Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

223 | Juillet-Septembre 2003

Pression anthropique et environnement en Amérique latine

Mar del Plata, archétype de la station balnéaire au service d'une métropole

Yvonne Bouvet, René-Paul Desse, Patricia Morrell et Maria Del Carmen Villar

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/791>

DOI : 10.4000/com.791

ISSN : 1961-8603

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 juillet 2003

Pagination : 281-300

ISSN : 0373-5834

Référence électronique

Yvonne Bouvet, René-Paul Desse, Patricia Morrell et Maria Del Carmen Villar, « Mar del Plata, archétype de la station balnéaire au service d'une métropole », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 223 | Juillet-Septembre 2003, mis en ligne le 13 février 2008, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/791> ; DOI : 10.4000/com.791

Ce document a été généré automatiquement le 19 avril 2019.

© Tous droits réservés

Mar del Plata, archétype de la station balnéaire au service d'une métropole

Yvonne Bouvet, René-Paul Desse, Patricia Morrell et Maria Del Carmen Villar

- 1 Quarante pour cent des Argentins vivent sur le littoral estuarien du Rio de La Plata, notamment dans l'agglomération de Buenos Aires (12 millions d'habitants). Celle-ci organise l'espace de la Pampa à son profit, limitant par sa polarisation l'essor urbain et réduisant les rares cités de la côte à un rôle micro-régional. Seule la fonction touristique lui échappe mais pas totalement, car la capitale fédérale suscite les flux financiers et d'estivants.
- 2 Entre l'Atlantique et la capitale, sur 300 kilomètres, les rives du Rio de La Plata offrent un littoral s'achevant par des baies aux eaux turbides. Les premières stations se sont développées sur les littoraux de l'Atlantique, hors d'atteinte des apports d'alluvions des rios Parana et Uruguay qui débouchent dans le Rio de La Plata, ce qui lui confère une eau brunâtre.
- 3 Ce littoral atlantique de la province de Buenos Aires, voué aux loisirs, est né et s'est développé à l'ombre de la grande métropole voisine. En un peu plus de cent dix ans, ont surgi de San Clemente del Tuyu au Nord, à Necochea au Sud, une quinzaine de stations balnéaires dont certaines atteignent plus du million de touristes comme Mar del Plata, l'ensemble de La Costa ou Villa Gesell. 1,3 million d'habitants, c'est-à-dire 35% de la population de la province de Buenos Aires¹, se concentrent dans les communes littorales (*partidos*) (fig. 1). A elle seule, Mar del Plata regroupe 620 000 résidents permanents. Durant la saison estivale, de décembre à février, elle attire, selon les années, jusqu'à 3 millions de touristes.
- 4 Cet espace touristique sur le liseré littoral de la région pampéenne s'est structuré en deux temps : d'abord fin XIX^e siècle sur le modèle européen de la grande station balnéaire, notamment à Mar del Plata, puis durant les années 1940 et 1950, au moment où l'industrialisation du pays a permis l'émergence d'une classe moyenne (*étape substitutive des importations*: 1930-1976). Si dans les premières années de la dictature militaire

(1976-1983), les grands groupes nationaux et multinationaux profitent de mesures favorables à leur expansion, très vite les déséquilibres structurels réapparaissent et la crise économique s'accélère. Dans les années 1980, le P.I.B. argentin a reculé de 14 %. Dans la décennie suivante, la croissance reprend, appuyée fortement par les capitaux étrangers qui profitent de la privatisation de la plupart des infrastructures (+30% de croissance du P.I.B. entre 1991 et 1997). La déréglementation du travail et la recherche de gains de productivité dans les entreprises ne font qu'augmenter le chômage et le sous-emploi. Les crises financières mexicaine de 1995, puis brésilienne de 1998, fragilisent l'économie argentine. En fin d'année 2001, la crise devient sociale, puis politique. Au bord de la banqueroute, le pays dépend totalement des marchés financiers étrangers. L'annonce d'un plan de rigueur drastique, exigé par le Fonds Mondial International (FMI), entraîne la chute du Président de la République Fernando de la Rúa et de deux de ses successeurs. Le quatrième Président en moins d'un mois, le Péroniste Eduardo Duhalde, ne maîtrise pas plus la situation au début de l'année 2002. En mettant fin à dix ans de convertibilité du peso en dollar, le gouvernement instaure le *corralito*, c'est-à-dire les restrictions bancaires qui empêchent les Argentins de disposer de leurs revenus et de leurs dépôts bancaires. La chute de la consommation est impressionnante, entraînant dans son sillage des licenciements dans l'industrie et les services, des concerts de protestation et des émeutes de la faim. C'est donc dans ce contexte d'augmentation de la pauvreté et d'effondrement de la classe moyenne que s'insère cette étude sur ces espaces touristiques.

- 5 Depuis une vingtaine d'années, sociologues, géographes et urbanistes latino-américains ont généralisé le concept de crise urbaine. Certes, les *villas miserias* (quartiers d'habitat spontané) existent depuis longtemps, mais jusque dans les années 1970, la ville était d'abord pensée comme le lieu du progrès et de la modernité. Ensuite, les observateurs ont mis l'accent sur l'érosion du pacte social populiste qui avait permis d'intégrer, tant bien que mal, sur un mode clientéliste et corporatiste, les nouveaux citadins à la ville (Dollfus, 1994). A Mar del Plata, plus que dans la plupart des grandes villes de province, la présence d'une masse considérable de touristes a exacerbé les processus de fragmentation urbaine. Ces évolutions, qui sont le privilège des grandes métropoles comme Buenos Aires ou São Paulo, se retrouvent dans cette gigantesque station balnéaire restée sous l'emprise de la capitale fédérale.

e

- 6 En cette fin du XIX^e siècle, l'Europe constitue un modèle pour la bourgeoisie argentine. A Buenos Aires, les décennies 1880 et 1890 vont connaître les premières grandes transformations urbanistiques. Grâce au chemin de fer, des espaces de loisirs naissent à proximité de la capitale. Un tramway électrique relie le centre à Quilmes. Une petite station balnéaire se développe à quelques encablures du centre-ville, à Costanera Sur. Les classes moyennes viennent y échapper à la chaleur étouffante de l'été. Plus en amont du Rio de La Plata, quelques îlots de luxe se construisent au milieu d'une nature sauvage. Des clubs de régates, qui ressemblent à ceux des bords de la Tamise, sont ouverts à proximité de véritables palais. A la confluence des fleuves Reconquista et Lujan, le *Tigre Club* attire un public illustre, comme le Prince de Galles ou le Président Julio Roca et une grande partie de l'élite "portègne"² (Carmen Bernand, 1997). Ces espaces, fortement marqués par la ségrégation sociale, conviennent pour des échappées d'une journée ou de plusieurs jours. Quant à devenir des lieux de villégiature, ils sont encore trop près de la capitale.

L'oligarchie argentine multiplie les longs séjours en Europe, dans les lieux à la mode comme la Côte basque.

- 7 Les facteurs de la création d'une station balnéaire prestigieuse sont alors réunis : le souhait dans les classes sociales aisées de pouvoir se retrouver en villégiature en imitant les modèles européens, le chemin de fer qui sillonne peu à peu la Pampa, et la présence d'architectes et de corps de métiers du bâtiment, immigrants de fraîche date. Quant à sa localisation, le littoral atlantique venté et aux eaux limpides présente des centaines de kilomètres vierges. Le développement d'entreprises de salaisons à Mar del Plata favorise le développement d'un petit village. Quelques chemins de terre relient ce point de la côte aux principales localités de l'intérieur de la Province. L'extension de la voie de chemin de fer, vers le Sud, est décidée. En 1886, l'arrivée du *Ferrocarril del Sud* permet d'abandonner les chars à banc peu confortables (*las galeras*) qui transportaient les premiers estivants.
- 8 Par la suite, l'initiative d'y installer le premier hôtel reviendra à Pedro Luro, archétype de l'immigrant, successivement ouvrier, cocher, puis homme d'affaires. L'hôtel Bristol est inauguré en 1888, deux ans après l'ouverture de la gare. La bourgeoisie portègne peut enfin accéder au littoral atlantique dans des conditions correctes de confort pour l'époque. A 400 kilomètres de la capitale, Mar del Plata devient un pôle de la vie mondaine, voué au culte de l'inutilité et à l'oisiveté ostentatoire (Sebreli, 1974). Pour rentabiliser la ligne, la compagnie ferroviaire propose des billets touristiques combinant le coût du trajet et celui de l'hébergement dans des hôtels de luxe. Dans la décennie 1890, les premières villas se dressent le long de la corniche. Ces villas d'été s'inspirent de modes architecturales déjà anciennes en Europe : styles normand, tudor, élizabéthain. La Première Guerre mondiale marque une rupture dans les habitudes des villégiatures. Les classes sociales aisées ne passent plus l'été boréal à Biarritz, grande station à la mode dans les milieux portègnes, et commencent à investir dans la construction de résidences secondaires (*los chalets*).
- 9 Hommes d'affaires, politiques et intellectuels influents achèvent le projet du siècle précédent, d'établir, loin des quartiers populaires portègnes, un club privé en bord de mer. *El Biarritz Argentino* tente de dépasser des objectifs contradictoires : l'organisation d'espaces réservés à une oligarchie nationale et l'accueil de classes sociales défavorisées au service de cette dernière. L'activité touristique devient l'élément moteur de la ségrégation socio-spatiale. En effet, à l'instar des grandes stations balnéaires de l'Europe, le développement rapide de cet espace privilégié va susciter l'arrivée d'une importante population d'ouvriers et d'employés attirée par les nombreux chantiers qui parsèment la ville³. Ceux-ci sont souvent des immigrants de fraîche date, arrivant massivement d'Italie et d'Espagne. De 1886 à 1932, le nombre d'habitants permanents est multiplié par 12 et celui des touristes par 40. L'offre hôtelière est passée de 7 à 80 unités.
- 10 L'influence de la capitale fédérale est encore très forte, puisque 80% des boutiques ouvertes durant les trois mois de la saison estivale sont le fait de commerçants portègnes.
- 11 La période allant des années 1930 aux années 1970 voit l'émergence d'un véritable secteur industriel, au service du marché national (période d'industrialisation et substitutive des importations). La crise des exportations des productions agro-pastorales des années 1930 suscite la création de nombreuses industries de transformation notamment dans la capitale fédérale, d'où l'émergence d'une classe ouvrière structurée, puis d'une classe moyenne.

- 12 Le Péronisme triomphant de la fin des années 1940 coïncide avec un début de démocratisation des vacances et la création de nombreux hôtels corporatifs gérés par les syndicats. *La Cité du Bonheur* se transforme en une station balnéaire au service de toutes les clientèles (*Mar del Plata, la ciudad Feliz, de todos y para todos*).
- 13 Les années 1930 sont aussi caractérisées par la diffusion de l'automobile dans les classes aisées et les classes moyennes émergentes. Les lignes de cars se multiplient, empruntant notamment la Route n° 2 Buenos Aires - Mar del Plata, bitumée et inaugurée en 1938. Le chemin de fer, année après année, perd sa suprématie. A l'échelle locale, la construction de routes secondaires le long du littoral permet de relier les stations balnéaires naissantes de Miramar, Necochea et les centres urbains de l'intérieur de la province comme Balcarce ou Tandil. Des circuits touristiques se mettent en place, les lagunes du littoral et les petites sierras de l'intérieur deviennent des buts d'excursion pour la journée.
- 14 Le tourisme de masse dynamise le secteur du bâtiment. Le nombre d'hôtels a été multiplié par dix, en quarante ans, passant de 80 unités en 1931 à 833 hôtels en 1970. Durant les années 1960 et 1970, en vingt ans, le nombre des résidences secondaires est multiplié par trois, représentant le tiers des appartements et des maisons de la cité (140 000 unités).
- 15 Dès 1948, la *Ley de Propiedad Horizontal*⁴ marque le début des grands changements urbanistiques. Les dernières villas de la fin du XIX^e siècle disparaissent les unes après les autres, vendues par leurs riches propriétaires. Les classes aisées portègues commencent à négliger cette station balnéaire qui reçoit une clientèle de plus en plus nombreuse et de classe moyenne⁵. La densification du centre par la montée en étages est devenue possible.
- 16 Sur ce littoral rectiligne de la région pampéenne, le site de Mar del Plata est relativement original. Alors que sur des centaines de kilomètres de côte atlantique alternent de vastes complexes dunaires et des littoraux sableux très bas, au niveau de la station balnéaire, les prolongements orientaux de la sierra del Tandil (500m) suscitent quelques vallonnements en intra-urbain et une alternance de falaises et de plages échancrées. Seul accident topographique de la province de Buenos Aires, avec la sierra de la Ventana, plus au Sud, cette légère déformation du socle détone dans un ensemble caractérisé par sa platitude et la monotonie de ses paysages.
- 17 L'un des éléments qui permet de caractériser une station touristique, c'est la promenade de front de mer (*rambla*). Conçue au XIX^e siècle, sur le littoral de la Manche, elle favorise la vie mondaine et permet de profiter du panorama et de l'air. La première *rambla* en dur est achevée en 1913, dominant la Playa Bristol (fig. 2). Bordée par un casino à l'architecture de la Belle Époque, cette promenade devient le centre de vie de la cité. En 1941, est inauguré un nouveau complexe englobant un casino, un théâtre et un grand hôtel, sur le front de mer de la Playa Bristol (photo 1). De formes très épurées, cet ensemble architectural n'est pas sans rappeler l'architecture fasciste, en vogue, outre-Atlantique.
- 18 La plage est un élément essentiel de la station. Ces rivages d'accumulation sont constitués de sables fins sur la côte atlantique et de vases dans le Rio de La Plata. Les qualités des plages recherchées par les touristes ont eu tendance à évoluer dans le temps. A la Belle Époque, l'estran a souvent été considéré comme le prolongement des promenades de front de mer.
- 19 Dès les années 1950, elle est occupée par les baigneurs des classes populaires et moyennes et par ceux qui en font un espace de détente. La demande évolue. Cette accumulation de matériel détritique doit correspondre aux attentes des usagers de la plage. La vase, les

gravier et les galets sont peu recherchés. La plage de sable fin occupe une grande place dans la symbolique balnéaire. Le littoral atlantique de la province de Buenos Aires dispose de 800 kilomètres de linéaire côtier dont les trois quarts sont constitués de plages aux larges estrans et au profil très régulier, idéal pour la baignade familiale. Dans quelques rares stations, souvent anciennes, comme Mar del Plata, les plages voient leur superficie se réduire, d'année en année. Dès 1924, la construction d'épis, plus ou moins perpendiculaires à la côte, était censée ralentir l'action de la dérive littorale qui avait tendance à entraîner les sédiments meubles vers le Nord.

- 20 La modification du trait de côte par des aménagements portuaires ou urbains a accéléré les processus d'amaigrissement de certaines plages. Les travaux portuaires à Mar del Plata ont ainsi gravement perturbé le transit des matériaux meubles le long de la côte provoquant une sédimentation gênante près de la digue Sud et un démaigrissement de la Playa Grande. Durant l'hiver 1998, 3,5 millions de m³ de sable ont été dragués devant l'entrée du port pour être réinjectés sur plusieurs plages⁶ : la Playa Grande a vu ainsi sa largeur progresser de 200 mètres pour un coût de 4 millions de dollars (Royant, 1999).
- 21 Sur les trois plages concernées par l'apport de sédiments marins en provenance de la zone portuaire, les vases noires tranchent fortement sur un substrat de sable blanc. A la fin de l'été austral, une proportion importante de ce stock était déjà répartie à la mer (-30%).
- 22 La fréquentation touristique sur les plages est souvent importante et pose le problème de leur capacité de charge. Elle peut atteindre, sur certains espaces marplatenses 8 à 10 000 personnes par hectare. Cette surfréquentation occasionne des pollutions et nécessite une gestion planifiée. En réalité, les déchets et pollutions divers observables sur une plage sont de deux origines principales : il s'agit, d'une part, des déchets apportés par les courants, en provenance des décharges et piégés par les épis ; ensuite des déchets laissés sur place par les vacanciers fréquentant la plage.
- 23 Les eaux de la côte atlantique semblent peu affectées par des pollutions. Autant il est admis que les eaux du Rio de la Plata sont fortement polluées devant Buenos Aires, autant les eaux de l'océan ont une bonne image de marque. Sur ce littoral relativement linéaire, l'absence de baies et la présence de courants côtiers importants ont tendance à favoriser la dilution des eaux usées. Les problèmes surviennent devant les grandes stations qui sont parfois aussi des ports industriels et de vastes agglomérations urbaines.
- 24 Depuis 1973, avec une périodicité bisannuelle, les services sanitaires des principaux *partidos* balnéaires effectuent des analyses chimiques et bactériologiques. Les cadres technique et réglementaire existent mais permettent tous les contournements possibles. La situation est relativement critique dans la plupart des grandes stations balnéaires de la province de Buenos Aires, notamment à Mar del Plata, Quequen et Bahia Blanca. La station marplatense a été la première, dès 1937, à se doter d'un réseau du tout-à-l'égout⁷. L'extension de quartiers périphériques spontanés a suscité de nombreuses connexions illicites au réseau général. Les sous-investissements des années 1980 et 1990 et le caractère saisonnier de l'activité touristique ne permettent plus de traiter l'ensemble des eaux usées. Une grande partie de celles-ci se déverse sans traitement dans les petits cours d'eau côtiers. Lors de fortes précipitations, les eaux pluviales se rajoutent aux eaux usées, saturant l'ensemble du réseau. Au Nord, l'arroyo La Tapera pollue les plages de Constitucion et de la Perla. D'autres exutoires fonctionnent au sud de l'agglomération, comme l'arroyo del Barco qui évacue dans le port des déchets et des eaux usées de l'industrie. Le tout, sous l'action des vents, affecte les plages les plus prestigieuses. Quant

- à la station d'épuration de Parque Camet située au nord de l'agglomération, de gros travaux d'agrandissement sont en cours en 2002, pour un coût de 30 millions de dollars. Une canalisation sous-marine de trois kilomètres devrait permettre de rejeter les eaux traitées au large. La crise argentine a stoppé les travaux, faute de financements.
- 25 Le second problème est lié à l'information du public. Jusqu'alors, les services sanitaires de la Province de Buenos Aires relevaient les données sanitaires et alertaient les autorités locales, l'interdiction de la baignade étant du ressort du *partido*. Depuis peu, ce type de services publics a disparu au profit du secteur privé. En pleine saison touristique, il est difficilement imaginable, pour les autorités du *partido* du General Pueyrredon, de diffuser une telle information, au nom du maintien de l'image de marque de la station. Aucun système de régulation n'existant tant au niveau de la Province que de l'État fédéral, la transparence de l'information est donc toute relative.
- 26 Sur la plupart des 19 plages de la station balnéaire, des ensembles de parasols ou de tentes-cabines multicolores alternent avec des espaces publics ; 38 concessionnaires privés gèrent ainsi 41 *balnearios*. Ce système de gestion de l'espace public maritime par des sociétés privées rapporte, en moyenne, 1 million de dollars de droit d'emplacement par saison touristique. Cette privatisation de la plage est fortement marquée au sud des installations portuaires. Le complexe balnéaire de Punta Mogotes s'est organisé dans les années 1970, aux marges de la cité. Les concessionnaires ont comblé un espace humide en arrière de la plage pour y installer un vaste parking et 6 tours d'une dizaine de mètres chacune qui regroupent les sanitaires et les commerces.
- 27 La plage reste omniprésente dans l'activité touristique à Mar del Plata, et c'est autour d'elle que se développe une multitude de services, de la location de chaises longues, parasols ou cabines de plage à la restauration rapide ou plus gastronomique, et aux jeux ou sports de plage. C'est le lieu de convivialité par excellence, où petits et grands peuvent évoluer en toute liberté.
- 28 Ainsi, les activités réalisées pendant les vacances restent classiques. Se reposer demeure l'activité préférée des touristes, tout comme se promener sur la côte, le long des plages et parfois en ville. La plage demeure l'endroit où l'on prend le soleil, où l'on se retrouve en famille et entre amis, où l'on joue au football beaucoup plus qu'on ne s'y baigne. La température de l'eau (entre 18 et 20° C l'été) et la pollution potentielle expliquent la faible fréquentation de la mer. « Être ensemble » apparaît comme un privilège de vacances et le sable offre cette possibilité à des familles élargies. C'est aussi sur la plage que s'organise la vie des vacanciers : assister à des spectacles, nombreux pendant la période estivale, aller danser, ou faire les magasins reviennent régulièrement dans les activités citées par les touristes interrogés sur la plage.
- 29 Les plages du centre-ville (Perla, Centro, Grande) sont plus tournées vers des activités tranquilles, telles que la marche, la promenade ou la lecture sur une chaise longue, alors que les plages du Nord (Norte), mais surtout du Sud (Faro-sur, Sure-sur) accueillent les activités sportives (football, volley-ball) et la baignade, voire la natation. Cela s'explique par la concentration de touristes, plus importante sur les plages du centre, proches des quartiers hôteliers que vers les plages du Nord mais surtout du Sud, moins touchées par l'érosion, plus éloignées de la concentration humaine et plus disponibles pour des activités de loisirs requérant de la place (Mantero, 1999).
- 30 Agglomération de 622 000 habitants au recensement de 2001, Mar del Plata présente des aspects très divers selon que l'on se trouve sur le front de mer ou à l'intérieur des terres.

Seul le plan orthogonal est commun à l'ensemble des quartiers (fig. 2). Sur la bordure littorale, le front des immeubles est rarement profond, à l'exception de l'hypercentre. Ce liseré de béton s'explique par la rente foncière très élevée en front de mer.

- 31 Dès les années 1950, la pression du tourisme de masse est telle que les quartiers centraux, en arrière de ce front de mer prestigieux, se densifient (photo 2). Dans un quadrilatère de 2 km², les immeubles de 10 à 25 étages occupent les îlots d'un plan à damier régulier. Les densités de populations permanentes sont les plus importantes de la cité. Pourtant, rapportées au type de bâti, elles restent relativement modestes (maximum de 500 habitants par km²). Sans doute, faudrait-il rapprocher ces données chiffrées d'un autre indicateur : le taux d'appartements inoccupés à l'année ou durant la saison non touristique. A la fin des années 1990, il avoisinait 70%. C'est, en effet, dans ces quartiers centraux que se concentrent la majeure partie des appartements locatifs pour les classes moyennes, les résidences hôtelières⁸ et les hôtels de la cité. On y trouve une grande densité de salons de thé (*confiterias*), bars et discothèques. De décembre à février, la vie nocturne y est intense.
- 32 À l'écart de cette agitation, les quartiers qui dominent Playa Grande et le complexe balnéaire de Punta Mogotes, de part et d'autre des installations portuaires, constituent une excroissance de l'espace touristique vers le Sud. Quelques hôtels 4-5 étoiles et restaurants prestigieux alternent avec des immeubles de standing, le tout à proximité du golf. Les valeurs locatives y sont les plus élevées de la station : 1 000 \$ mensuels, en haute saison touristique, pour un appartement de trois pièces, 1 700 \$ pour un "chalet" F4, contre la moitié dans les quartiers de l'hyper-centre (valeurs 1998-1999).
- 33 Durant les années 1950 et 1960, le boom de l'immobilier lié à l'activité touristique a suscité une ségrégation sociale intense, rejetant les catégories populaires vers la périphérie. De nombreux migrants venus des villes moyennes de l'intérieur trouvent un travail dans l'industrie du bâtiment ou directement lié à l'activité touristique, dans le secteur de l'hôtellerie ou de la restauration. Cette main-d'œuvre nombreuse et peu argentée s'est trouvée condamnée à se loger par ses propres moyens sur des terrains à bon marché. Les lotissements pavillonnaires plus ou moins organisés vont surgir en périphérie. De résidence secondaire de la classe bourgeoise puis moyenne, l'habitat individuel va devenir résidence principale des classes populaires. A l'origine construites par une main-d'œuvre qualifiée de maçons italiens et espagnols venus édifier les belles villas du front de mer, les maisons vont être de plus en plus autoconstruites par leurs propriétaires, souvent de bric et de broc. En l'absence de politique de logements sociaux, ces habitants des lotissements bon marché (dits *economico*) vont très vite s'organiser. Une identité de quartier très marquée suscite la présence d'équipements et d'un entretien sommaire. Cette action a souvent été impulsée par les sections du parti *justicialista* à partir de 1946, en pleine période péroniste.
- 34 Les processus classiques de différenciation spatiale liés à la spéculation immobilière vont susciter l'émergence de trois zones bien distinctes (fig 2).
- 35 Le centre-ville densifié concentre l'activité hôtelière, les locations saisonnières et les rues commerçantes. L'aire centrale regroupe 50 % des logements pour seulement le quart de la population de l'agglomération, la différence s'expliquant par la présence de nombreuses résidences secondaires et d'appartements locatifs (densités comprises entre 150 et 500 habitants permanents par km²).

- 36 Une première couronne entoure ces quartiers centraux, constituée de l'ancienne périphérie de la ville, aujourd'hui occupée par les classes moyennes. Seul le liseré littoral est occupé par une barre d'immeubles. En arrière, les *chalets* de style Mar del Plata ont été construits dans les années 1930, 1940 et 1950 pour accueillir des résidents permanents des classes aisées à proximité des plages, plus moyennes vers l'intérieur des terres. Réalisées en pierre locale, ces constructions sont de pâles copies des villas du début du XX^e siècle. Certains quartiers ont tenté de mettre en œuvre un urbanisme proche de celui des cités-jardins anglaises ou françaises de l'entre-deux-guerres. Résultats : les densités sont faibles, comprises entre 40 et 150 habitants par km².
- 37 Les extensions plus récentes en périphérie accueillent les activités industrielles et artisanales ainsi que les classes populaires. A une station balnéaire, toute en hauteur, succèdent des quartiers périphériques horizontaux où l'autoconstruction peut atteindre jusqu'à 75 % des logements dans les quartiers les plus défavorisés. En 1995, on ne comptait pas moins de 250 ensembles de logements installés illégalement sur des terres privées ou publiques. Ces terrains de seconde zone, aux marges de la cité, sont très mal drainés et sujets aux inondations lors des fortes précipitations de l'automne. Délaissés par les autorités municipales et par la spéculation immobilière, ces secteurs sont encore mal intégrés à l'espace urbain : services et infrastructures de base manquent très souvent.
- 38 Dans les aires urbaines de cette seconde couronne, on trouvait déjà pour le recensement de 1980, 76 % des ménages de l'agglomération dont les besoins essentiels étaient non satisfaits (indicateur *Necesidades Basicas Insatisfechas* NBI, défini par l'Institut National Argentin des Statistiques et Recensements, l'INDEC)⁹. A l'amorce de l'instauration des politiques économiques néolibérales d'ajustement du gouvernement Menem, au début des années 1990, les taux de chômage de ces quartiers étaient déjà les plus élevés de la cité (10 à 15%). Dix ans plus tard, quelques mois avant l'effondrement économique actuel, les taux de chômage avoisinaient 25% et étaient proches des maxima nationaux. Les travailleurs immigrés de l'intérieur (Indiens des provinces du Nord de l'Argentine) ou de Bolivie subissent de plein fouet la crise. Employés dans le secteur du maraîchage, dans la couronne périurbaine, souvent illégalement, ils s'entassent dans ces poches de pauvreté.
- 39 Avec la montée de la crise économique, la fragmentation de l'espace urbain s'amplifie. On assiste à une dégradation généralisée des immeubles locatifs en péricentral, à une paupérisation de nombreux quartiers périphériques et à l'apparition de poches d'habitat spontané, voire de bidonvilles. Le front pionnier urbain actuel est constitué d'une alternance de ces *villas miserias* et de *barrios privados* (urbanisation privée), parfois à quelques centaines de mètres les uns des autres.
- 40 Le touriste marplatane est argentin - moins de quatre touristes sur mille étant étrangers - et il est issu de la région de Buenos Aires : les trois quarts des vacanciers proviennent soit de la région métropolitaine de Buenos Aires (33%), soit de la ville elle-même (19%), soit de l'ensemble de la Province (21,5%). Les autres touristes proviennent du nord-est de l'Argentine, en moindre quantité, des Misiones et Entre Rios (10%), des Corrientes (4%) et de Santa Fe (3%)¹⁰ (fig. 3).
- 41 Cette omniprésence de la capitale s'explique surtout par la concentration de population sur cette partie du territoire, un Argentin sur deux y vivant, mais aussi par la proximité et la disponibilité en voies de communications. Au départ de Buenos Aires et vers Mar del Plata, on trouve, en été, cinq liaisons ferroviaires quotidiennes, deux liaisons aériennes et près de 25 liaisons routières en bus, seul moyen efficace et relativement bon marché de

transport collectif en Argentine. Mais c'est surtout la route, notamment la n°2 transformée peu à peu en autoroute depuis Buenos Aires, qui permet aux millions de vacanciers de gagner le littoral atlantique par leurs propres moyens (fig. 4 et 5).

- 42 Jusqu'à la fin des années 1990, la cité balnéaire retient ses touristes pour des temps longs, principalement au cours de l'été, pendant les mois de décembre, janvier, février, voire mars. Plus d'un tiers des vacanciers séjournent entre 2 et 3 semaines, et 16 % quatre semaines au moins (fig. 6). Parallèlement les temps courts apparaissent depuis quelques années, puisqu'un touriste sur quatre reste moins de 10 jours dans la cité balnéaire. Pour les localités voisines, Mar del Plata représente une destination de fin de semaine, particulièrement des longs week-ends comme la Semaine Sainte.
- 43 Si, pour un tiers des touristes, la mer et la plage restent les principales motivations dans le choix de Mar del Plata comme lieu de vacances, l'habitude, mais surtout la possession d'une résidence secondaire motivent un touriste sur cinq dans le choix de son lieu de vacances. Il est intéressant de noter que deux tiers des touristes sont déjà venus à Mar del Plata et qu'un tiers a l'intention de revenir.
- 44 Les trois quarts de l'hébergement touristique de Mar del Plata se font sous forme d'occupation de maisons ou d'appartements pendant l'été, essentiellement dans le centre ou dans sa grande proximité. Le rapide accès à la plage et la proximité du centre-ville et de ses commerces concentrent le parc résidentiel touristique le long du front de mer et des grandes avenues (Colon, Luro, Independencia). Si moins d'un tiers de l'offre est constitué de résidences secondaires occupées par les propriétaires, c'est surtout les locations d'appartements et de maisons qui dominent représentant près de la moitié de l'offre d'hébergement touristique.
- 45 L'hôtellerie reçoit un peu plus de deux touristes sur dix, avec une capacité d'accueil d'environ 60 000 lits répartis entre 600 hôtels. C'est le mode d'hébergement le plus complet offrant nuitées et repas en un même lieu. La localisation spatiale reprend une ségrégation sociale forte, que l'on retrouve sur les plages.
- 46 Le centre animé de la ville et les alentours du casino avec les playas Bristol et la Perla concentrent les hôtels de classe moyenne (2 et 3 étoiles), ainsi que les hôtels corporatistes, gérés par les grands syndicats d'ouvriers ou d'employés implantés depuis les années 1940 et plus récemment les *apart hotels*. Les quartiers du centre rassemblent plus de la moitié de l'offre en hôtellerie (environ 35 000 lits).
- 47 Les quartiers d'hôtels populaires, avec un tiers de la capacité d'accueil hôtelière (16 000 lits), entourent le centre-ville et s'étalent le long des plages périphériques (playa Punta Mogotes au Sud et playa Norte, au Nord).
- 48 Les hôtels de luxe (4 et 5 étoiles) offrent moins de 8% des lits à Mar del Plata ; ils sont localisés au-dessus du golf et de la playa Grande à proximité du centre, et sur la route n° 11, menant au Phare et près de l'Aquarium, loin de la concentration populaire.
- 49 L'hébergement de plein air est très peu présent (moins de 2% de l'offre d'hébergement) à Mar del Plata, alors que le climat, l'environnement et la clientèle s'y prêtent. On le retrouve à une dizaine de kilomètres au nord et au sud de la ville. Mais phénomène nouveau depuis deux ans, avec la crise financière qui frappe le pays, chaque nuit les pelouses des parcs du centre-ville et les dunes bordières servent d'hôtels à ciel ouvert pour de nombreux jeunes gens peu fortunés, mais souhaitant profiter de la mer et du soleil.

- 50 Depuis vingt ans, l'activité du tourisme marplatense connaît une lente détérioration. La baisse brutale des revenus dans les années 1980, puis la montée rapide du chômage en période de croissance économique, enfin les crises successives de 1995 et 2001-2002 ont engendré un réel marasme puis un effritement de la consommation touristique.
- 51 Jusqu'en 2000-2001, la fréquentation de la station balnéaire ne semble pas en recul, en terme de nombre de touristes (fig. 7). Par contre, les clientèles s'appauvrissent. Le secteur de la restauration a ajusté ses prix et ses prestations. Dans le domaine de l'immobilier, sans pouvoir quantifier le phénomène, il semble que le taux d'occupation des logements soit en baisse. Dans la plupart des stations, le nombre de logements à vendre ou à louer, progresse d'année en année, correspondant au laminage économique d'une partie croissante de la classe moyenne. Quant aux classes supérieures, l'accession à la propriété individuelle, en périphérie de Buenos Aires, dans des lotissements privés ou *barrios privados*, a eu comme effet de réduire leur temps de séjour, souvent, à de simples week-ends sur la côte.
- 52 L'entrée de l'Argentine dans le Mercosur, dès 1991, a accentué les migrations estivales des vacanciers nationaux. Le Brésil, et plus encore depuis la dévaluation du *real* en 1999, est devenu attractif pour une partie des classes aisées et des classes moyennes. Les propositions des tours-opérateurs brésiliens avec vols charters et séjours en complexes hôteliers se multiplient au départ de Buenos Aires, à des prix défiant toute concurrence. Cette demande a provoqué un essor immobilier dans les stations balnéaires de l'État du Santa Catarina ou du Rio Grande Do Sul¹¹. Quant aux classes aisées, les rivages uruguayens n'ont cessé de les attirer depuis les années 1930¹². A l'extrémité du Rio de La Plata, Punta del Este propose une station à la mode et un port de plaisance de 500 anneaux.
- 53 Depuis l'été 2001-2002, la situation du tourisme suit la crise qui frappe la société argentine tout entière. La crise financière, liée à la fin de la convertibilité du peso en dollar, s'est transformée très vite en crises économique, sociale et politique. Au deuxième trimestre 2002, 51% des Argentins sont descendus sous le seuil de pauvreté défini par l'I.N.D.E.C. Dans ces conditions, les indices de vente dans le commerce de détail et les services ont chuté de moitié, par rapport à ceux des mois de février et mars 2001.
- 54 Au contraire, le tourisme national se maintient, même si la crise financière a perturbé l'activité touristique estivale : une reprise s'amorce pour les courts séjours automnaux et la Semaine Sainte de mars-avril 2002¹³. Avec la fin de la parité dollar/peso, on assiste à une chute des sorties vers les pays limitrophes (moins 60% par rapport à l'été 2001, selon le Secrétariat argentin du tourisme), les Argentins restant sur le territoire national. Parallèlement, les Brésiliens et les Chiliens, profitant de la faiblesse du peso, se pressent aux frontières et découvrent les stations touristiques argentines. Ainsi, le solde de la balance commerciale touristique va -t'il devenir positif¹⁴ ?
- 55 Mais on peut penser que les conséquences sont à venir et rien n'est sûr dans une société qui voit disparaître sa classe moyenne et augmenter la pauvreté. La fréquentation des touristes étrangers pourrait sauver Mar del Plata, une station jusqu'à présent à caractère national. La concurrence est vive et le littoral Nord de la Province de Buenos Aires propose d'autres stations, plus récentes, plus chics et à la mode.
- 56 L'avenir touristique de Mar del Plata est à l'image de l'ensemble de l'Argentine, et de sa capacité à sortir de la crise financière, politique et sociale actuelle.

BIBLIOGRAPHIE

ADELL German, 1998 - Émergence des classes moyennes et types d'habitat à Mar del Plata. In : HAUMONT Nicole, dir. - *L'urbain dans tous ses états*. Éditions L'Harmattan, Paris, p. 163-176.

Secretaria de la Produccion, Municipalidad de General Pueyrredon, 1997 - *Mar del Plata en cifras*. Mar del Plata, 125 p.

BOER S. ; DE JONGE A. M. ; BROUWER H. ; EVERSDIJK P. J., EVERTSE M. et SLUIJS W. J. H., 1997 - *Port and coastal study Mar del Plata. Mission report*. Government of the Netherlands, Ministry of Transport, Public Works and Water Management, La Haye, 149 p.

BOUVET Yvonne ; COCCARO José Maria et DESSE René-Paul, 2001 - A l'ombre d'une métropole : le littoral touristique de la province de Buenos Aires (Argentine). *La Géographie*, Paris, n°1503, p. 39-54.

DOLLFUS Olivier, 1994 - La ville et l'Amérique latine. *Problèmes d'Amérique latine*, n°14.

MANTERO Juan Carlos et al., 1999.- *Encuesta a turistas, encuesta a residente, en centros turísticos del litoral atlántico*. Centro de Investigaciones turísticas, Facultad de ciencias económicas y sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, 210 p.

MORRELL Patricia, 1997 - Los problemas ambientales urbanos. La Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales de la ciudad de Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires) Genesis y Antecedentes. In : *Congreso Internacional de Aguas*. Buenos Aires, p. 1-32.

ROTOLO Miguel, 1997 - Transformaciones urbanas en Mar del Plata. Un aporte a las estrategias de regulacion en las intervenciones urbanísticas. *Revista interamericana de Planificación*, Cuenca (Ecuador), vol. XXXIX, n°113.

ROYANT Arnaud, 1999 - *Protection et gestion du littoral de Mar del Plata*. Département de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, Brest, 167 p., (Mémoire de Maîtrise).

ROYANT Arnaud, 2000 - *les systèmes de gestion du littoral en Argentine et en France : tentative de comparaison*. Département de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, Brest, 95 p., (Mémoire de D.E.A.).

SEBRELI Juan José, 1974 - *Mar del Plata, el ocio represivo*. Ed. Leonardo Bushi, Buenos Aires.

VILLAR Maria del Carmen ; COCCARO José Maria et BOCERO S., 1996 - *Proyecto de investigacion : bases para elaborar propuestas de ordenamiento en el ambito costero del partido de Mar Chiquita*. Departamento de Geografia, Facultad de Humanidades, Universidad de Mar del Plata, 315 p., (Informe de Avanceinal).

NOTES

- 1.- La province de Buenos Aires, dont la capitale est La Plata, n'intègre pas la ville éponyme comme un observateur étranger pourrait le penser. Cette province est l'une des 24 entités autonomes de la République d'Argentine; elle est découpée en 134 partidos.
- 2.- Les Porteños sont les habitants de Buenos Aires : littéralement ceux qui habitent le port. Ils se considèrent comme la quintessence de l'Argentinité.

- 3.- Avec 30 ans d'avance seulement, une station prestigieuse comme Nice accueille des milliers de migrants italiens en les parquant en périphérie de la ville.
- 4.- Cette loi autorise et réglemente les constructions en hauteur ainsi que la copropriété des immeubles d'appartements permettant le développement de la spéculation immobilière notamment dans le domaine du locatif touristique.
- 5.- Dès les années 1930, certains Portègues préfèrent les stations balnéaires de l'Uruguay et notamment Colonia puis Punta del Este. En 1936, ils sont déjà 70 000 touristes du Grand Buenos Aires à passer l'été sur les rives nord du Rio de La Plata.
- 6.- Le bureau d'études néerlandais (Boer S. et alii, 1997) règle le problème de la contamination des sédiments d'origine portuaire en quelques lignes, admettant « qu'un certain risque pour la santé ne peut pas être exclu, mais que la plupart de ces substances comme les métaux lourds ont tendance à se diluer dans la mer ».
- 7.- Dès 1913, une ébauche de réseau se met en place, dans les quartiers centraux. 1937 est l'année de la mise en place d'un véritable quadrillage des quartiers densément peuplés. Jusqu'en 1989, la totalité des eaux usées de l'agglomération est rejetée directement dans la mer par une simple conduite sous-marine au nord de la station. Cette année là est marquée par l'inauguration de la première station d'épuration, celle de Parque Camet, en cours de restructuration, 13 ans plus tard.
- 8.- La formule "apart hôtel" est apparue depuis peu à Mar del Plata : il s'agit d'un hébergement intermédiaire entre l'hôtel et la location de vacances, alliant l'offre de petits appartements équipés et de services hôteliers en commun (réception, centrale de réservation, service d'entretien, salon...).
- 9.- L'indicateur NB prend en compte le degré de vétusté du logement, la promiscuité (le taux d'occupation est toujours supérieur à deux personnes par pièce), l'absence de tout-à-l'égout, le faible niveau d'éducation et la capacité de subsistance du ménage, c'est-à-dire la capacité à accéder à la satisfaction des besoins élémentaires comme la nourriture et la santé.
- 10.- En 1999, une équipe de chercheurs de la Faculté de Sciences économiques et sociales de l'Université de Mar del Plata a effectué une étude auprès des touristes avec près de 2000 enquêtes réalisées sur sept des principales plages de Mar del Plata; nous nous basons sur leurs résultats (Mantero, 1999).
- 11.- Les Argentins constituent le tiers des touristes internationaux au Brésil (1995).
- 12.- Le quotidien conservateur La Nacion propose dans sa rubrique El tiempo, des pronostics météorologiques pour seulement quatre localités : Buenos Aires, Mar del Plata, Pinamar et Punta del Este.
- 13.- Informations diffusées par la Consejo de Ayuda Mutua Economico. La Nacion, 02-04-2002 (grand quotidien argentin).
- 14.- Pour 2001, le solde était négatif, avec 4 000 millions de \$ de sorties et 2 500 millions de \$ d'entrées sur le territoire argentin : Clarin, 7-04-2002.

RÉSUMÉS

Née à la fin du XIX^e siècle, Mar del Plata est devenue en un siècle la station balnéaire de Buenos Aires et de l'Argentine. La culture estivale de la plage l'a fait évoluer d'un tourisme élitiste vers un tourisme de masse, entraînant le développement de structures d'hébergement et de loisirs pour près de 3 millions de personnes chaque année. Avec un espace urbain en expansion et fortement ségrégatif, le milieu littoral est soumis à une pression humaine élevée, à une érosion continue et à une pollution prégnante des eaux. Les crises sociale, économique et politique que traverse l'Argentine engendrent un effondrement du tourisme et obscurcissent l'avenir de Mar del Plata.

Mar Del Plata : an archetypal instance of a seaside resort at the service of a metropolis.

Created at the end of the 19th century, Mar de Plata has become, in the course of the century, Buenos Aires's seaside resort, and also Argentina's. The summer culture associated to the beach made it evolve from elitist tourism to mass tourism. It led to the creation of various structures for accomodation and leisure, intended for 3 millions of people per year. With the expansion and the important segregation of urban spaces, the coastal environment is subjected to strong human pressure, continuous erosion and water pollution. The social, economical and political crisis Argentina is currently going through hurts tourism very hard, and Mar del Plata's future is getting darker.

INDEX

Keywords : Argentina, Argentine, Mar del Plata, seaside resort, tourism, town planning

Mots-clés : station balnéaire, tourisme, urbanisme

AUTEURS

YVANNE BOUVET

Groupe d'études des littoraux d'Amérique du Sud

RENÉ-PAUL DESSE

Université de Bretagne Occidentale, U.M.R. 6554 CNRS.

PATRICIA MORRELL

Universidad National de Mar del Plata

MARIA DEL CARMEN VILLAR

Universidad National de Mar del Plata