°MRS-19, *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal* URL: https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_J13-4_MRS.pdf

Ville de Marseille, (2023), Extrait des registres des délibérations du conseil municipal,, 23/0581/VAT

Ville de Marseille (2023), Rapport au conseil municipal, 23-40 143-MPIJ

Wanaverbecq, C., (2025), L'agence Ter donnera un nouveau souffle au littoral sud de Marseille, *le moniteur*, URL: <https://www.lemoniteur.fr/article/l-agence-ter-donnera-un-nouveau-souffle-au-littoral-sud-de-marseille.2343562>

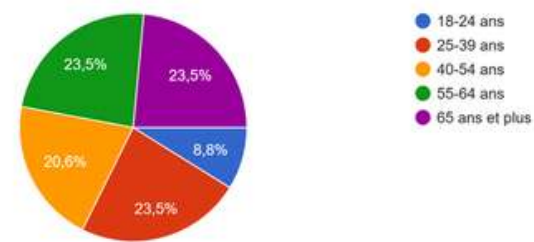
The background of the page is a faded photograph of a large, light-colored building with multiple arched windows and doorways. In the foreground, there is a dense network of dark, bare tree branches that crisscross the entire frame, creating a complex web-like pattern over the building.

ANNEXES

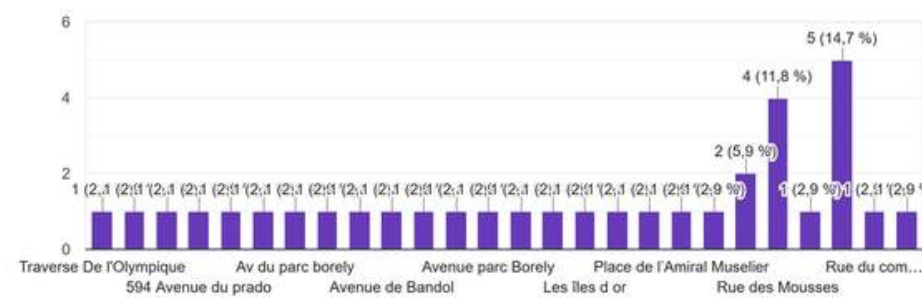
ANNEXE n°1

Questionnaire pour les habitants du quartier de la plage

Quel âge avez-vous ?
34 réponses

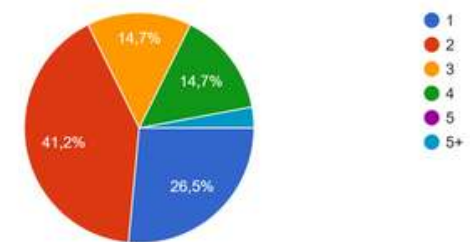


Dans quelle rue vivez-vous ?
34 réponses



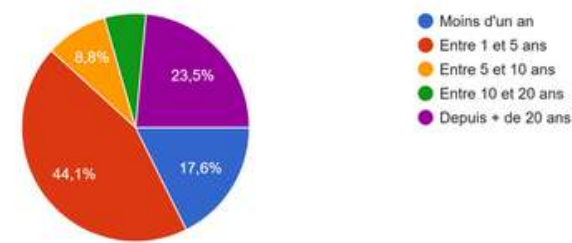
Composition du ménage :

Combien de personnes :
34 réponses

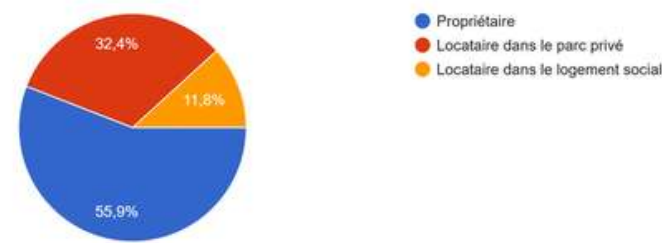


Parcours résidentiel :

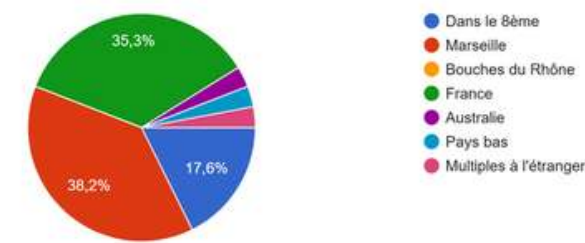
Depuis quand vivez-vous ici ?
34 réponses



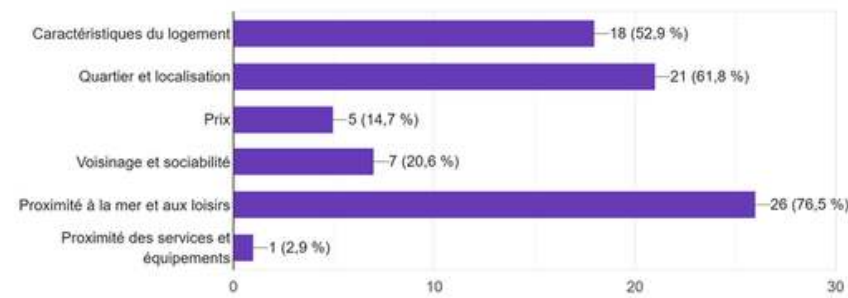
Sous quel statut occupez-vous votre logement ?
34 réponses



Où avez-vous vécu avant ?
34 réponses

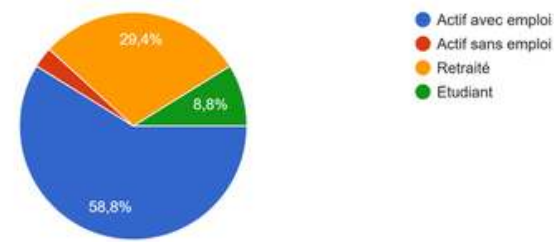


Quelles raisons ont motivé votre choix d'emménager ici ? Choisir les deux plus importantes
34 réponses

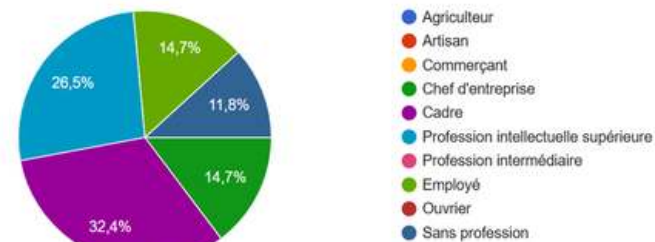


Travail:

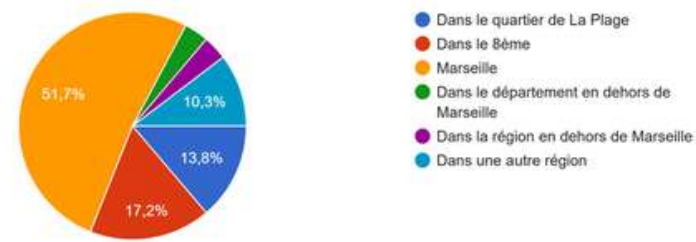
Quelle est votre situation ?
34 réponses



Quelle est votre profession ?
34 réponses



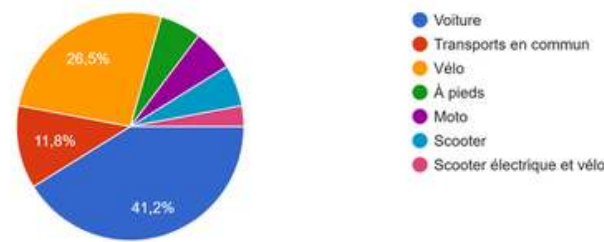
Où travaillez-vous ?
29 réponses



Questionnaire pour les habitants du quartier de la plage

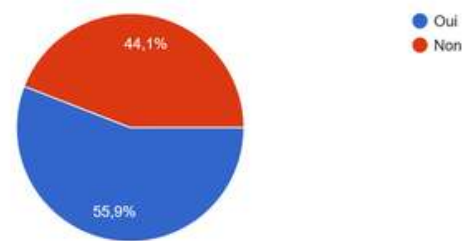
Mobilité:

Quel mode de transport utilisez-vous le plus fréquemment pour vos déplacements quotidiens ?
34 réponses

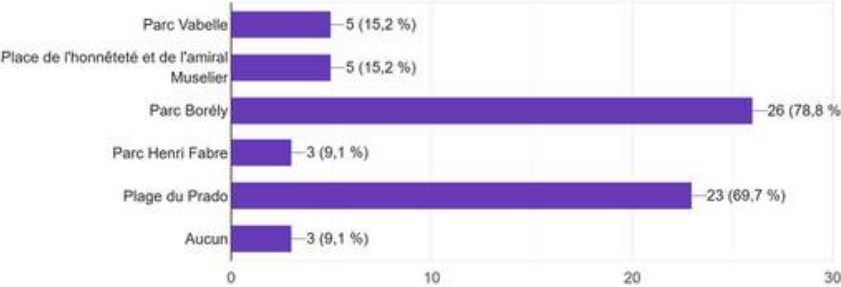


Vie de quartier

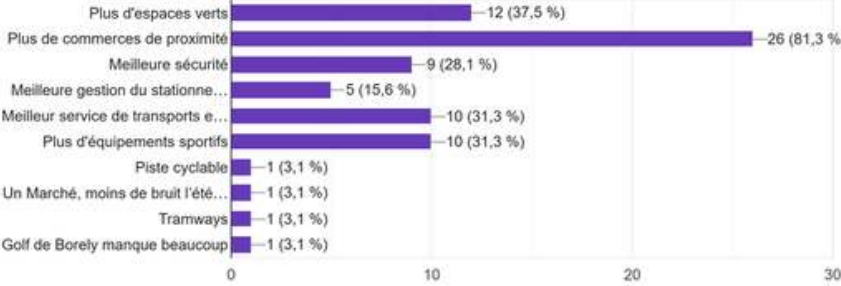
Avez-vous des relations de voisinage à l'échelle du quartier ?
34 réponses



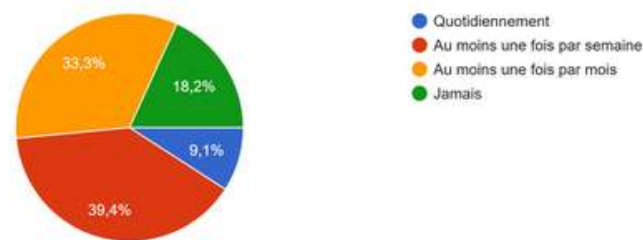
Quel parc fréquentez-vous dans le quartier ?
33 réponses



Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir dans votre quartier ?
32 réponses

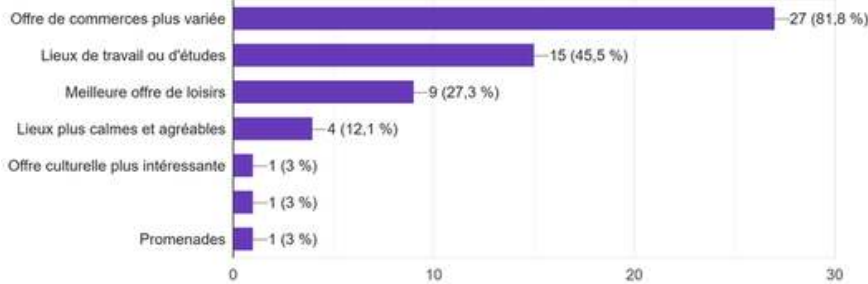


Si vous allez à la plage du Prado, à quelle fréquence y allez-vous ?
33 réponses

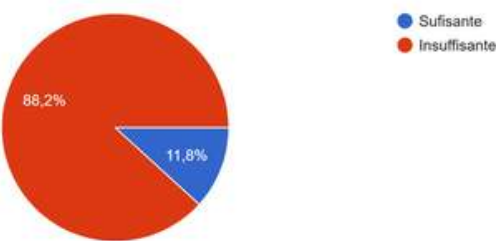


Vie en dehors du quartier:

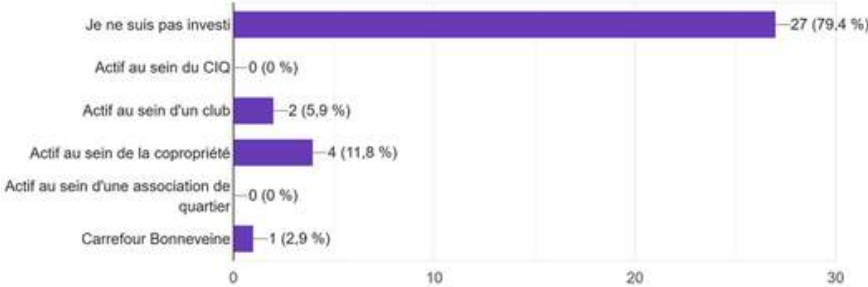
Pour quelles raisons sortez-vous du quartier ?
33 réponses



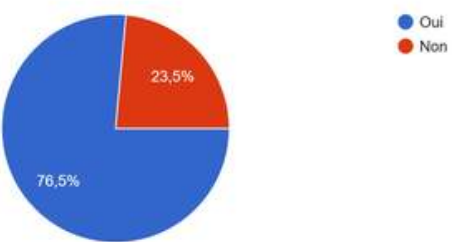
Comment jugez-vous l'offre de commerces de proximité ?
34 réponses



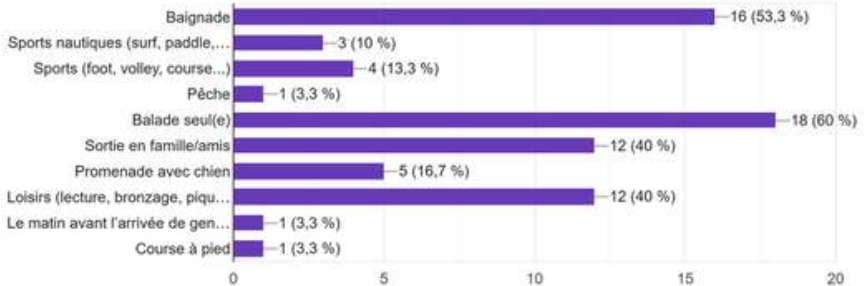
Comment êtes-vous investi dans la vie du quartier ?
34 réponses



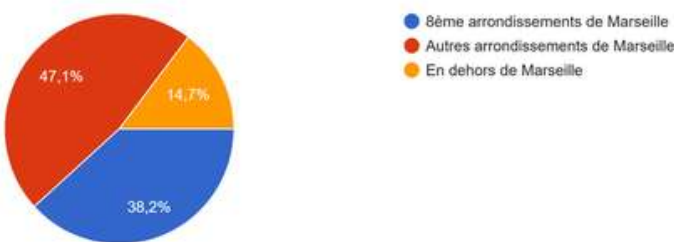
Vous rendez-vous sur les plages du Prado ?
34 réponses



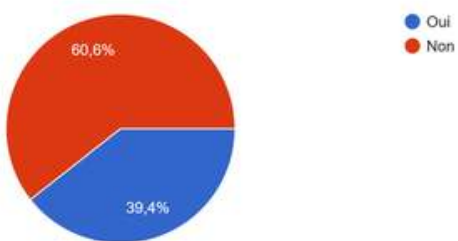
Pour quels types d'activités ?
30 réponses



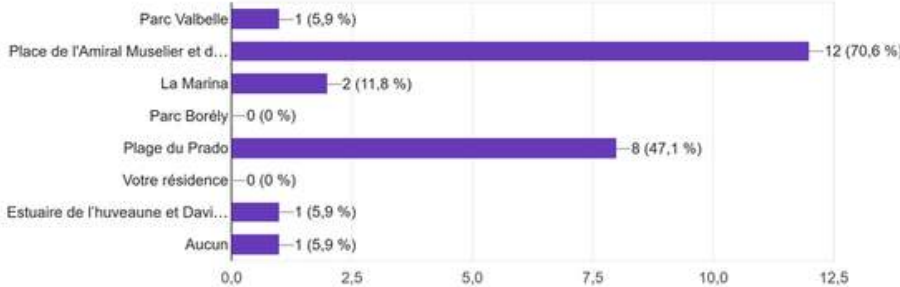
Lorsque vous sortez du quartier, où allez-vous principalement ?
34 réponses



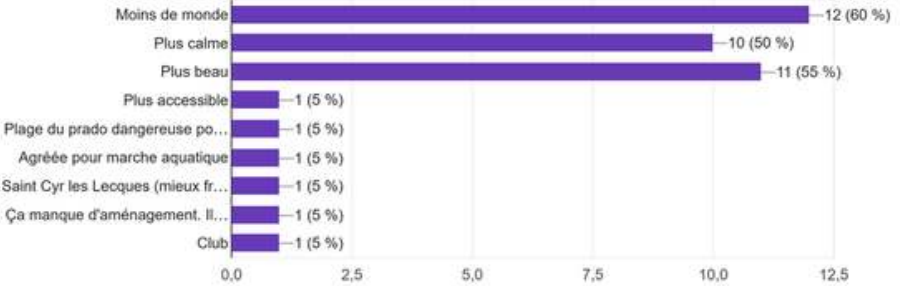
Jugez-vous l'offre de loisirs dans votre quartier suffisante ?
33 réponses



Quels sont les lieux que vous n'aimez pas dans le quartier ?
17 réponses

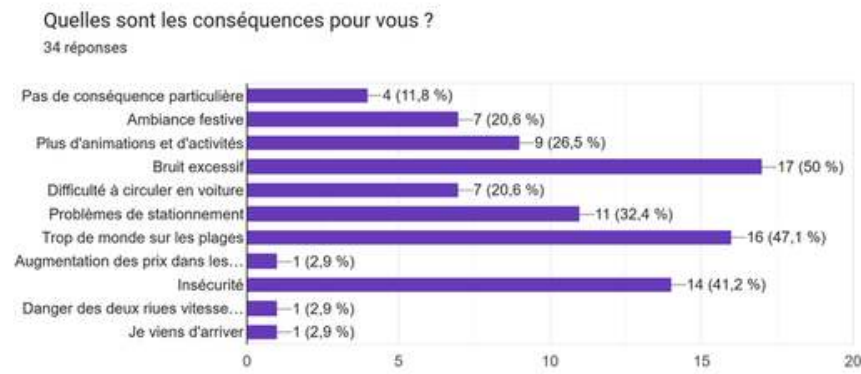
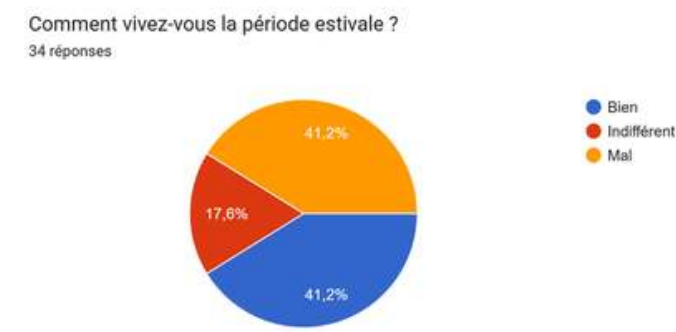


Si non, pourquoi préférez-vous aller à une autre plage que celle du Prado ?
20 réponses

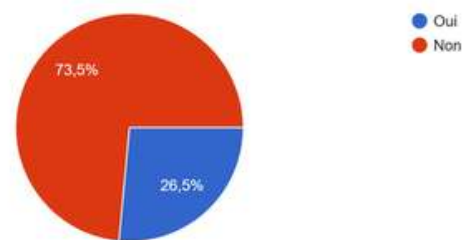


Questionnaire pour les habitants du quartier de la plage

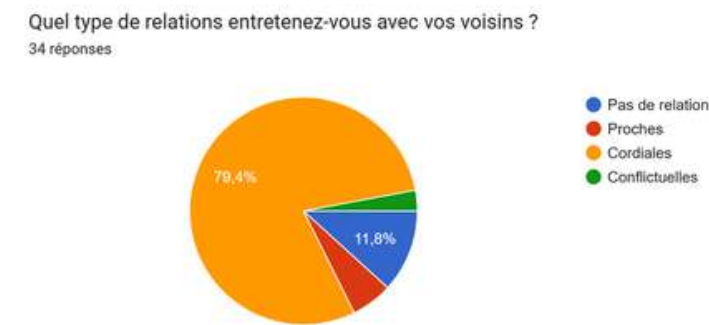
La vie en saison et tourisme:



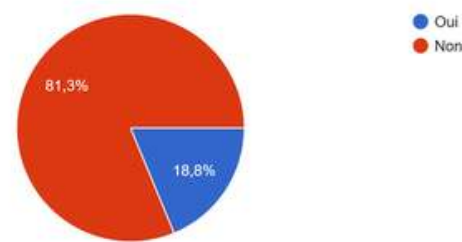
Les logements touristiques nuisent-ils à la tranquillité du quartier ?
34 réponses



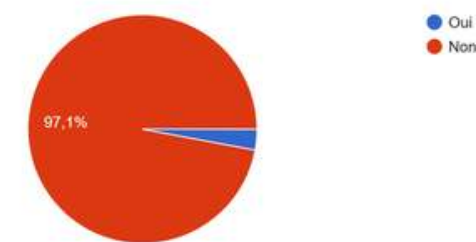
Vie au sein de la résidence



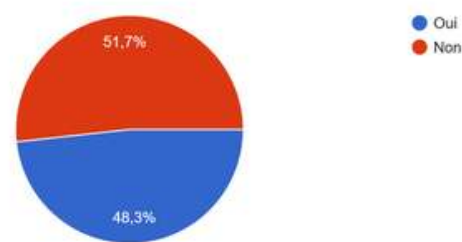
Fréquentez-vous les espaces communs au sein de la résidence ?
32 réponses



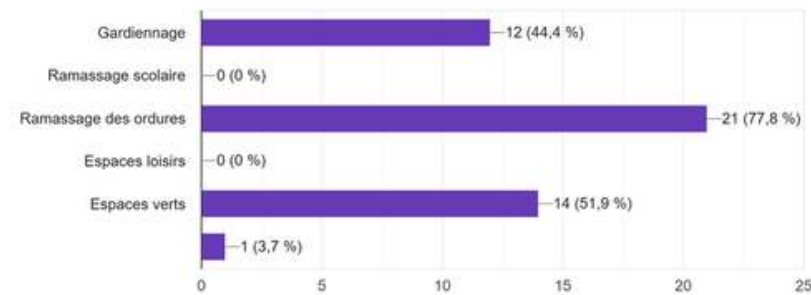
Des événements festifs sont ils organisés dans la résidence ?
34 réponses



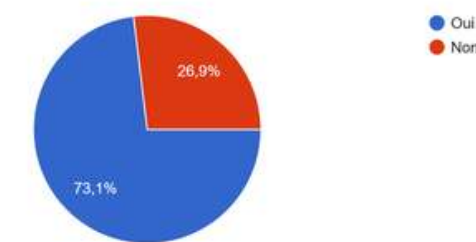
Participez-vous aux assemblées générales de copropriétés ?
29 réponses



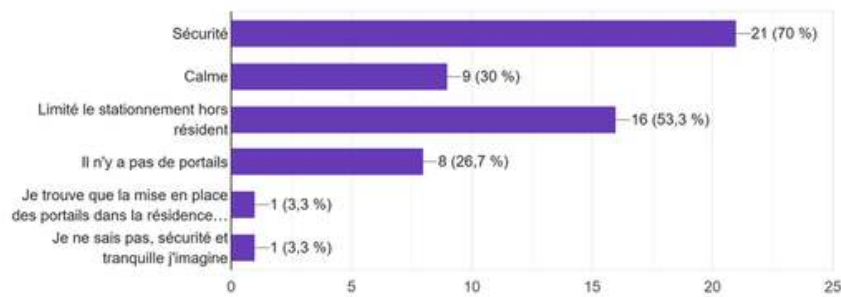
Quels services sont pris en charge par la copropriété de la résidence ?
27 réponses



Ces services sont-ils, selon vous, bien gérés ?
26 réponses

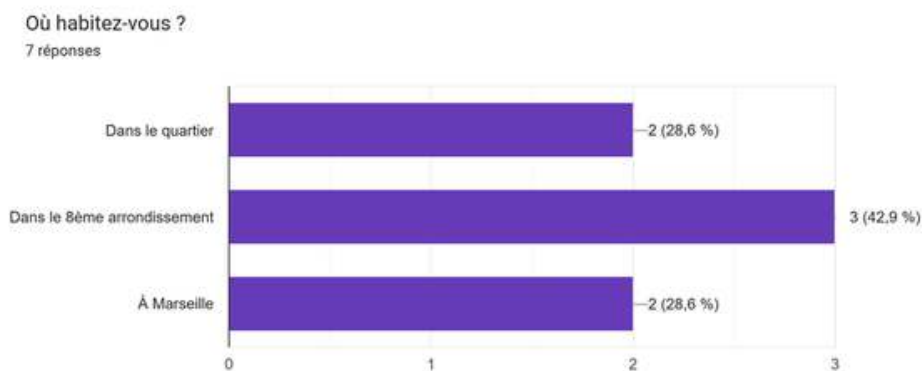
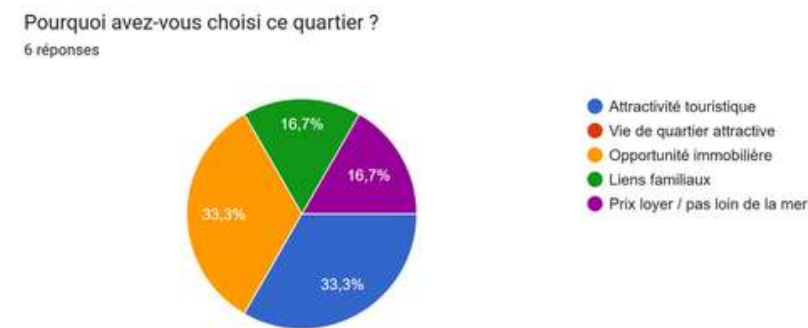
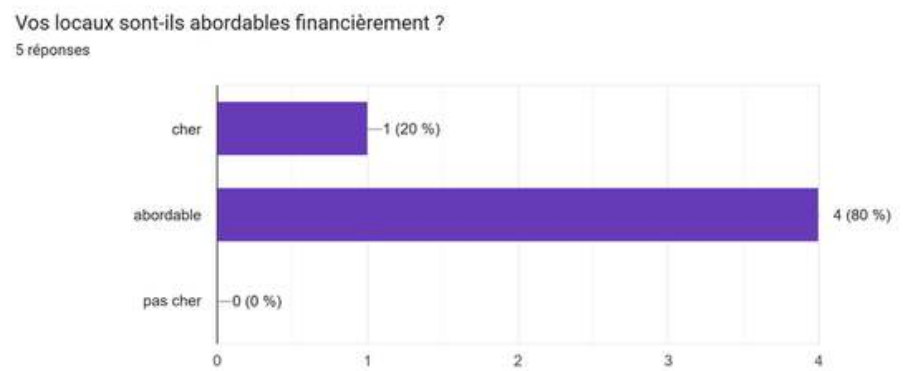
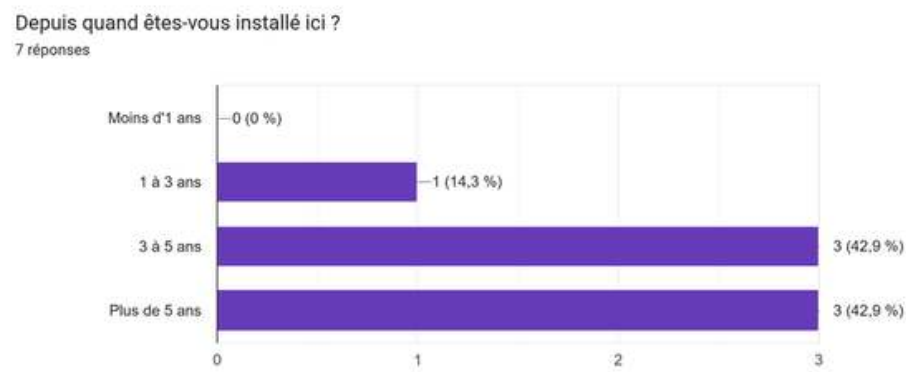
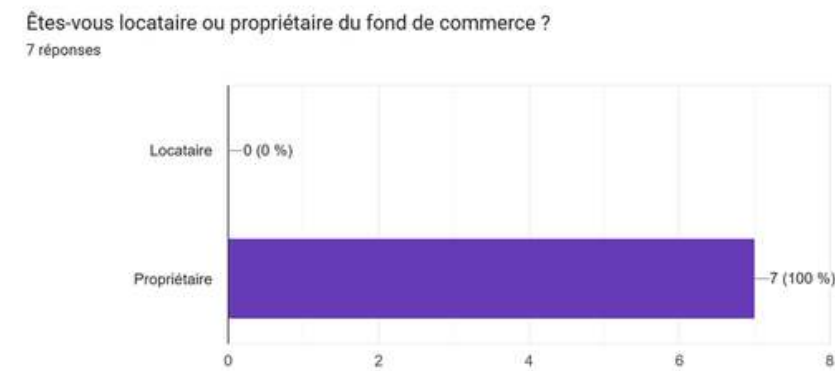
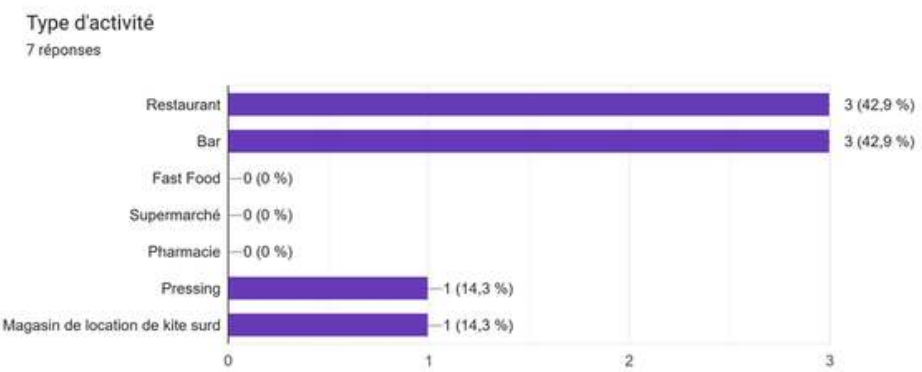


Pourquoi la copropriété a-t-elle installé des portails à l'entrée de la résidence ?
30 réponses

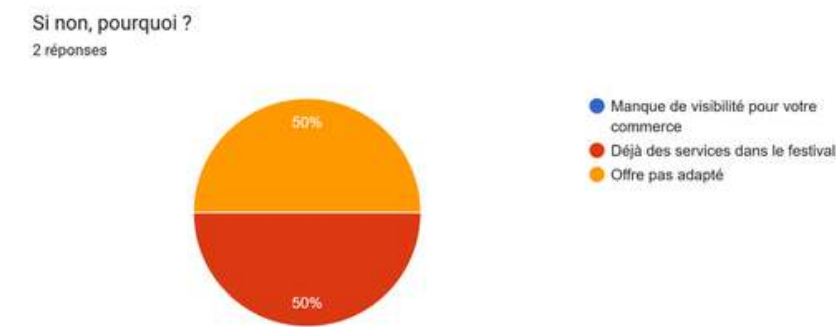
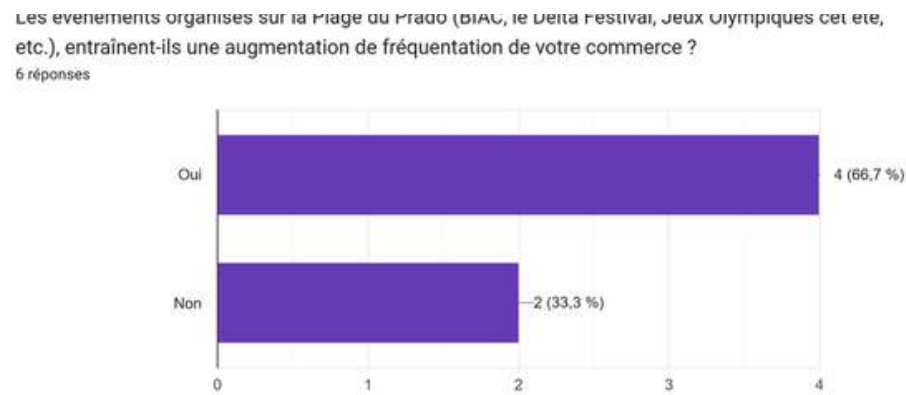
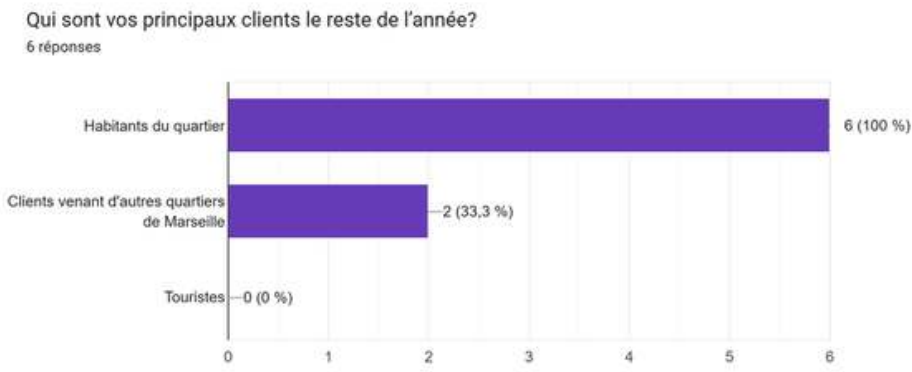
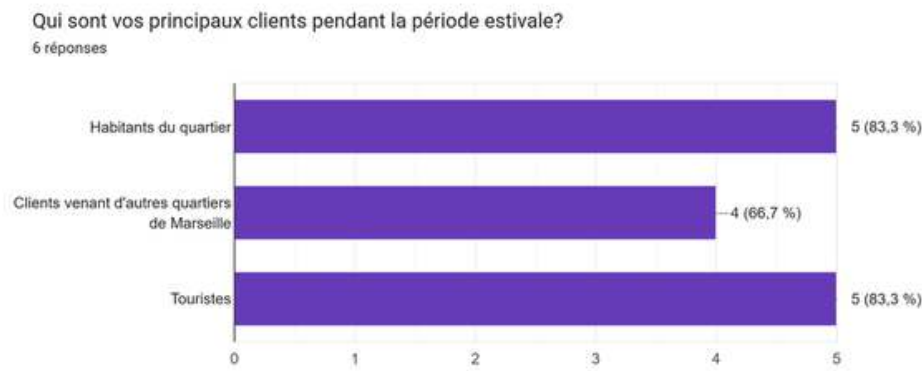
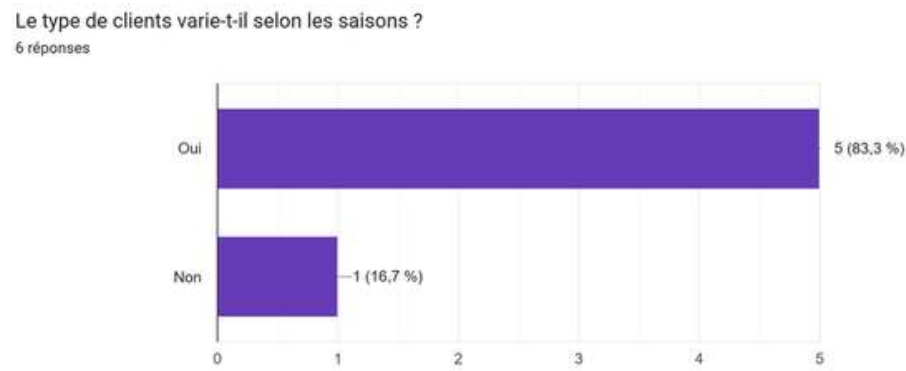
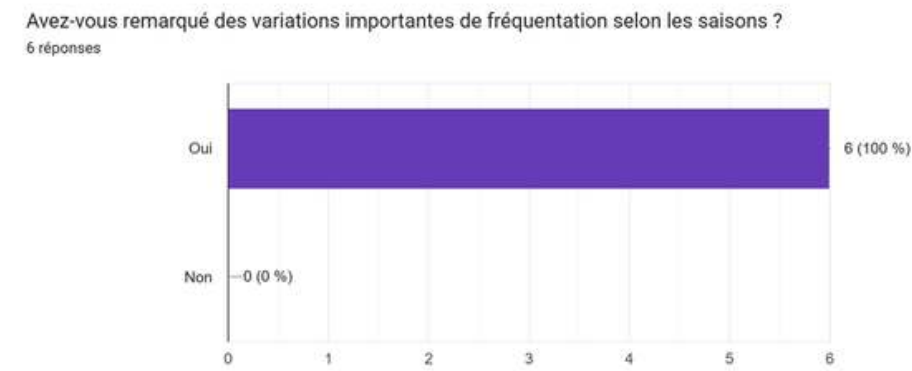


ANNEXE n°2

Questionnaire commerçant.es



Fréquentation et clientèle

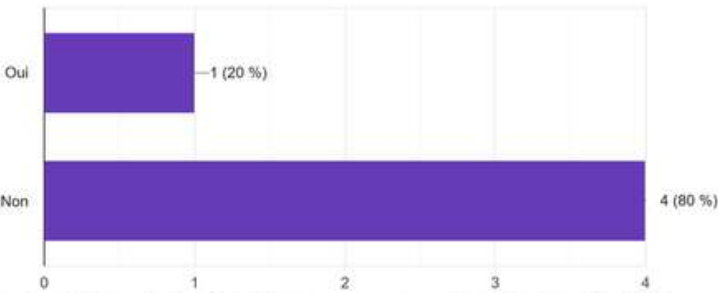


Questionnaire commerçant.es

État des lieux des commerces dans le quartier:

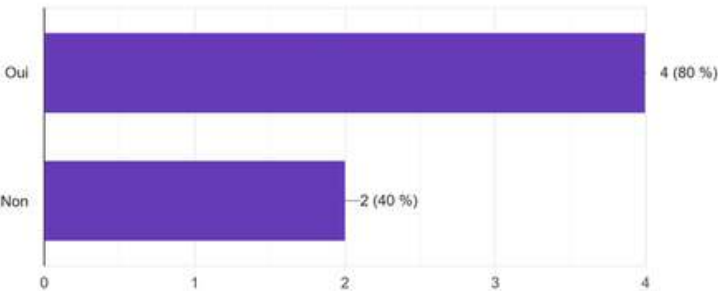
Nous avons observé un grand nombre de commerces fermés, notamment sur la place de l'Amiral Muselier, sont-ils ouverts pendant l'été ?

5 réponses



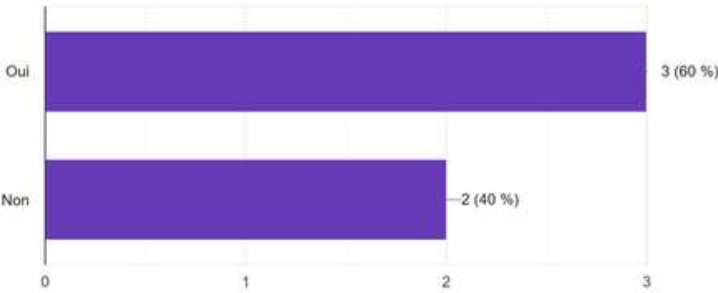
Les commerçants qui veulent vendre leur fond de commerce, connaissent-ils des difficultés à trouver des repreneurs ?

5 réponses



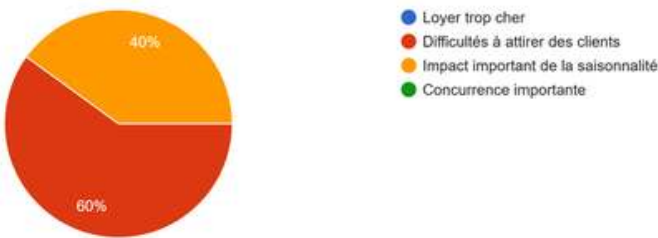
Y a-t-il beaucoup de commerces vacants ?

5 réponses



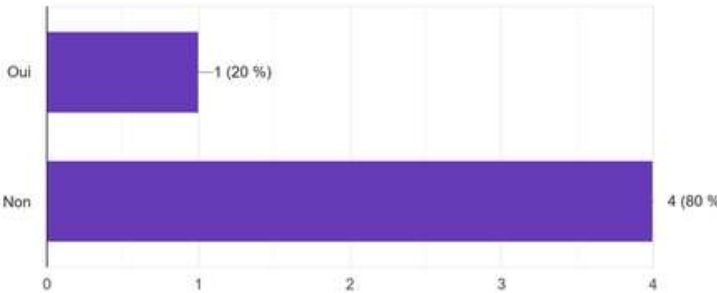
Quels sont les principaux défis pour un commerce qui s'installe dans le quartier ? (plusieurs réponses possibles)

5 réponses



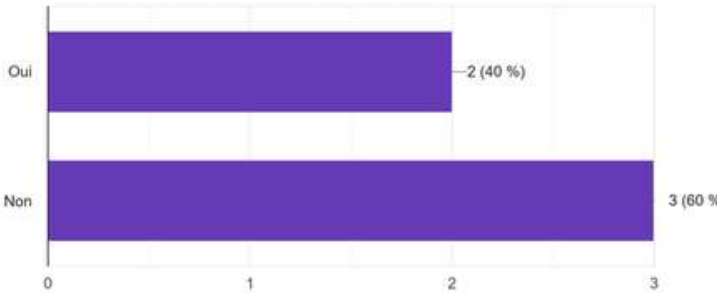
Y a-t-il un important renouvellement des commerces ?

5 réponses



Faites-vous partie de l'association des commerçants du Prado Plage ?

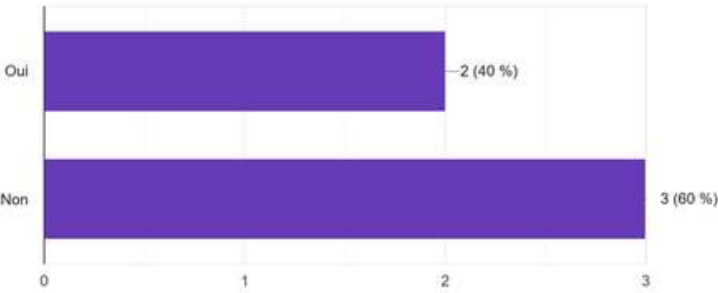
5 réponses



Projet d'aménagement Littoral Sud

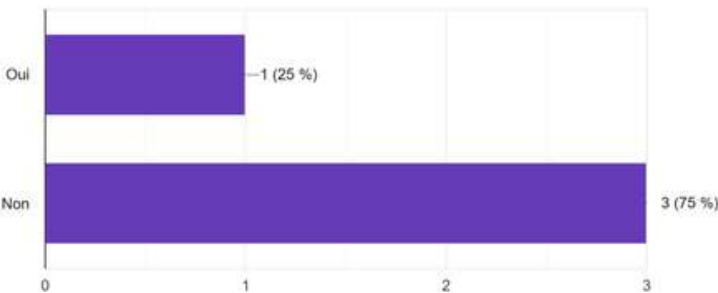
Êtes-vous au courant du projet d'aménagement littoral Sud ?

5 réponses



Pensez-vous que ce projet aura un impact positif sur votre commerce et les autres commerces du quartier ?

4 réponses



ANNEXE n°3

Entretien téléphonique avec le président de l'association Les Nageurs du Prado

Association créée en 1977, au moment de l'inauguration du Parc Balnéaire du Prado. L'objectif de l'association est de défendre l'accès au littoral.

Nageurs du Prado : Disons qu'on est en but à des administrations, à des responsables qui enfreignent ces droits eux-mêmes, qui laissent le faire souvent, etc. Disons qu'on a même fait des manifestations de nageurs, les premières manifestations de nageurs, avec d'autres associations de nageurs, pour justement demander à ce que les autorités fassent attention à la sécurité des nageurs en mer, parce qu'on est très fâchés, comme des piétons en ville. Oui, c'est ça, mais dans l'eau, quoi. Voilà.

Groupe La Plage : Et du coup, je me demandais juste une petite question par rapport aux adhérents. Il y a du monde dans votre association ? C'est des adhésions à l'année ?

Nageurs du Prado : Oui, c'est des adhésions à l'année, c'est très peu cher, c'est 10 euros l'adhésion, et on est presque une centaine.

Groupe La Plage : Est-ce que beaucoup habitent à côté des plages du Prado ?

Nageurs du Prado : Oui, on a des gens qui sont des riverains et qui viennent quotidiennement, ou très souvent, fréquenter ces plages-là, ou nager. Il y en a qui nagent tous les jours, et puis il y en a qui nagent sur de très longues distances, qui pratiquent un sport qui s'appelle la nage libre, etc. Et puis après, il y a au niveau de l'adhésion à l'association, effectivement, il y a des gens qui nagent, ils peuvent être riverains ou simplement marseillais, mais après, on a des adhésions qui arrivent d'un peu loin, parce que nos objectifs s'appliquent. C'est des gens qui soutiennent l'association. C'est ça. Comme expression, on a une page Facebook, que vous avez dû lire, et qui aujourd'hui à 2300 followers.

Groupe La Plage : Oui, vous êtes assez connue en fait.

Nageurs du Prado : Disons que pour une petite association d'une seule plage marseillaise, ça fait beaucoup, même énorme. Mais bon, c'est vrai qu'on ne s'occupe pas que des nageurs qui nagent sur la plage de Prado.

Groupe La Plage : Oui, c'est plus là, comme au Mucem et tout ça, j'ai vu, c'est chouette ce que vous faites.

Nageurs du Prado : Oui, par rapport au Mucem, on est très associé, ou souvent partenaire, avec une autre association qui s'appelle les Libres Nageurs.

Groupe La Plage : Ah, mais du coup, c'est ça, je me demandais, les Libres Nageurs, c'est une association distincte de la vôtre ? Voilà, c'est une autre association.

Nageurs du Prado : On est quelques-uns, pas beaucoup, mais quelques-uns intérêts aux deux associations. Et c'est vrai que quand ça touche l'accès au littoral, par exemple, ou le droit d'accéder à la mer, comme par exemple au Mucem, ou comme à la digue du large, ou quand il faut défendre le droit de nager devant la plage de Prado, c'est vrai que l'association Libres Nageurs se mobilise avec nous. Voilà.

Groupe La Plage : Ok. Très bien. Et du coup, là, j'aurais quelques questions plus précisément sur les événements qui privatisent les plages du Prado.

Nageurs du Prado : Oui. Pardon ? Non, non, dites-moi. Là, il y en a deux en préparation. Il y en a un qui s'appelle Delta Festival, et il y en a un autre qui s'appelle le Défi Monte Cristo.

Groupe La Plage : J'ai eu l'occasion, j'ai fait des petites recherches sur Internet pour essayer de faire comme un agenda sur l'année de tous les événements qui se passent sur les plages du Prado. Et en fait, il y en a vraiment beaucoup, et ça attire énormément de monde.

Nageurs du Prado : Oui, mais le monde qui est attiré, qui peut normalement être omniprésent, c'est la population qui fréquente les plages. Alors, il y a ceux qui nagent, il y a ceux qui prennent le soleil, il y a ceux qui promènent le chien, il y a ceux qui viennent prendre l'air, il y a ceux qui viennent bouquiner, qui viennent simplement se promener, il y en a qui viennent faire de la gym, il y en a qui viennent danser.

Groupe La Plage : Oui, il y a une pluralité de visiteurs.

Nageurs du Prado : Donc, c'est vraiment, la fréquentation des plages publiques du Prado, c'est multiple. Et c'est l'Agam qui a sorti ce chiffre, je pense que c'est très véridique, c'est 3,5 millions de journées de plage. Oui, c'est énorme. C'est le chiffre qu'on peut donner. Après, c'est sûr que le bord de mer attire énormément de locomotives, on le voit partout. Les prix, si vous voulez acheter une maison, louer une maison avec vue sur mer, à Marseille ça coûte une fortune. Et le fait même d'occuper un bout de plage pendant une partie de l'été, c'est énormément d'argent de locomotives. Donc, par exemple, le défilé Montecristo, il a demandé à 7 millions, je ne sais pas si vous comprenez, mais ils ont demandé à s'y installer pendant deux semaines consécutives, c'est-à-dire deux week-ends, plus un jour au milieu. Et en faisant des montants des planchers, un village sponsor, et puis les soirées dansantes, et de la restauration, etc., on est très très loin d'une manifestation sportive qui réclame quelques heures d'utilisation du sable.

Groupe La Plage : Surtout que le défi Monte Cristo, en plus, ça ne dure que deux jours, je crois, j'avais vu, deux, trois jours. En fait, il y a beaucoup de jours d'installation, c'est ça, dans tous les événements. C'est ça, voilà.

Nageurs du Prado : Donc, c'est construire des trucs monstrueux qui n'ont rien à voir avec la nature. Oui, avec la nature, oui. Et du coup, le Delta Festival, celui-là, je l'ai un peu identifié comme l'un des plus gros événements privés qui occupaient la plage, et qui duraient pendant assez longtemps aussi, j'ai l'impression.

Groupe La Plage : Oui, alors, ils ont 5 jours de festival prévu, de spectacle. Et après, d'installation, etc. Mais disons qu'il faut, c'est plus une semaine d'installation, c'est peut-être 12 jours d'installation.

Nageurs du Prado : Oui, c'est vrai. Et après, il y a le démontage. Et puis, il y a 360 000 euros d'argent public local, sans compter le national. C'est beaucoup de... Disons que ce truc-là, pour le bon plaisir de... De certaines personnes, quoi. Le festivalier, c'est, poussez-vous de là, que je m'y mette. Donc, s'il faut rassembler 150 000, 200 000 personnes, on peut trouver, je ne sais pas, un désert comme il faut les Américains, un aéroport comme... Un endroit où il y a beaucoup, beaucoup moins de dégâts ou de casses... De retombées négatives. De loisirs prioritaires, quoi. C'est des centaines de milliers de personnes qui sont impactées, durement impactées. Parce qu'il n'y a pas que l'occupation de la plage. Après, il y a toutes les histoires d'attente à l'environnement. Il y a également les nuisances pendant la nuit pour tous les riverains. Il y a des incivilités terribles. Les violences sexuelles, on peut finir tout autour du festival. C'est inévitable. Quand on rassemble une telle population dans une ville, ça fait de gros dégâts.

Groupe La Plage : Oui, il y a énormément de retombées négatives qui dépassent aussi juste la privatisation de la plage.

Nageurs du Prado : Oui, c'est ça, exactement. Dans l'association, vous vous mobilisez contre toutes ces retombées négatives. Contre le festival... L'essentiel de ce sur quoi on se mobilise, c'est la privatisation de l'espace public. En plus, l'espace public, c'est balnéaire. C'est en plein été qu'il y a ça.

Groupe La Plage : Oui, parce que soit c'est en août, soit en septembre.

Nageurs du Prado : De ville en modeste, ou même sans être en modeste, c'est en plein été, en pleine canicule. On va faire un tour de la plage. Quand on arrive, il y a des murs, des barrières, des vigiles. Et là, c'est vraiment à fond. On sent bien qu'on fait le mieux. Je vois par exemple mes filles. Ce n'est pas des STF, ni des casseurs de téléphones. Ils font des grosses amassages. Et l'été, on les emmène à la plage. Comme des centaines de milliers d'heures. Oui, il y a énormément de monde qui va.

Groupe La Plage : Et du coup, vous, dans l'association, vous vous mobilisez comment contre ces événements-là ? Est-ce que vous faites des manifestations ?

Nageurs du Prado : Non, c'est difficile de faire des manifestations. La plage, c'est une mesure solitaire. Le fait qu'il existe une association, c'est du miracle. C'est comme si on faisait des manifestations. On se mobilise. Il y a d'autres gens qui viennent naturellement avec des associations de riverains. On publie énormément sur le groupe facebook, à la radio. On fait beaucoup de communiqués de presse également. On a énormément de retours de presse. Quand je dis presse, c'est radio, télé, journaux et web. On essaie de mettre la pression sur les élus.

Groupe La Plage : Est-ce que vous êtes en lien aussi avec des élus ?

Nageurs du Prado : Oui, forcément, bien sûr. On sait ce que sont les élus. Ils sont soumis à des pressions. On essaie d'avoir plus de force que ce qui les presse.

Groupe La Plage : Est-ce que vous êtes en contact aussi avec des organisateurs des événements du Delta Festival ? Est-ce qu'il y a une connexion qui se fait pour essayer de trouver une solution tous ensemble ? Il y a un mois ou deux, je ne me rappelle plus.

Nageurs du Prado : Il y a eu une longue émission qui est passée sur BFMTV où j'ai été.

Groupe La Plage : Ah oui, je l'ai vue cette émission.

Nageurs du Prado : Suite à ça, un des deux directeurs du Delta Festival m'a parlé et m'a rencontré. Je lui ai dit qu'il n'y avait pas de problème, qu'il allait venir à la plage. Il m'a dit que j'allais sur le bureau ou je ne sais pas quoi.

Groupe La Plage : Vous arrivez à trouver à peu près un arrangement ou c'est difficile ?

Nageurs du Prado : Alors disons que, si vous voulez, on essaie de s'améliorer, on fait tout pour s'améliorer, etc. Il n'y a pas d'amélioration possible. La prégnance ou l'impact est tellement phénoménal qu'on peut faire tous les arrangements qu'on veut. Ce ne sera pas un pinage par rapport aux dégâts qu'ils font à la population. S'il me donnait 10, 20, 50 places pour entrer à ce festival et que j'y fasse des sourires. Il a fait ça avec des tas d'associations, il a fait ça avec Clean my Calanques. Par exemple, il a filé des entrées à ceux qui viennent faire les esclaves pour nettoyer après le festival. C'est un peu lamentable de la part de Clean my Calanques d'accepter ce genre d'arrangement. Tous les médias, tous les journaux, etc. Ils viennent de places, d'invitations, on fait bon, ça fait partie du jeu.

Groupe La Plage : Oui, c'est du marketing. Maintenant, j'aurais juste encore deux petites questions. Là, ça serait plus sur l'aménagement du littoral sud. On s'est renseigné, on a découvert ce projet-là et que c'est l'agence TER qui avait gagné le projet.

Nageurs du Prado : On a été les premiers à l'annoncer sur notre groupe Facebook. Ça a fait du reculage à la mairie. L'agence TER n'avait rien compris, que c'était pas comme ça, etc. Une semaine après, ils ont publié leur communiqué officiel.

Groupe La Plage : Mais du coup, on a vu qu'ils s'engageaient à consulter les acteurs du territoire et à élaborer une démarche de participation citoyenne. Et vous, vous allez être conviés, vous pensez ?

Nageurs du Prado : On espère. On les a pas attendus. On a écrit plusieurs fois à la direction de la maire pour leur dire qu'on devait absolument être consultés pour ce joli projet qu'ils avaient. Et même, on leur a demandé des choses basiques. Une société essentielle, c'est par exemple le droit de nager devant les plages, chose qu'on n'a toujours pas obtenue pour le Prado. Il y a aujourd'hui un journal énorme où c'est toujours interdit. Malgré leur dire qu'il y a une norme ici et là, il y a toujours un texte d'un arrêté municipal qui a cours.

Groupe La Plage : Qui interdit de se baigner au large des plages du Prado ?

Nageurs du Prado : Oui, qui interdit de se baigner devant le prado. Quand des journalistes s'interrogent, ils disent l'arrêté n'a plus cours, mais il a toujours cours. Oui, il est toujours en cours en fait. Et ça dure depuis le mois d'août 2024. Depuis les Jeux Olympiques, ils n'ont pas enlevé

l'arrêté. Je crois qu'on les a même mis au tribunal pour ça. Les procédures au tribunal sont longues. On a fait un recours très bien administratif pour ça. Qu'est-ce que je peux vous dire aussi par rapport à ça ? Oui, par rapport au projet de requalification de tout le littoral de Sud, on a même écrit à plusieurs reprises aux élus et à la direction de la maire pour leur dire qu'on voulait être consultés. Et on a mis comme souhait le fait de pouvoir nager devant les toilettes, c'est un peu fou, mais c'est ça, d'avoir des abris au vent, de ne pas avoir de privatisation, d'avoir du sable un petit peu propre, aussi d'avoir des toilettes toute l'année.

Groupe La Plage : Oui, parce que là en fait, il y a des toilettes et des douches, mais c'est que l'été pendant la période estivale.

Nageurs du Prado : C'est ça, alors les douches, elles y sont. Depuis les Jeux Olympiques, sur deux plages, c'est-à-dire Prado Nord et Petit Roucas, il n'y a plus de douche. Donc les douches ont été cassées, il n'y a pas de douche au remplacement, on ne sait pas s'ils vont les remettre.

Il n'y a pas de toilettes alors que, si vous regardez aujourd'hui, là par exemple j'ai été aux Catalans, où il y avait une foule énorme, mais il n'y avait pas de toilettes ailleurs, il n'y avait pas de police, il n'y avait rien. Alors qu'il y a des milliers d'usagers. Donc voilà, c'est sur quoi on insiste.

Groupe La Plage : Oui, c'est demander du confort en fait.

Nageurs du Prado : Voilà, on demande aussi des trucs pour accrocher les bébés, on demande des fonds, etc.

Groupe La Plage : Oui, pour que ce soit plus accessible, plus ouvert à tous, confortable.

Nageurs du Prado : Voilà, après ils peuvent faire des dessins d'architectes, si on demande un chemin en piéton tout le long, comme toutes les plages du monde, surtout les littorales du monde, il y a un chemin littoral, les gens puissent se promener, se promener, se promener la poussette, le long du littoral. Donc voilà, c'est des choses ultra basiques, et on espère qu'ils se passeront sur ça pour après faire un souvenir.

Groupe La Plage : Oui, en fait c'est aussi grâce à votre association que vous arrivez à amener des besoins, vraiment des usagers, puisque vous êtes les usagers de la plage aussi, et du coup c'est des choses très concrètes qui devraient être logiquement prises en compte dans ces projets, mais des fois qui sont complètement oubliés.

Nageurs du Prado : C'est ça, donc c'est du basique, donc on insiste, y compris publiquement, à les demander. Donc voilà, on espère que ça va fonctionner, parce que c'est des trucs de simple logique. C'est pas des projets qui demandent beaucoup d'argent. Il y a

zéro argent, il suffit simplement de penser à rendre service aux utilisateurs, et on espère qu'on n'aura pas des trucs faramineux, sans ombre, sans... Des trucs concrets, utilisables et tout ça. C'est ça.

Groupe La Plage : Bon bah écoutez, merci beaucoup, j'ai fini toutes les questions que j'avais en tête. Merci beaucoup pour ce temps.

ANNEXE n°4

Grille d'observation des pratique et d'interrogation du profil des usagers des plages
(Groupe La Plage, 2025)

	Hommes				Femmes				Accompagné			
Age	0-15	15-30	30-65	65+	0-15	15-30	30-65	65+	Seul	Groupe	Fréquence	Résidence
Flaneur												
						1					1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
						1					1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
						1					1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
						1					1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
						1					1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
								1			1 Pas souvent (weekend)	Paris
								1			1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
								1			1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
			1				1			1	1 Pas souvent (weekend)	12e (marseille)
											2e fois	Paris
			1					1			1 Pas souvent (weekend/été)	3e (marseille)
											1 Pas souvent (weekend/été)	3e (marseille)
						1					1 Pas souvent (weekend/été)	3e (marseille)
			1								1 1e fois	Dijon
						1					1 1e fois	Dijon
							1			1	1 fois par semaine	1e (marseille)
				1							1 weekend	10e (marseille)
				1							1 weekend	10e (marseille)
								1			1 weekend	10e (marseille)
								1			1 weekend	10e (marseille)
					1				1		1 quotidienement	6e (marseille)
											1 quotidienement	6e (marseille)
								1			1 exceptionnellement	Var
				1							1 exceptionnellement	Var
						1					1 exceptionnellement	Var
		1									1 exceptionnellement	Var
							1			1	exceptionnellement	Paris
								1		1	Plusieurs fois par semaine	8e (marseille)
			1								1 1 ou 2 fois par semaine	1er
							1				1 1 ou 2 fois par semaine	8e
							1				1 1 ou 2 fois par semaine	8e
							1				1 1 ou 2 fois par semaine	8e
					1					1	3 à 4 fois par semaine	8e
				1						1	2 à 3 fois par semaine	9e
		1									1 1 à 2 fois par semaine	8e
						1					1 1 à 2 fois par semaine	8e
								1			1 1 à 2 fois par semaine	8e
			1				1				1 2 fois par semaine	12e
		1									1 2 fois par semaine	14e
		1									1 2 fois par semaine	14e
		1									1 2 fois par semaine	3e
		1									1 2 fois par semaine	3e
									1		1 2 fois par mois	8e
									1		1 2 fois par mois	8e
								1			1 1ère fois	Strasbourg
					1						1 1ère fois	Strasbourg
											1 1ère fois	Strasbourg
				1							1 1ère fois	Strasbourg
				1							1 1ère fois	Strasbourg
		1									1 1ère fois	Strasbourg
		1									1 1ère fois	Strasbourg
			1								1 1ère fois	Ile de France
											1 1ère fois	Ile de France
											1 1ère fois	Ile de France
											1 1ère fois	Ile de France
							1				1 1ère fois	Lyon
							1				1 1ère fois	Lyon
			1								1 1ère fois	Lyon
							1				1 2 fois par mois	9e
							1				1 2 fois par mois	9e
											1 2 fois par mois	9e
			1								1 2 fois par mois	13e
			1								1 2 fois par mois	10e
				1				1			1 1er fois	Vendée
				1							1 1er fois	Vendée
								1			1 1er fois	Vendée
											1 1 fois par mois	6e
						1					1 1 fois par mois	6e
						1					1 1 fois par mois	6e
				1							1 1 fois par mois	6e
								1			1 1 fois par trimestre	4e
									1		1 2 fois par trimestre	12e
				1						1	Plusieurs fois par semaine	8e
										1	1er fois	Alauch
			1								1 1er fois	Paris
							1				1 2 fois par an	Aix en provence
									1	1	3 fois par semaine	La Ploue

[illegible]

ANNEXE n°5

Exemple de proposition visant à prolonger le parc Borély sur l'emplacement de l'hippodrome afin de créer un grand parc urbain ouvert sur le littoral qui enjambrerait le boulevard Pier Mendès France. Les visuels ont été réalisés par l'agence Moa architecture.



Shéma illustrant le potentiel d'usage de l'espace dégagé et les possibilité de connexion entre le parc et les plage du Prado sud (moa-architecture)



Exemple de parc urbain ouvert sur l'océan à Rio de Janeiro, le Flamengo Park (moa-architecture)

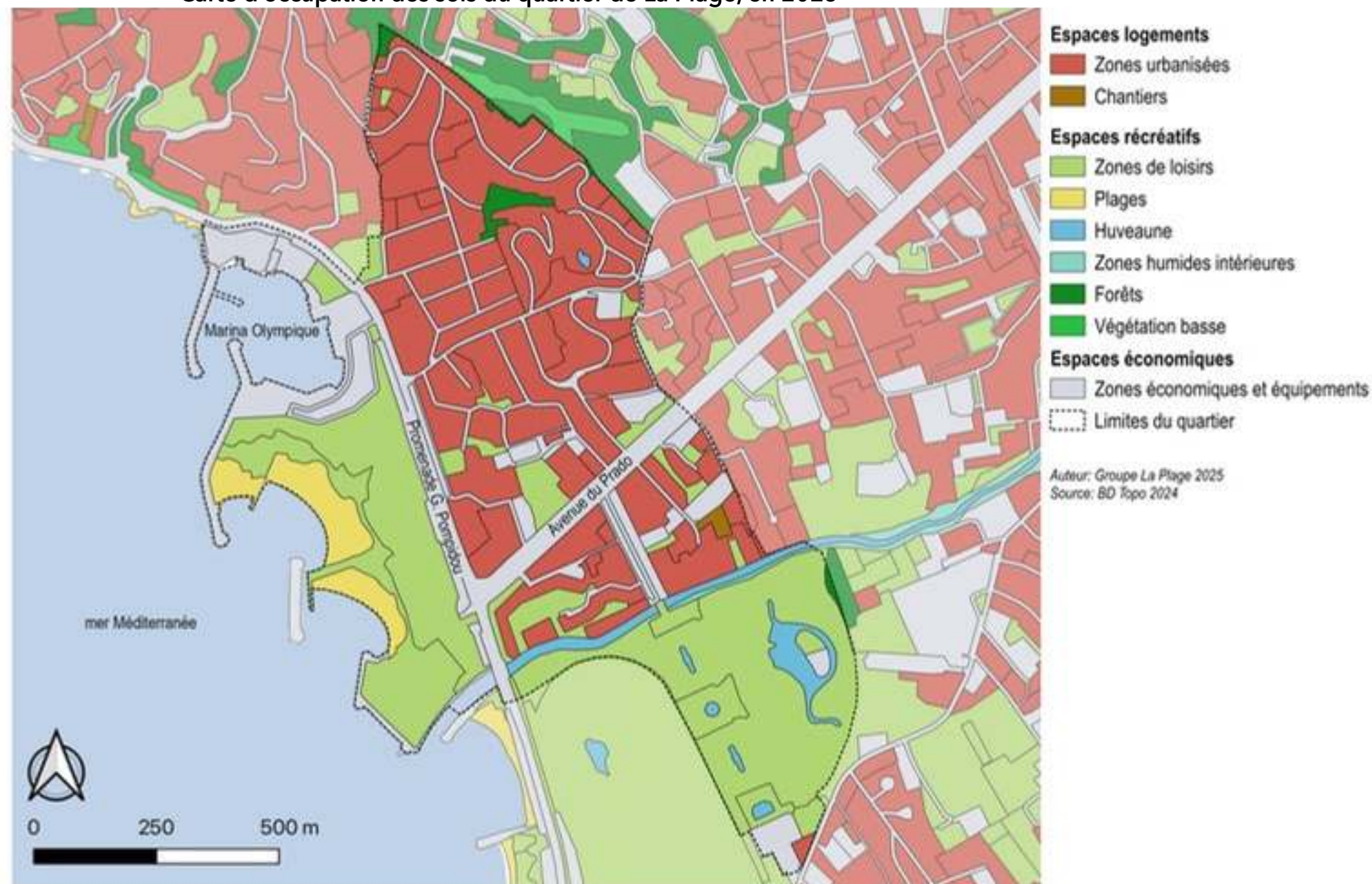


Visuel global de la proposition de réaménagement du sud du parc balnéaire du Prado (moa-architecture)

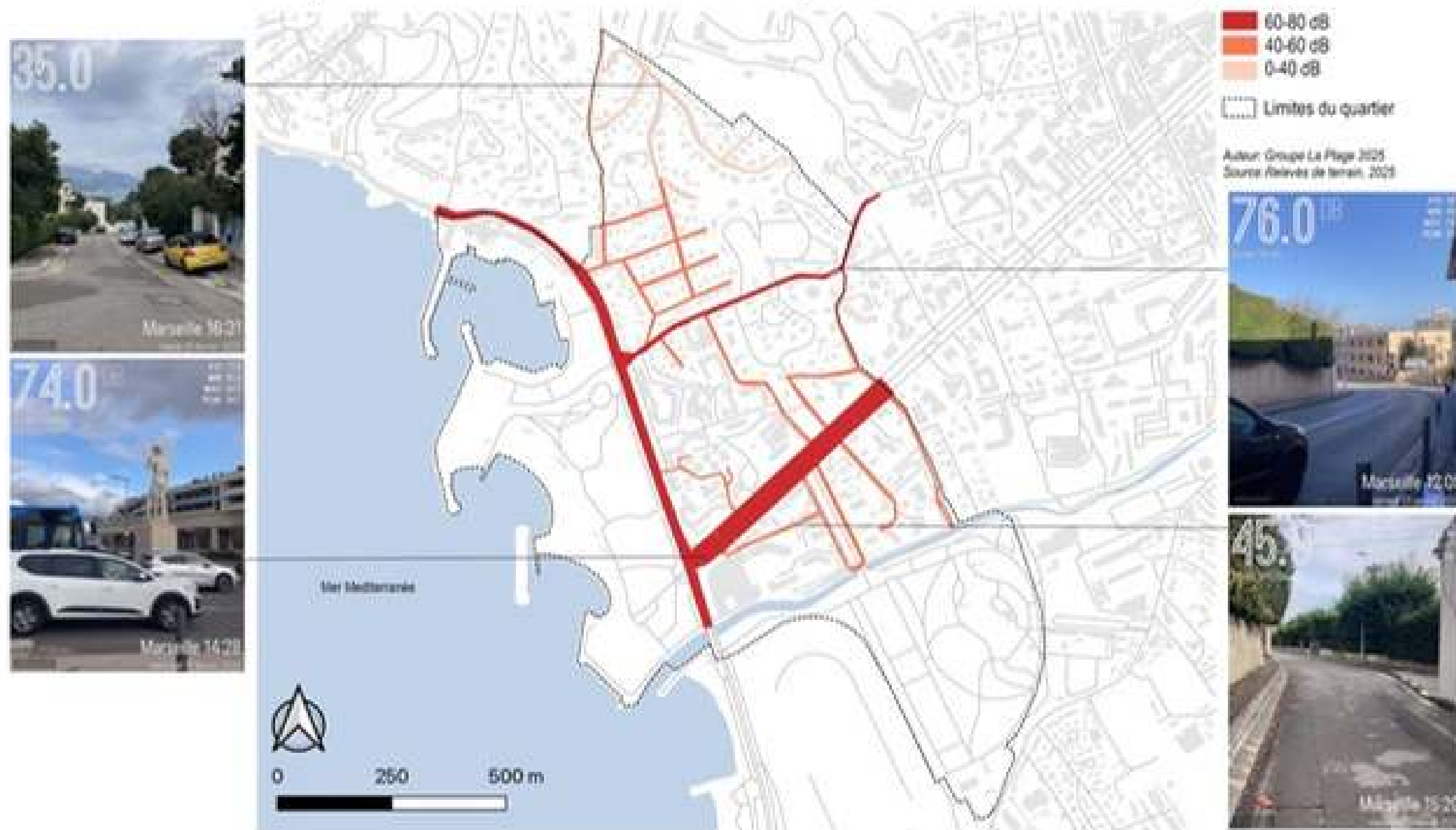
ANNEXE n°6

La carte ci-contre représente l'occupation des sols du quartier de La Plage. C'est une carte qualitative. Elle permet de visualiser les différents types d'usages du sol. Elle a été construite à partir de la Base de données BD TOPO 2024. Les variables sont catégorisées en trois parties : Espaces logements, Espaces récréatifs et Espaces économiques.

Carte d'occupation des sols du quartier de La Plage, en 2025



Un quartier avec des axes routiers bruyants, mais des résidences préservées



Un quartier avec une forte valeur foncière, notamment dans les résidences fermées

