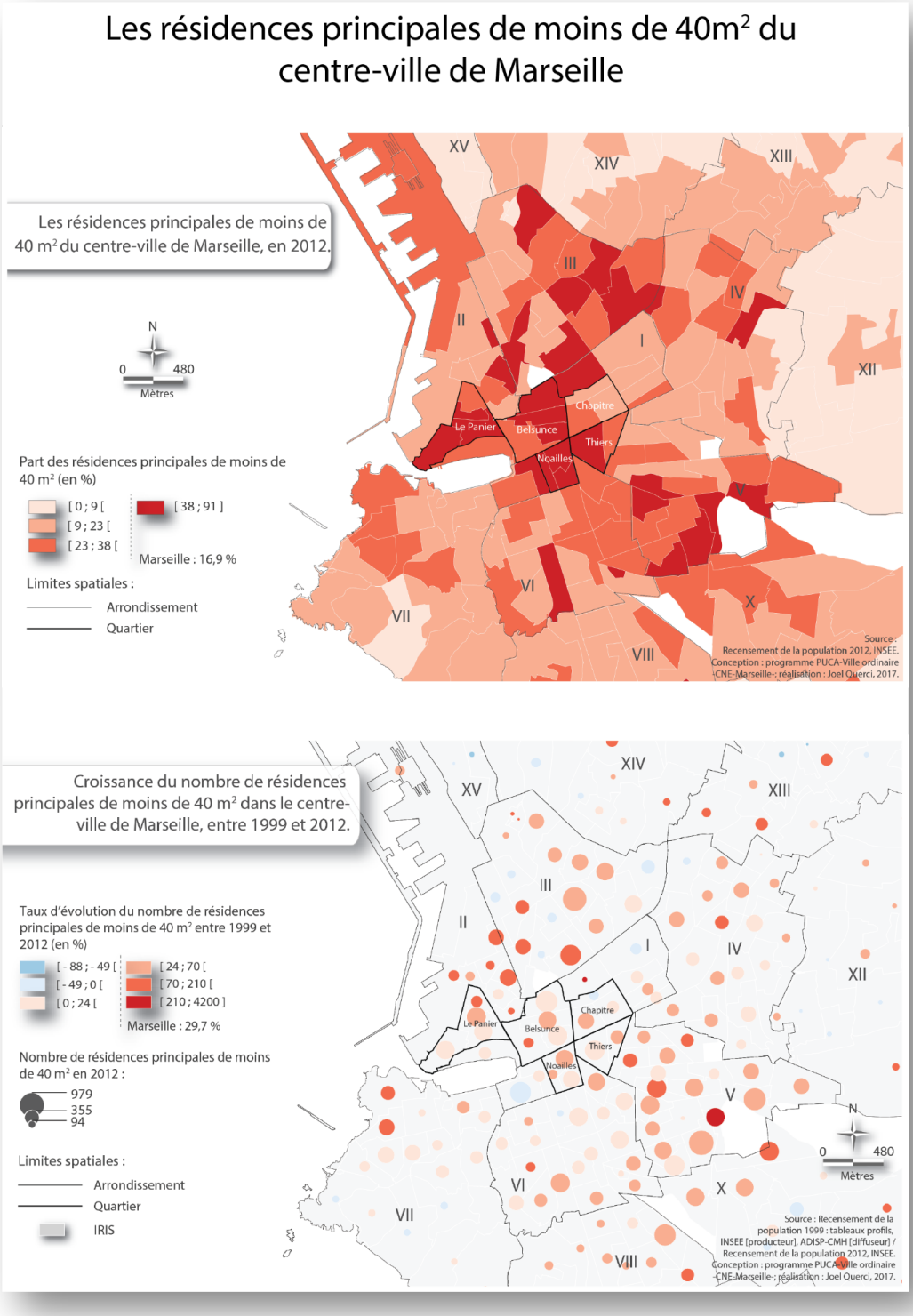
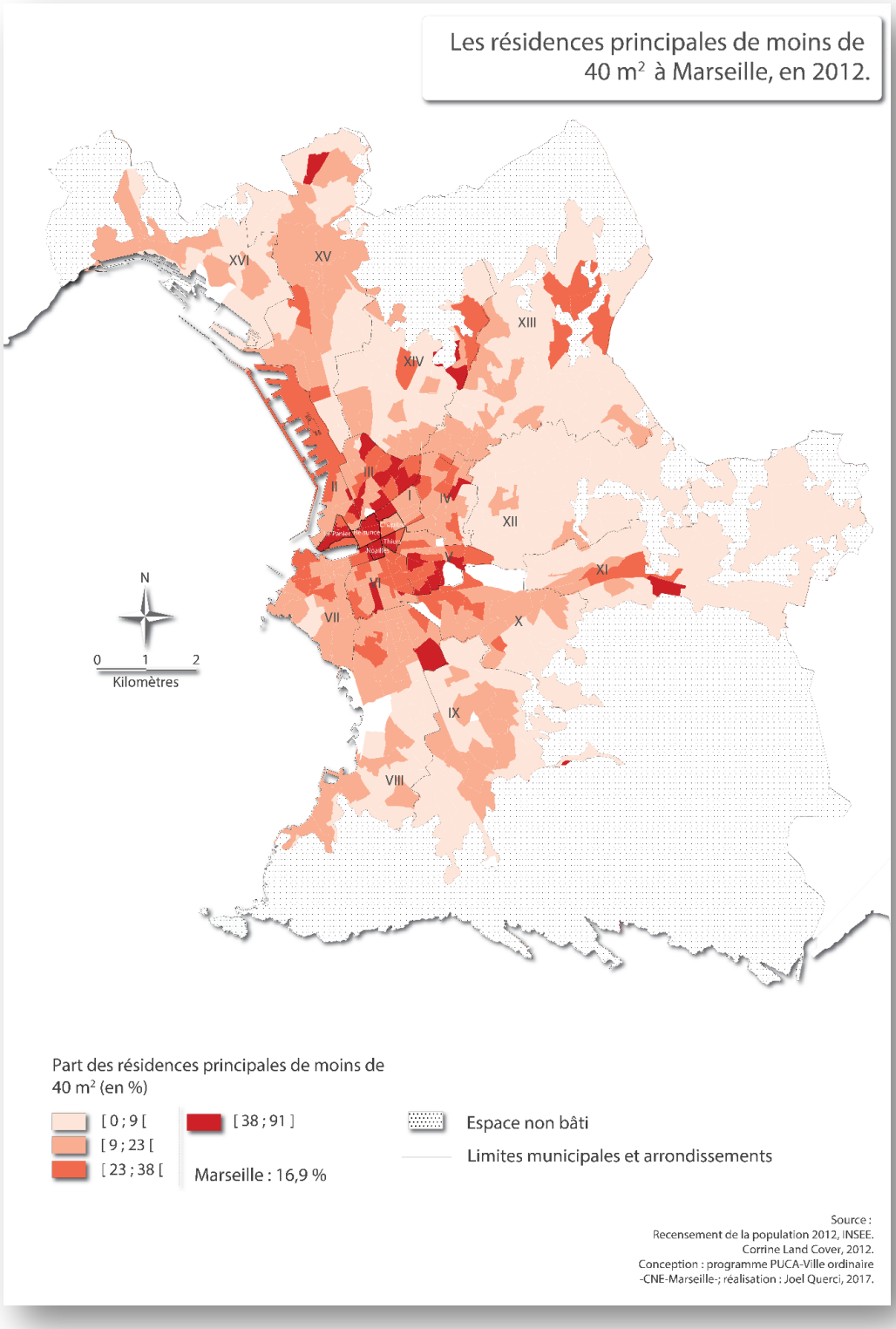
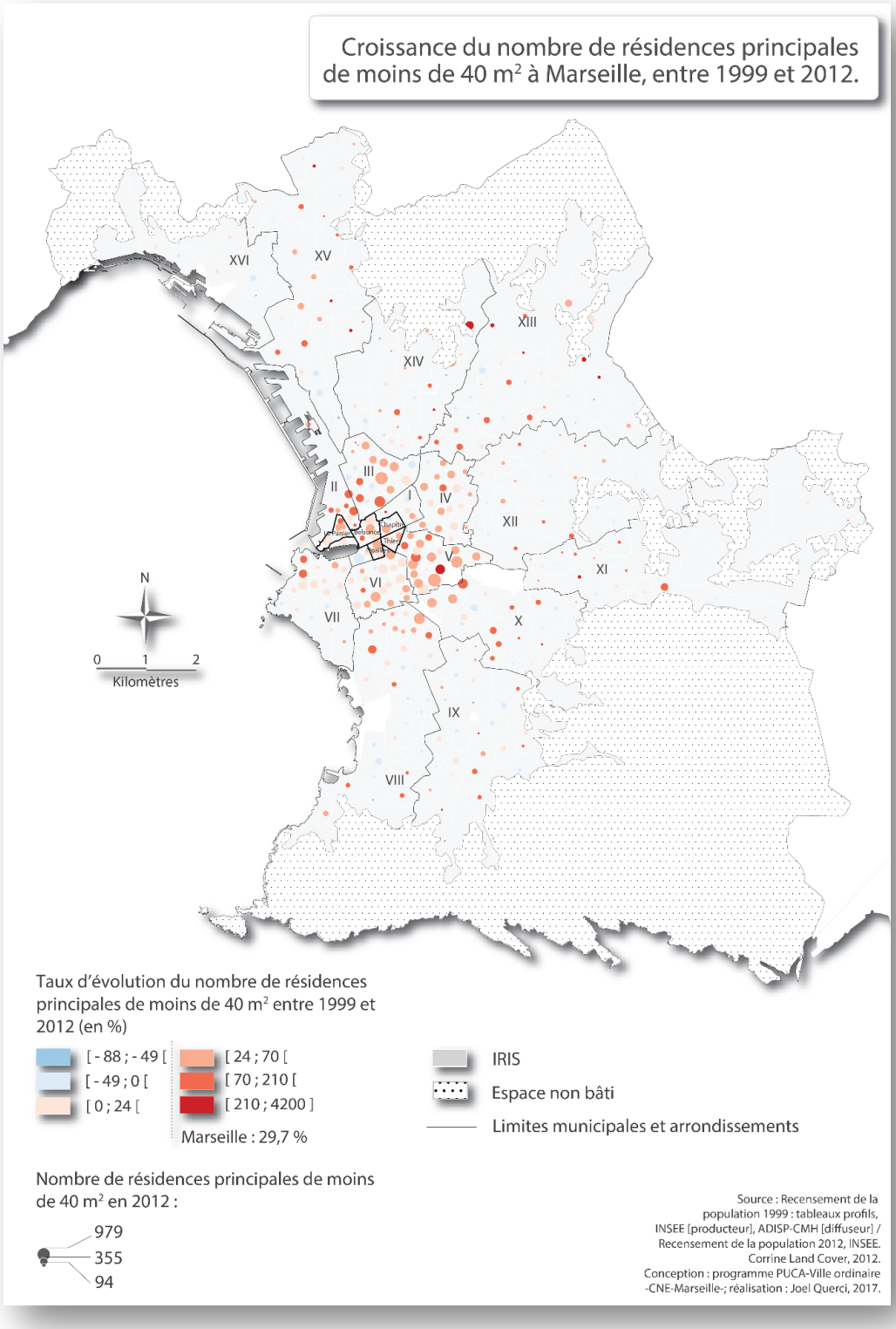
Carte 24 : L'évolution des résidences principales de moins de 40m² dans le centre-ville de Marseille, entre 1999 et 2012.



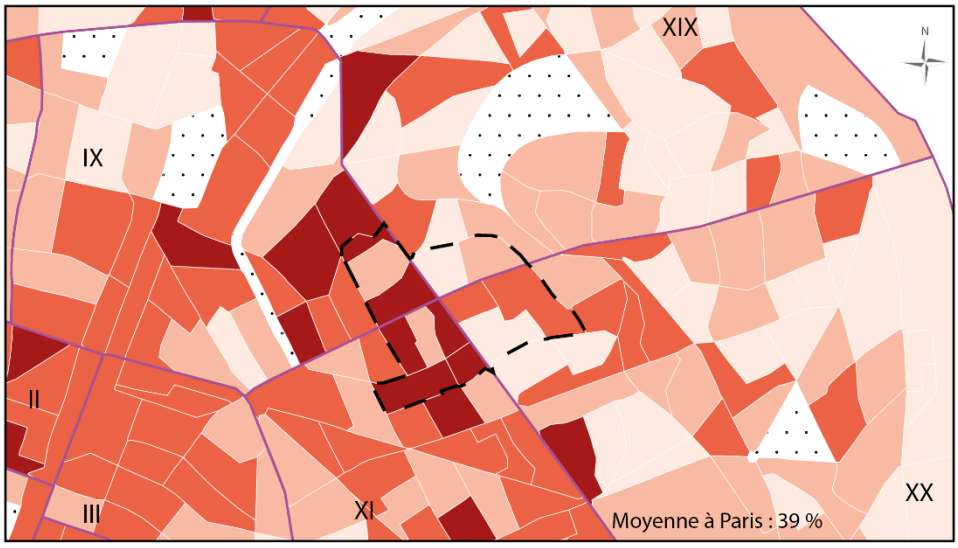
Carte 25 : La répartition des résidences principales de moins de 40m² à l'échelle de la ville de Marseille, en 2012.



Carte 26 : L'évolution des résidences principales de moins de 40m² à l'échelle de la ville de Marseille, entre 1999 et 2012.



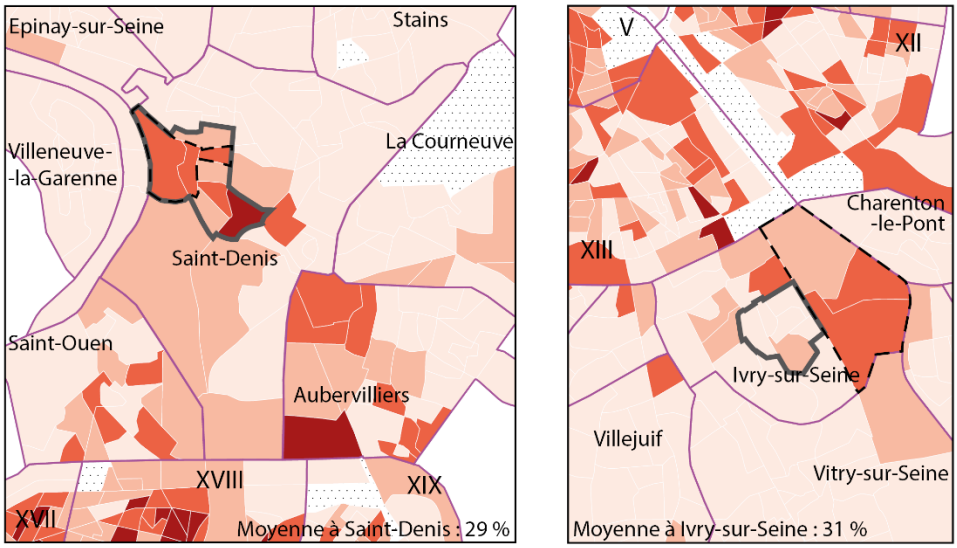
Carte 27 : La répartition des résidences principales de moins de 40m² à Belleville (haut) et à Saint-Denis et Ivry-sur-Seine (bas), en 2012.



Part de logements de moins de 40m² en 2012 à Belleville (en %)

[0 ; 33 [
[33 ; 45 [
[45 ; 59 [
[59 ; 88]
Zone d'étude
Limites municipale
IRIS de moins de 200 habitants
0 1 2
Kilomètres

SOURCE : Recensement de la population 1990 : tableaux profils INSEE [producteur] ADISP-CMH [diffuseur] / Recensement de la population 2012, INSEE,
CONCEPTION : Programme PUCA - Ville Ordinaire (LAVUE Paris) // RÉALISATION : Hugo Paris 2017

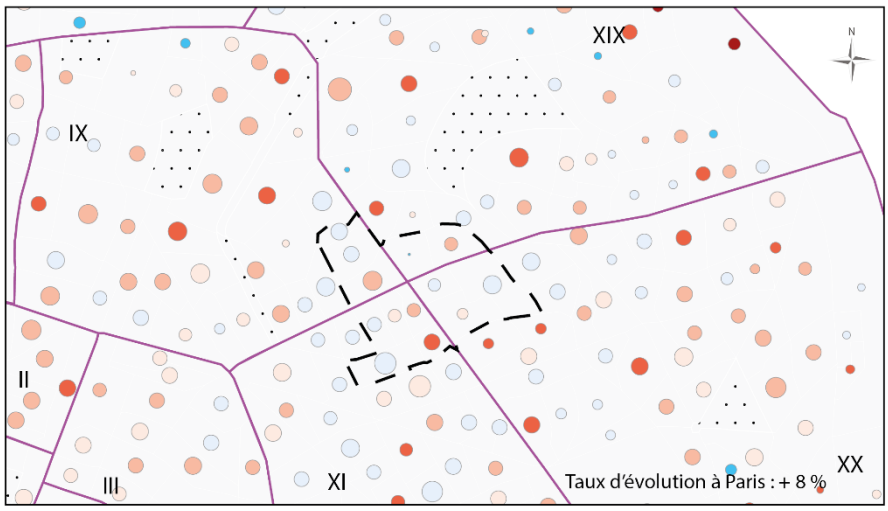


Part de logements de moins de 40m²
en 2012 à Saint-Denis et Ivry-sur-Seine (en %)

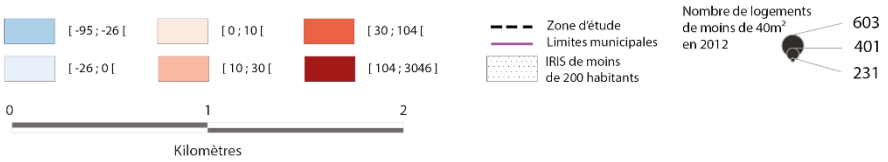
[0 ; 33 [
[33 ; 45 [
[45 ; 59 [
[59 ; 88]
Centre-ville
Zone d'étude
Limites municipales
IRIS de moins de 200 habitants
0 1 2
Kilomètres
N

SOURCE : Recensement de la population 1990 : tableaux profils INSEE [producteur] ADISP-CMH [diffuseur] / Recensement de la population 2012, INSEE,
CONCEPTION : Programme PUCA - Ville Ordinaire (LAVUE Paris) // RÉALISATION : Hugo Paris 2017

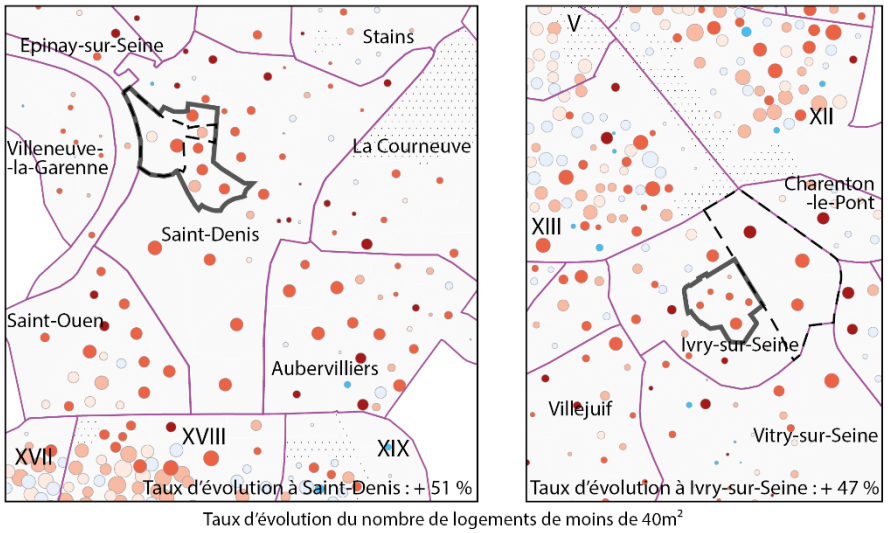
Carte 28 : L'évolution des résidences principales de moins de 40m² à Belleville et à Saint-Denis et Ivry-sur-Seine, entre 1999 et 2012



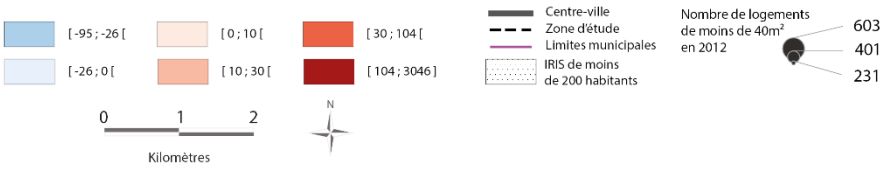
Taux d'évolution du nombre de logements de moins 40m² entre 1999 et 2012 à Belleville (en %)



SOURCE : Recensement de la population 1990 : tableaux profils INSEE [producteur] ADISP-CMH [diffuseur] / Recensement de la population 2012, INSEE,
CONCEPTION : Programme PUCA - Ville Ordinaire (LAVUE Paris) // RÉALISATION : Hugo Paris 2017



Taux d'évolution du nombre de logements de moins de 40m² entre 1999 et 2012 à Saint-Denis et Ivry-sur-Seine (en %)



SOURCE : Recensement de la population 1990 : tableaux profils INSEE [producteur] ADISP-CMH [diffuseur] / Recensement de la population 2012, INSEE,
CONCEPTION : Programme PUCA - Ville Ordinaire (LAVUE Paris) // RÉALISATION : Hugo Paris 2017

Le parc de logements du centre-ville de Marseille est un parc ancien, la plupart des résidences principales (plus des ¾) ayant été construites avant 1948 (contre moins d'un tiers pour l'ensemble de la commune). Le confort sanitaire des logements a toutefois été considérablement amélioré au cours des dernières décennies, bien que le parc de logements dégradés soit toutefois très important dans le centre ville, comme le rappelle un rapport récent (Nicol et al., 2015) : 13% du parc de résidences principales de la commune est qualifié de "parc privé potentiellement indigne" (PPPI), c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants, niveau qui atteint 35% dans les arrondissements du centre ville, principalement dans le cadre de petites copropriétés, nécessitant pour les traiter un très grand nombre d'interventions (cf. chapitre 1)[66].

Les logements sont dans l'ensemble de petite taille, en particulier à Belsunce, Noailles et au Panier (55 à 60% des logements ont deux pièces ou moins en 2012 – contre 28% à l'échelle de Marseille –) ; alors qu'à Marseille 38% des logements ont plus de trois pièces, ce taux est de 12 à 16% dans les quartiers du centre ville, à l'exception du Chapitre (30%). En 2012, près de la moitié des logements de Belsunce et Noailles ont une superficie inférieure à 40m², quand la moyenne municipale est à 17%. Les logements de plus de 100 m² sont rares (3 à 8%) sauf dans le quartier du Chapitre (18%) où ils dépassent la moyenne communale (11%). C'est seulement dans ce quartier que les grands logements se sont accrus depuis 1999 : partout ailleurs, la part des logements de plus de 100 m² a diminué, et celle des petits logements de moins de 40 m² a augmenté, signe que les opérations d'intervention sur le logement dans le centre ville n'ont pas structurellement modifié la nature du parc, en termes de tailles des logements.

Les constats sont assez similaires dans les trois quartiers d'étude d'Ile-de-France : la présence d'un fort parc ancien est toutefois tempérée par un plus fort renouvellement urbain en particulier à Ivry Port et dans le quartier gare à Saint-Denis avec les opérations récentes de restructuration urbaine. Dans nos trois quartiers la taille

66 Dans le cadre de l'opération "Grand Centre Ville", programmée de 2011 à 2021, la ville a identifié 5 îlots situés dans le centre ville nécessitant une intervention prioritaire en raison de leur vétusté. Cela concerne 139 immeubles dégradés (plus de 1.000 logements), la ville envisage d'en traiter 83 dans le cadre d'une OPAH RU, par le biais de sa société d'aménagement, la SOLEAM (Nicol. et al, 2015, p. 16). Par ailleurs, une intervention est aussi en cours à Noailles dans le cadre de la même opération.

moyenne des logements est inférieure à la moyenne municipale et dans l'ensemble le parc est confiné à de petits logements. Alors qu'à Paris 39% des logements ont moins de 40 m², ils représentent presque la moitié du parc de logements dans le secteur d'étude à Belleville (49,2%). On retrouve à l'évidence les taux les plus élevés dans les IRIS 9 et 10 (51,3 et 56,3% respectivement) mais étonnement aussi sur l'IRIS Hôpital Saint Louis 1 (64,1%) qui correspond à un habitat ouvrier édifié sur d'anciennes carrières aujourd'hui en partie gentrifié autour de la place Sainte Marthe. Dans nos secteurs d'étude, les petits logements dépassent également la moitié du stock à Saint-Denis (52,6 contre 45,3% dans le centre ville et seulement 28,7% dans la ville), montrant ainsi la spécificité de ce parc de logements qui n'a guère connu de renouvellement avant la ZAC. Dans notre secteur à Ivry, les petits logements sont 48,6%, plus du double du centre-ville, qui a fait l'objet d'une rénovation urbaine d'ensemble dans les années 80. En revanche, la croissance phénoménale des petits logements à Saint-Denis et Ivry (+51% et +47%) est à resituer par rapport à celle, très faible de Paris (+8%). La différence se situe certainement dans les dynamiques privées de fractionnement de logements, nous y reviendrons dans la partie sur l'habitat dégradé et le confort, et à Ivry Port nord dans le processus de construction de résidences étudiantes.

Alors que la part des grands logements a explosé entre 1990 et 2012 à Paris (+21%), Saint-Denis (+29%) ou Ivry-sur-Seine (+33%), les logements de trois pièces sont la portion congrue dans ces secteurs d'étude, sachant que leur part est plus importante dans les communes à urbanisation plus récente que sont Ivry et Saint-Denis. Si la moyenne de ces communes se situe entre 20 et 30%, nos secteurs d'étude comportent environ moitié moins de grands logements (Belleville, 14,2% ; Secteur Saint-Denis 12,7% et Ivry-sur-Seine 16,7%). L'augmentation très rapide du parc de grands logements est sensible, à peu près dans les mêmes proportions, dans nos secteurs d'étude, traduisant l'importance du renouvellement urbain à l'œuvre. Il semble que l'on puisse qualifier ces changements en fonction de l'importance de l'action publique de restructuration, requalification qui conduit à proposer des logements de taille plus standard. C'est dans l'îlot gare de Saint-Denis et Hôpital Saint-Louis que ceux taux restent les plus bas (passant respectivement de 5,3% à 7,7% et de 5,9 à 7,5%) ce qui reste très faible, et confirme ici la présence d'un parc hyper spécialisé, même si la tendance est à la normalisation avec la multiplication des opérations publiques de

résorption ou de requalification. Un cas particulier emblématique de cette action publique volontariste réussie est celui de l'IRIS n°9 à Belleville où en revanche le taux de logements de plus de trois pièces a triplé, passant de 3,5% à 15,3%.

La transformation la plus marquante concerne le niveau de confort. Si celui-ci est dorénavant presque identique dans les trois localités, c'est en raison d'un rattrapage considérable réalisé dans les quartiers populaires. Ivry sur-seine voit son niveau de confort passer de 55,7 à 91,5% (+38%). L'évolution est encore plus spectaculaire à Saint-Denis : +48%. Elle est également très importante à Paris : 69,3% à 92,2% (+41%). Le rattrapage a été d'autant plus fort que le niveau de confort était bas, ainsi du secteur Belleville qui dans son ensemble passe de 50% à 87,9%, augmentationn encore plus forte de notre secteur à Saint-Denis (44,9% à 85,9%) et d'Ivry Port (55,7% à 91,7%). Autant dire que ces secteurs anciennement ouvriers à l'habitat au très bas niveau de confort se sont normalisés et grandement améliorés, au prix d'un rétrécissement des territoires d'accueil des populations les moins fortunées. A Saint-Denis les IRIS 2 et 4 ont des taux record d'absence de confort dans les logements en 1990, plus proche du niveau d'après-guerre, et le grand bond en avant de l'IRIS 2 ne peut s'expliquer que par la rénovation urbaine.

II.2. Une vacance révélatrice des transformations urbaines en cours

Le centre-ville comporte également un très grand nombre de logements vacants. La part de la vacance a diminué à Marseille de 9 à 7% environ entre 1990 et 2012 ; si la tendance est également à la baisse dans le centre-ville, la part de la vacance varie toutefois de 9 à 19% dans les quartiers étudiés (elle allait de 13 à 23% en 1990), ce qui reste très important. Il est difficile d'interpréter finement cet indicateur. Il est à la fois révélateur d'un stock important de logements vétustes impropres à l'occupation, mais aussi de logements souvent laissés vides, dans les quartiers commerciaux de Noailles et de Belsunce, au dessus des locaux commerciaux[67]. La vacance est aussi une conséquence (normalement temporaire !) des opérations de rénovation immobilière, qui s'étalent

67 Souvent utilisés comme dépôts de marchandises, ou laissés vides quand les revenus commerciaux n'en nécessitent pas la location, surtout si les normes de salubrité ne sont pas respectées et nécessiteraient des travaux (entretiens à la Direction de l'habitat et de l'aménagement de la ville de Marseille, 22 avril 2015).

souvent sur une longue durée (entre, par exemple, la préemption d'un logement par la ville, sa mise en travaux, puis son occupation nouvelle). Dans les périmètres des PRI (notamment Panier, Belsunce) où des immeubles ont été récupérés par la Ville de Marseille pour être réhabilités, un certain nombre sont vacants depuis de nombreuses années[68], en raison de la lourdeur administrative et du coût financier des opérations engagées, à moins qu'une stratégie spéculative, en attendant une hausse des loyers, ne joue aussi dans la lenteur des processus de remise sur le marché[69]. Dans le quartier du Panier par exemple, où l'instauration du périmètre de restauration immobilière (PRI) en 1996 a permis la réhabilitation de plus de 1500 logements (sur les quelques 3500 logements de la colline), les logements expropriés sur l'îlot Abadie étaient encore en travaux en 2016.

Encadré 1 - L'îlot Abadie au Panier : du marchand de sommeil aux logements sociaux, 15 ans d'intervention publique (Virginie Baby-Collin)

A l'entrée sud du Panier, le long de la montée des Accoules, au dessus de l'hôtel de Ville et face à l'hôtel Dieu, l'îlot Abadie était constitué de 105 logements répartis dans une quinzaine d'immeubles, pour une surface de 2200 m2, soit des logements très exigus de 20 m2 en moyenne, très vétustes et insalubres. Propriété de "Papa Sanchez", ce marchand de sommeil les louait à des populations précaires, notamment des immigrés comoriens nombreux au Panier, pour des montant allant jusqu'à 230€ par mois. Plusieurs arrêtés d'insalubrité ont été prononcés à son égard sans que des travaux ne soient engagés, et ce depuis les années 1980. Dans le cadre du PRI du Panier mis en place en 1996, Papa Sanchez finit par être condamné par la justice à céder ses immeubles à la société d'aménagement de la ville, Marseille Aménagement, en 2003. S'appuyant sur le dispositif législatif de la loi SRU et sur le plan d'éradication de l'habitat insalubre signé en 2002 entre la ville et l'Etat, la SEM d'aménagement a alors élaboré un plan d'intervention. Le relogement des habitants s'est effectué dans des HLM situés pour la plupart hors du quartier, via une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), bien que l'idée était que les bailleurs impliqués dans l'opération de réhabilitation puissent à l'issue des travaux (envisagée dans un premier temps en 2006) y reloger les occupants.

68 Voir par exemple l'étude réalisée par Pauline Gicquel en 2013 pour l'association *Un centre ville pour tous* sur la vacance dans le centre ville : http://www.centrevillepourtous.asso.fr/spip.php?article4814

69 Comme invite à le penser la Fondation Abbé Pierre (entretien avril 2015).

La réhabilitation des logements a été ralentie à la fois pour des raisons de gestion, de coût, et de contraintes techniques nombreuses liées à un bâti à la fois trop vétuste et astreint à des obligations de respecter des règles de conservation des façades et des typologies architecturales, dans ce quartier historique de Marseille[70]. L'ensemble de l'organisation intérieure de l'îlot a été revu, pour permettre des logements plus grands. L'opération de réhabilitation a été intégrée en 2010 à l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville", confiée à la nouvelle société d'aménagement de la ville, la SOLEAM, avec pour nouveau bailleur le Nouveau Logis Provençal, et avec des financements complémentaires de l'ANRU, dans le cadre de la ZUS Centre Nord qui couvre le quartier. C'est finalement 45 logements sociaux qui doivent être livrés en 2017, avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et quelques logements privés. La vacance de l'îlot aura duré une quinzaine d'années.

Les chiffres de vacance des logements dans les quartiers franciliens sont assez proches de ceux du centre-ville de Marseille en tous cas en moyenne et l'on constate une baisse de niveau similaire sur la période, de 9,1% à 7,4%. Le parc vacant a été plus stable à Belleville (9,8% à 9%) mais reste très important, ce qui est probablement à mettre sur le compte de la rénovation urbaine achevée. La situation est très différente dans les secteurs d'étude à Saint-Denis avec une baisse plus nette (11 à 7,8%) et plus radicale encore à Ivry Port 11,5 à 5,9%, ce qui dans les deux cas traduit l'importance du parc laissé vacant par les expulsions locatives dans les immeubles en voie de démolition ou de restructuration mais aussi la remise sur le marché de logements due à la spirale spéculative qui sévit sur ce segment de marché. Les exceptions sont intéressantes à constater dans la mesure où elles pourraient s'expliquer par des temporalités différentes de projet : ainsi le taux très élevé de 12,3% dans l'IRIS 2 de Saint-Denis est en augmentation et traduit l'actualité de la rénovation urbaine. Le secteur centre d'Ivry port conserve une vacance élevée mais moins forte qu'en 1990.

70 La quasi totalité du périmètre du centre ville étudié, à l'exception de certains IRIS de Belsunce, est depuis 1997 en ZPPAUP – zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

II.3. Le logement social, une claire ligne de différenciation entre Marseille et l'Île de France

Le centre-ville de Marseille est également très peu doté en logements HLM, ce qui est le fruit de son histoire, mais aussi d'une politique longtemps peu incitative à cet égard. Dans ce domaine, les opérations de rénovation urbaine ont contribué à changer la donne à Belsunce et au Panier, les deux principaux quartiers concernés par les PRI depuis les années 1990. Le taux de logements HLM y est passé de 4 à 8% entre 1990 et 2012 à Belsunce, de 7 à 11% au Panier, ce qui reste en dessous de la moyenne marseillaise de 17% en 2012 (avec près du tiers du parc de logements en HLM dans les quartiers nord – arrondissements 13, 14, 15ème en particulier), mais bien supérieur aux taux observés à Noailles, au Chapitre et à Thiers, jusqu'ici peu concernés par des interventions urbaines lourdes (taux de 1% de logements HLM en 2012). Il existe en revanche, par le biais des procédures d'OPAH (Opérations programmées de rénovation de l'habitat), qui ont concerné les quartiers du Panier, de Belsunce, Noailles et du Chapitre, et contraignent au conventionnement (pour une durée de 9 ans) des logements réhabilités par les propriétaires et mis en location, un parc de logements conventionné, difficile à estimer en raison du manque d'instruments de contrôle.

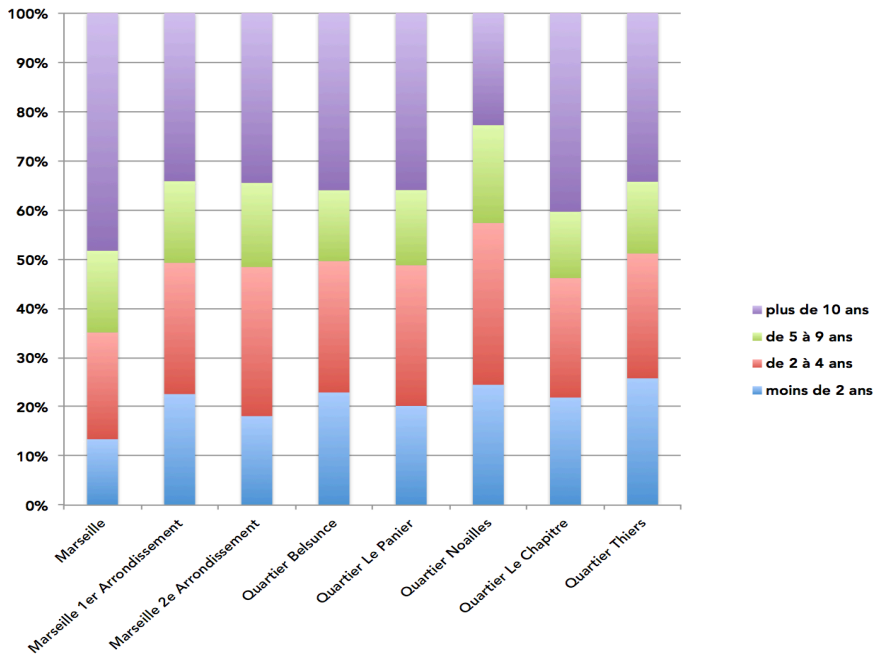
Après presque un siècle de politique favorable au logement social, les trois secteurs d'étude franciliens continuent à être marqués par l'importance de ce parc qui vient en partie pondérer les difficultés rencontrées dans le parc privé et marque aussi une différence de fond avec Marseille. Si la moyenne à Paris n'atteint pas encore le seuil de la loi SRU (avec 51% d'évolution représentant 17,6% du parc contre 12,3% en 1990), le parc de logements sociaux est en revanche de 39% à Saint-Denis et de 53% à Ivry-sur-Seine, attestant là d'une forte tradition du communisme municipal. Si l'évolution a été forte à Saint-Denis (+25%), elle l'a encore plus été à Ivry-sur-Seine (+49%) qui connaît une évolution paradoxale car les programmes immobiliers neufs privatifs sont aussi très importants. Dans notre secteur à Saint-Denis le parc HLM résiduel avant la politique de rénovation urbaine était de 4,1% et passe à 16,7%, rattrapant presque le centre-ville de Saint-Denis dans lequel le parc HLM est cantonné au secteur basilique (20,3%). A Ivry la proportion de logements sociaux dans le secteur est faible eu égard au reste de la ville et gagne seulement deux points entre les deux recensements (passant à 18,4%). Une

attention supplémentaire aux cartes de répartition des nouveaux logements sociaux montre que la plupart de l'augmentation se fait dans de nouveaux secteurs d'urbanisation plutôt qu'en lieu et place de quartiers déjà considérés comme difficiles.

II.4. Des occupants principalement locataires, et une forte instabilité résidentielle

Marseille se distingue en France par son faible taux de propriétaires occupants : 44% en 2012 (stable depuis 1990), quand la moyenne française est de 58%. Dans un parc de logements principalement occupé par des locataires, le centre-ville (et plus généralement les 1er, 2ème et 3ème arrondissements) bat les records, le taux de locataires ayant même augmenté depuis 1990 : il est aujourd'hui de 78 à 85% au Panier, à Noailles et à Belsunce, et de l'ordre de 60% à Thiers et au Chapitre en 2012 (moyenne Marseille 53%).

Graphique 7 : Ménages selon l'ancienneté de leur emménagement dans leur logement, Marseille, 2012



Source : INSEE 2012. Réalisation Joël Querci.

Cette importance des locataires n'est pas sans lien avec l'instabilité résidentielle du centre-ville. Alors qu'à l'échelle de Marseille près de la moitié des ménages ont emménagé dans leur logement depuis plus de dix ans, ce taux varie de 23% (à Noailles) à 40% (au Chapitre) dans le centre ville. Alors que le tiers des ménages marseillais vit dans son logement depuis moins de 5 ans, c'est plus de la moitié des ménages du centre-ville qui sont dans ce cas. Si l'on regarde les ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans, ils sont 13% à l'échelle de la commune, et de 21 à 26% dans les quartiers étudiés, soit près du quart d'entre eux. Le fort *turn over* dans l'occupation du parc de logements est à mettre en relation avec les profils sociaux des populations en présence. Les IRIS où l'instabilité est la plus forte sont dans les quartiers du Chapitre et de Thiers, où ont été construites des résidences étudiantes, aux occupants par définition très mobiles. A Belsunce, le nombre important d'hôtels meublés, dont une partie des occupants sont des locataires bénéficiant des allocations logement, explique aussi une forte instabilité résidentielle. La jeunesse des populations du centre ville est aussi un élément d'instabilité. L'importance des populations précaires, des populations étrangères, la petite taille des logements et leur vétusté, sont autant de facteurs supplémentaires qui peuvent expliquer l'instabilité résidentielle des locataires. 85 à 90% du parc privé potentiellement indigne dans le centre ville est en effet occupé par des locataires (Nicol et al., 2015, p. 36). Il semble bien, sur ce point, que le centre ville constitue encore un quartier sas, jouant un rôle d'accueil temporaire de populations très mobiles du point de vue du logement.

Les secteurs d'étude franciliens sont également caractérisés par une sur-proportion de locataires, dans de petits logements (R+1 et R+2). Suivant la tendance française, Paris voit sa population de locataires baisser sur la période 1990-2012 (71,7% et 61,5%) tandis qu'Ivry-sur-Seine et Saint-Denis offrent des résultats contre-intuitifs avec un maintien d'une même proportion de locataires voire même une légère augmentation pour Ivry (passant de 70,6 à 72,3%), ce qui correspond aux nouveaux logements sociaux. Nous devons encore une fois nous arrêter sur le cas de l'IRIS 9 de Belleville où la proportion de locataires augmente de 6 points, atteignant en 2012 82,7%. Le cas le plus frappant est toutefois St Denis gare où le bâti a été édifié sur une trame parcellaire très étroite. Cette morphologie d'origine se répercute encore aujourd'hui sur la composition des ménages.

Comme à Marseille, les secteurs considérés se distinguent par une forte instabilité résidentielle, plus forte encore que la moyenne déjà élevée dans ces métropoles. Les emménagés depuis moins de deux ans sont respectivement 15%, 14,7% et 12,9% à Paris, Saint-Denis et Ivry-sur-Seine mais 16,3%, 21,7% et 19,7% dans les secteurs d'étude de chaque localité. Une rotation particulièrement élevée peut être relevée dans le secteur de l'hôpital Saint-Louis 1 (23,8%) et l'IRIS 4 de Saint-Denis (25%). Cette surmobilité résidentielle est sans doute à mettre sur le compte de la détérioration des logements, des prix élevés des loyers au regard de la surface et des expulsions locatives réalisées par des bailleurs peu scrupuleux sur les marchés finalement les plus tendus (voir enquête Paris 8-Appuii[71]).

L'augmentation constatée de la part des locataires viendrait plutôt de la densification dans le parc ancien privé à St Denis alors qu'elle semble provenir de la construction de nouveaux immeubles HLM à Ivry-sur-Seine. Dans les trois secteurs franciliens, incluant Belleville, la proportion de locataires est au final indicative d'absence d'alternative, concernant une population captive de la location mais aussi de la sous-location. Absence que les politiques publiques nuancent cependant, car dans les trois zones d'étude, il se construit encore des logements sociaux, même si la part de PLAI est résiduelle, et il arrive que des mal-logés puissent y trouver place, s'agissant des ménages "avec papiers" ou de certains que la commune souhaite reloger pour faciliter l'expropriation d'un bien comme à Ivry.

Encadré 2 : Le Bas-Belleville, des strates successives de logements sociaux dans un tissu ancien (Claudette Lafaye)

Le Bas-Belleville se caractérise par des taux de logements sociaux, inégaux selon les secteurs mais néanmoins élevés au regard de la moyenne parisienne. Sur ce point, les données des recensements de l'INSEE par IRIS, qui reposent essentiellement sur des réponses déclaratives, manquent de fiabilité. Une carte réalisée par l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) montre, en 1999, que quatre IRIS sur les dix qui constituent le

71 *Ivry-port : portrait socio-économique d'un territoire impacté par le secteur Ivry confluences*, synthèse, 28 pages (coordonné par A. Deboulet et co-rédigé avec B. Leclercq et S. Adam, Ji Young-Kim, Flavia Leone, Alvand Sanjabi et de nombreuses contributions bénévoles)

périmètre restreint de l'enquête, affichent des taux de logements sociaux au-dessus de 40% et cinq autres des taux allant de 20 à 39% des résidences principales alors que la moyenne parisienne est encore de 13,4%[72]. Le recensement opéré entre 2001 et 2013 par le même organisme fait état de leur progression depuis 1999[73]. En effet, la mandature Delanoë, qui démarre en 2001, se traduit par une nouvelle politique d'éradication de l'habitat indigne qui s'accompagne de la production de logements sociaux : près d'une centaine d'opérations différentes et d'ampleur très inégale ont créé, entre 2001 et 2013, plus de 2000 logements sociaux sur le Bas-Belleville, sous la forme de constructions neuves, mais aussi très souvent d'acquisition-réhabilitation-conventionnements de logements anciens[74] que rien ne distingue de ceux qu'ils côtoient. Les logements pour les catégories sociales défavorisées (PLAI) y représentent 42% de l'ensemble des logements sociaux produits durant cette période contre 25% sur l'ensemble de Paris[75]. La pré-enquête quantitative réalisée dans la rue en novembre 2014 fait également état, en dépit de ses limites, d'un taux élevé de 44% de locataires d'un logement social parmi les seuls résidents[76]. Aux côtés de cette production récente plutôt bien insérée dans le tissu urbain ancien, on trouve à proximité immédiate plusieurs grands ensembles issus de l'urbanisme modernisateur des années 1960 et 1970 qui n'ont rien à envier à ceux de banlieue, à l'exception notable de leur situation au centre de Paris. L'entretien réalisé avec Amel restitue ainsi de manière éclairante le parcours, les conditions de vie et les aspirations d'une jeune femme de 20 ans, qui a vécu l'essentiel de sa vie dans la cité Piat-Faucheur-Envierges, dans un milieu populaire marqué par la restriction mais aussi l'attrait éprouvé pour un quartier où abondent des services et des biens de consommation accessibles et au sein duquel sa famille a trouvé sa place.

72 Voir http://www.apur.org/sites/default/files/documents/Observatoire-habitat.pdf [page consultée le 25 mai 2016]. Les taux de logements sociaux sont calculés en rapportant le nombre de logements sociaux tels que définis dans la loi Solidarité et renouvellement urbain et le nombre de résidences principales du recensement INSEE.

73 Voir le site : http://opendata.paris.fr/explore/?q=logements+sociaux [page consultée le 12 juillet 2015].

74 http://opendata.paris.fr/explore/?q=logements+sociaux [page consultée le 12 juillet 2015]. Il a été nécessaire de réaliser l'extraction des données intéressant le quartier.

75 Les 2013 logements sociaux produits sur le quartier se répartissent ainsi : 601 PLUS, 844 PLAI et 568 PLS.

76 L'enquête a été réalisée dans le cadre d'un enseignement de méthodes des sciences sociales par des étudiants de première année de sociologie (promotion 2014-2015).

Conclusion

Les résultats de cette approche statistique permettent de discuter les transformations opérées dans les secteurs étudiés à Marseille et dans l'espace francilien, dont nous avons cherché à croiser les dynamiques afin d'en dégager des tendances communes. Trois éléments de conclusion semblent se dégager.

Tout d'abord, les processus de transformation sociale observés mettent en évidence à la fois des indicateurs d'embourgeoisement, comme une présence croissante de populations jeunes à niveau de diplômes élevé, de cadres et de professions intellectuelles, parfois salariés précaires, et des indicateurs de précarité et de pauvreté persistante (revenus, pauvreté, chômage, exiguïté des logements, part de la population encore ouvrière et employée, par exemple). Ces quartiers cosmopolites (Simon, 1993b, 1995) restent caractérisés par une forte présence étrangère et immigrée, et des taux d'instabilité résidentielle très importants (comme le montre la très forte surreprésentation globale des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans dans tous les secteurs). Si la poussée du nombre de cadres semble inexorable, on voit que l'effet de rattrapage est d'autant plus marqué que le secteur ou même l'échelle de l'IRIS en était dépourvu. Pourtant, cette croissance spectaculaire de la proportion de cadres ne parvient pas à gentrifier ces sous-quartiers, qui restent indubitablement marqués par la précarité au sein d'entités plus largement populaires. Au sein des différents secteurs étudiés, c'est un et parfois deux IRIS qui concentrent l'essentiel des indicateurs de grande précarité, également témoins d'une capacité maintenue d'assurer une fonction d'accueil dans la ville. On perçoit clairement que la morphologie du bâti initial est une pré-condition pour la transformation de ces anciens quartiers ouvriers en quartiers pauvres. La pauvreté reste malgré tout cantonnée à quelques îlots (quartier gare à Saint-Denis ; bas-Belleville Ramponneau ; Noailles et Belsunce à Marseille) qui se situent en fait au sein de quartiers centraux eux-mêmes marqués par une forte diversité socio-économique et des indicateurs de précarité plus diffus. Dans l'ensemble, on assiste plutôt à la persistance de continuités populaires abritant des sous-secteurs précaires.

Ensuite, ces transformations sont bien entendu sous-tendues, dans une certaine mesure, par des politiques d'intervention publique dans ces quartiers, qui contribuent aussi à faire évoluer les acteurs du marché du logement et la structure de ce dernier. Dans les deux contextes parisiens et marseillais, les opérations de rénovation / réhabilitation, qui se traduisent par des démolitions et l'apparition de nouveaux types de logements (résidences étudiantes, fragmentation de petits appartements toujours très nombreux, plus que croissance des grandes surfaces, par exemple), produisent à la fois des phases d'instabilité (maintien d'une vacance importante, très fort *turn over* des populations résidentes) et des transformations sociales. En région parisienne, la fragmentation spatiale observée dans les quartiers étudiés ainsi que les inégalités sont fortement tempérées par la politique très volontariste de logement social, qui assure une forme de continuité avec le tissu urbain et social ordinaire, beaucoup plus qu'à Marseille, où le logement social, dont la croissance est attestée dans les plus anciens secteurs d'intervention publique (Panier), reste très peu présent dans les recompositions du centre-ville.

Enfin, ces éléments très contrastés et concomitants nous permettent de comprendre que le processus de gentrification ici discuté, est discontinu et segmenté dans l'espace. Ces transformations amènent à de nouvelles formes de cohabitation entre des populations très diverses, aux profils hétérogènes. Il s'agit là de formes de micro-fragmentation qui requièrent d'analyser en finesse les transformations existantes, et de compléter l'appareil statistique par des observations plus qualitatives, ce à quoi s'attèlent les chapitres suivants.

Chapitre 3 - Inégalités et diversité des trajectoires résidentielles dans l'hypercentre de Marseille

Virginie Baby-Collin & David Emain

Avec la collaboration de Johanna Lees, David Mateos Escobar, Joël Querci, Assaf Dahdah, Marguerite Valcin

Introduction

L'analyse des logiques socio-spatiales de l'hypercentre de Marseille met en évidence des dynamiques complexes et parfois antagoniques, entre des zones d'embourgeoisement et d'intervention publique marquées, où la transformation du bâti, des espaces publics, des commerces, s'accompagne d'un renouvellement de la population qui profite aux couches sociales moyennes et moyennes supérieures, et des zones de précarité persistantes, aux marges de l'action publique, dans des portions de ville pas encore investies, ou dans lesquelles l'intervention n'a pas permis une transformation des lieux, marqués alors par des continuités populaires (Giroud, 2007). A quelle échelle ces phénomènes se donnent-ils à voir ? Que produisent-ils dans les interactions quotidiennes d'un hypercentre marqué par la diversité de ses usagers ? Comment cohabitent des populations aux profils très différenciés ? Comment s'incarnent, dans les trajectoires résidentielles et les pratiques, ces différents profils statistiques ?

Nous proposons ici un zoom sur le centre-ville envisagé selon trois échelles. D'abord, en remobilisant l'appareil statistique du chapitre précédent, à l'échelle des différents quartiers, afin d'en mettre en évidence les dimensions saillantes et les lignes de fragmentation ; puis, à l'échelle d'un îlot spécifique, au cœur de Noailles, ayant connu une dynamique de gentrification relative, notamment articulée à un processus de fermeture de l'espace résidentiel par des accès privés (le Domaine Ventre) ; enfin, à

l'échelle individuelle, en proposant quelques vignettes qui restituent des types de trajectoires résidentielles et de pratiques spatiales d'habitants du centre ville rencontrés au cours de l'enquête.

En termes méthodologiques, ce chapitre mobilise plusieurs opérations de recherche. D'abord, les résultats des analyses des données censitaires, entre 1990 et 2012, déjà abordées au chapitre précédent. Ensuite, il s'appuie sur le travail d'enquête réalisé par David Emain, dans le cadre de son master 2, à Noailles, au sein du Domaine Ventre (Emain, 2017). Il y a réalisé en 2016-17 une enquête à partir de recueil d'archives, d'observations et d'observations participantes de différentes activités de la vie du domaine (où il réside), d'un questionnaire et d'entretiens approfondis passés auprès de membres de 40 des 49 logements du Domaine. Enfin, les trajectoires individuelles restituées sous forme de portraits dans la 3ème partie de ce chapitre s'appuient sur des entretiens menés avec des résidents au cours de différentes enquêtes qui ont émaillé le projet : par David Emain au Domaine Ventre, par Assaf Dahdah et Virginie Baby-Collin auprès des publics des hôtels meublés (voir aussi chapitre infra), et par Marguerite Valcin auprès de parents d'élèves résidant dans le centre ville (voir aussi chapitre infra, et Valcin, 2016).

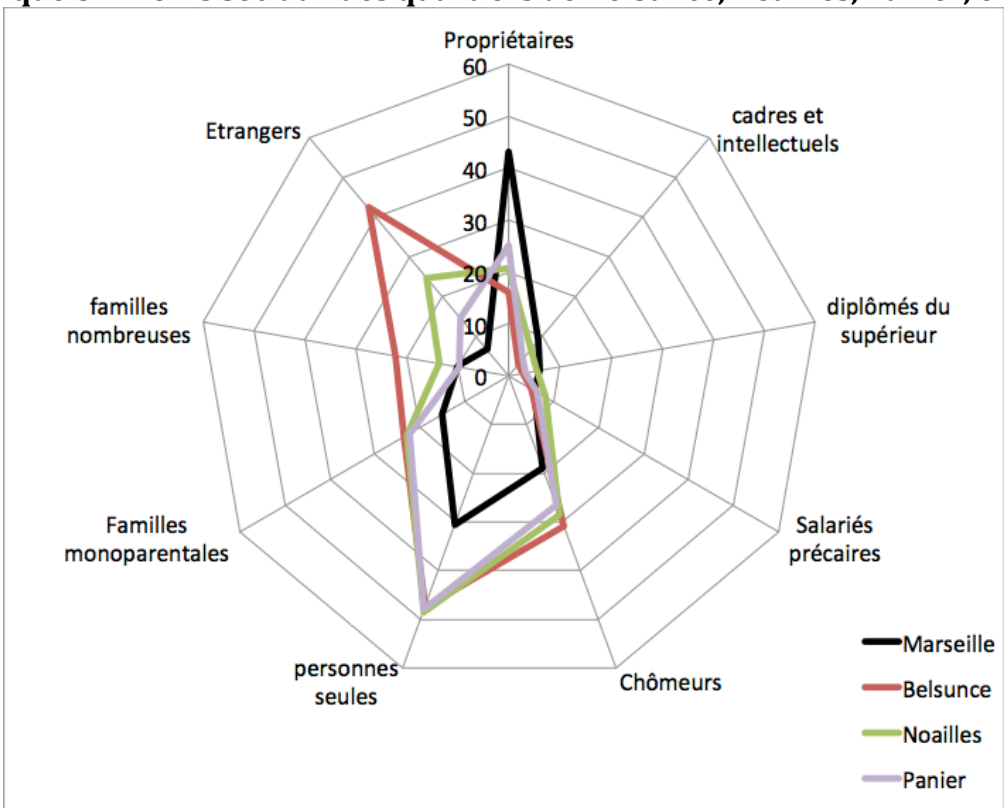
I. Creusement des inégalités et profils différenciés des quartiers centraux de Marseille

L'analyse statistique de l'évolution des caractéristiques des logements et de la population dans les contextes étudiés, depuis le début des années 1990, met en évidence des processus communs mais aussi des divergences marquées entre les secteurs étudiés. Les structures des espaces, les politiques d'intervention dont ils ont inégalement fait l'objet, les transformations du peuplement, nous amènent à poser l'hypothèse d'une différenciation accrue des territoires à des échelles fines : entre les quartiers, mais aussi, en leur sein, entre IRIS, les plus petites entités statistiques disponibles. Ces évolutions contrastées posent la question d'un centre ville en tension : entre une fonction d'accueil persistante pour des populations précaires et en difficulté, trouvant dans un parc de logements vétuste et encore bon marché des ressources pour l'insertion en ville, et un

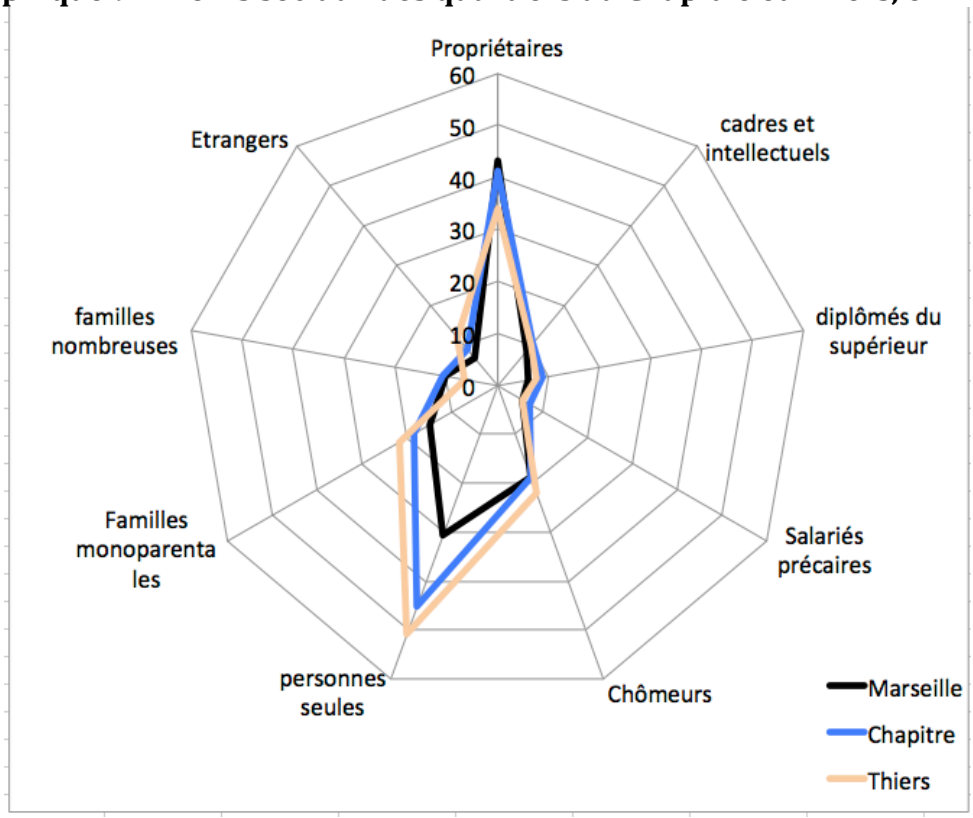
embourgeoisement de segments du centre ville, dans des espaces plus préservés ou réhabilités, attirant des populations nouvelles, au capital culturel élevé mais aux ressources financières parfois instables, significatives de formes de gentrification.

Nous proposons ici un portrait synthétique des différents quartiers du centre-ville étudiés, en partant de réalisations de diagrammes radars qui rendent compte, pour chacun des quartiers, mis en perspective avec le profil général de la ville de Marseille, de leurs principales caractéristiques sociales, en 1990, en 2012, puis de leur évolution. Ces diagrammes sont issus des mêmes sources statistiques INSEE que le chapitre précédent, proposant une autre lecture d'indicateurs sociaux significatifs.

Graphique 8 : Profils sociaux des quartiers de Belsunce, Noailles, Panier, en 1990

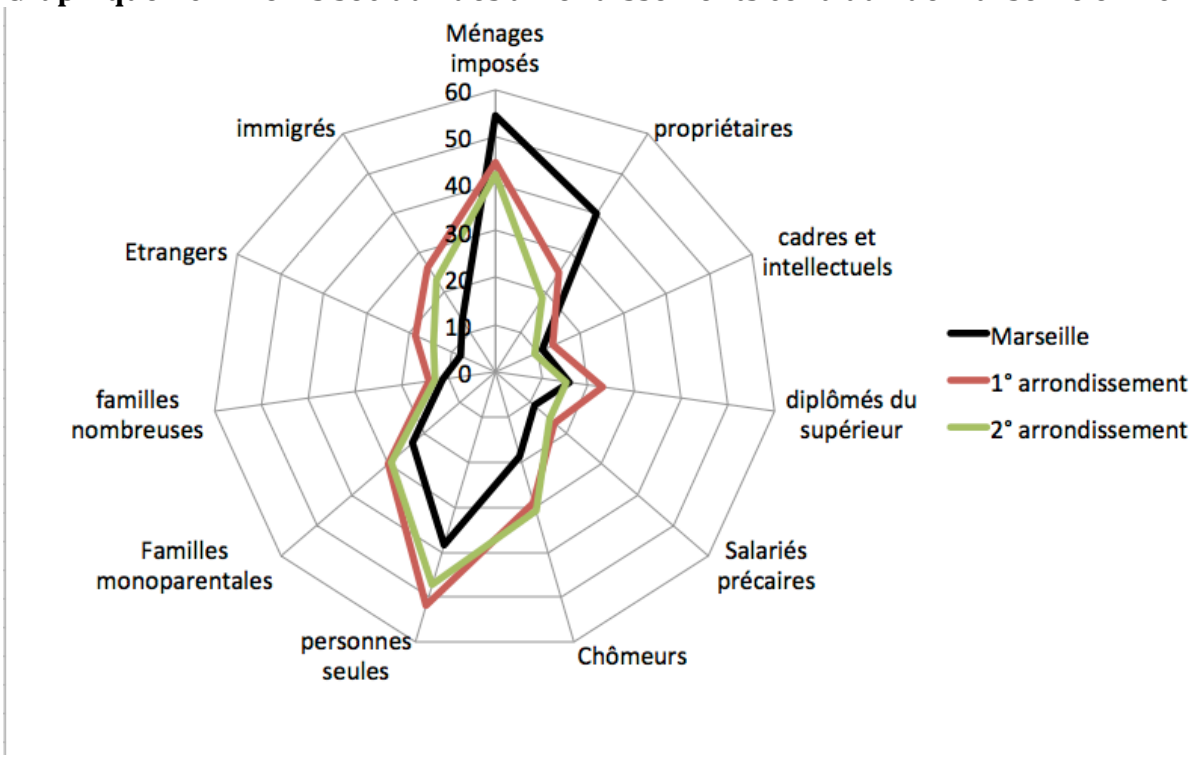


Graphique 9 : Profils sociaux des quartiers du Chapitre et Thiers, en 1990

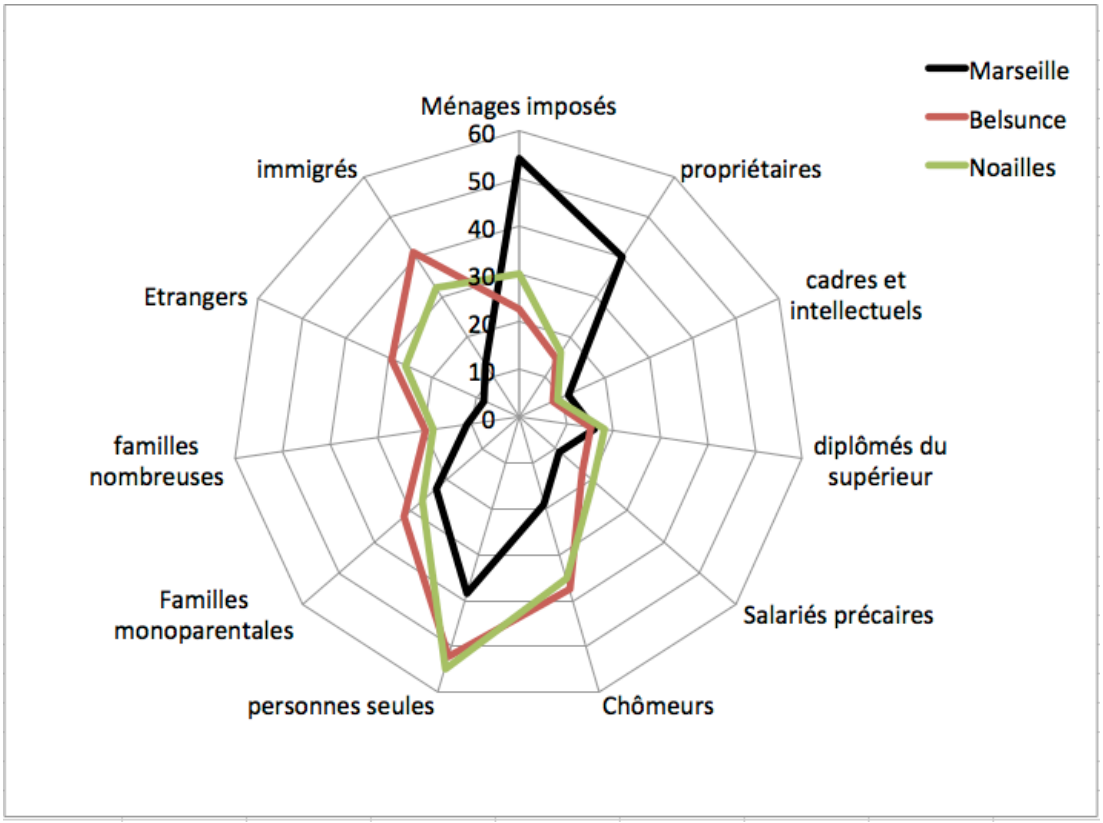


Source : INSEE 1990 – Réalisation Virginie Baby-Collin & Joël Querci

Graphique 10 : Profils sociaux des arrondissements centraux de Marseille en 2012

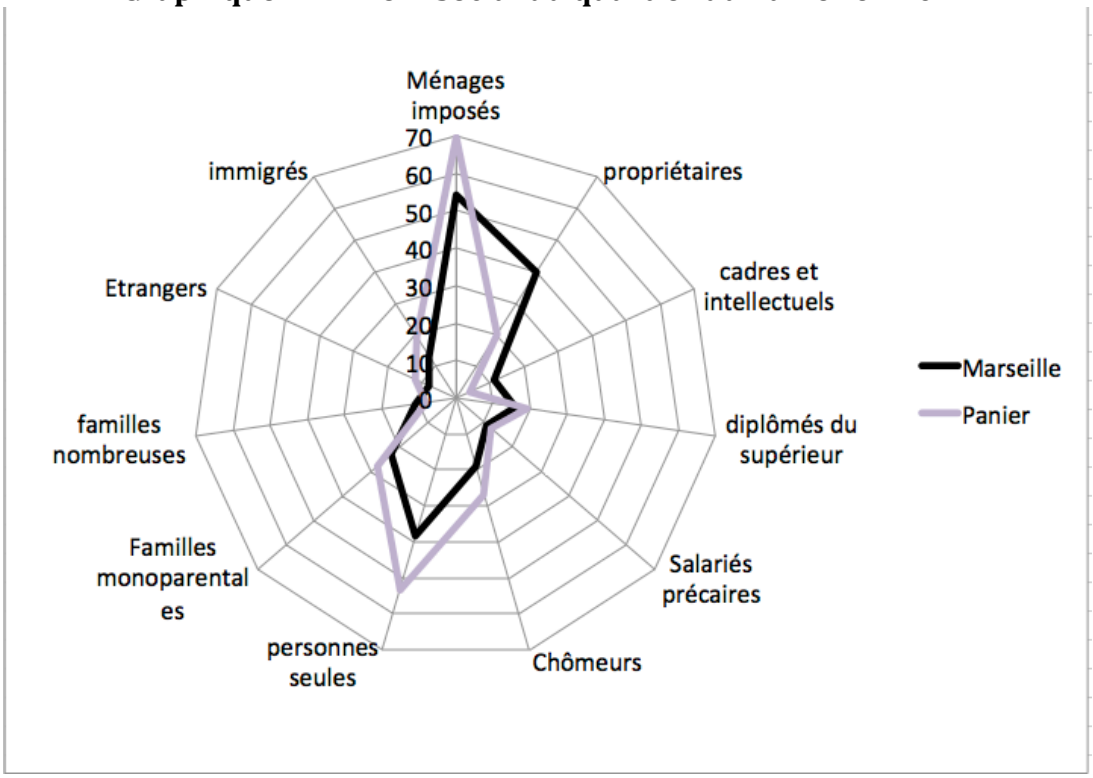


Graphique 11 : Profils sociaux des quartiers de Belsunce et Noailles en 2012

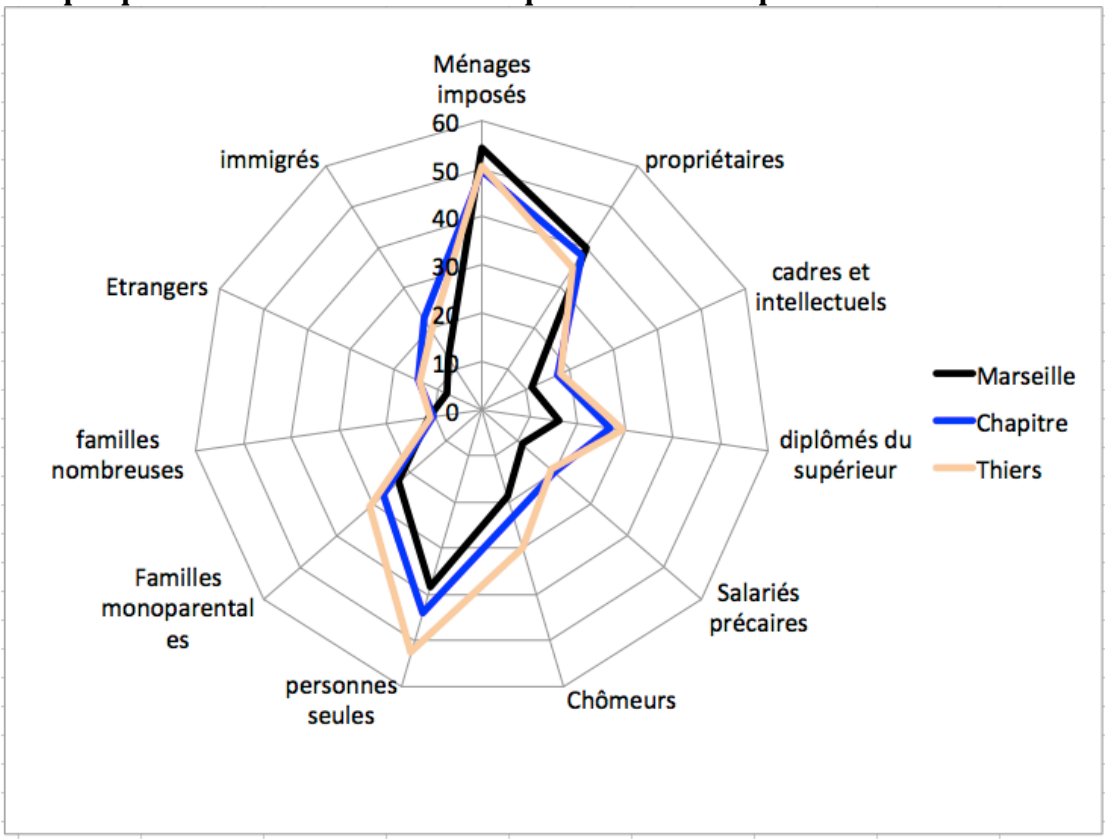


Source : INSEE 2012 – Réalisation Virginie Baby-Collin & Joël Querci

Graphique 12 : Profil social du quartier du Panier en 2012

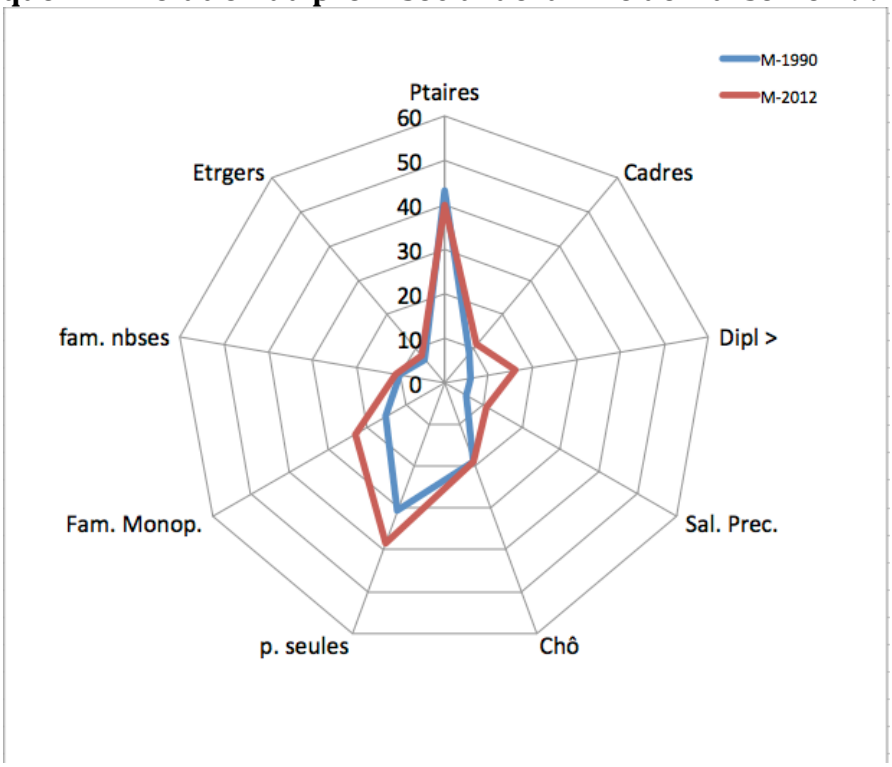


Graphique 13 : Profils sociaux des quartiers de Chapitre et Thiers en 2012

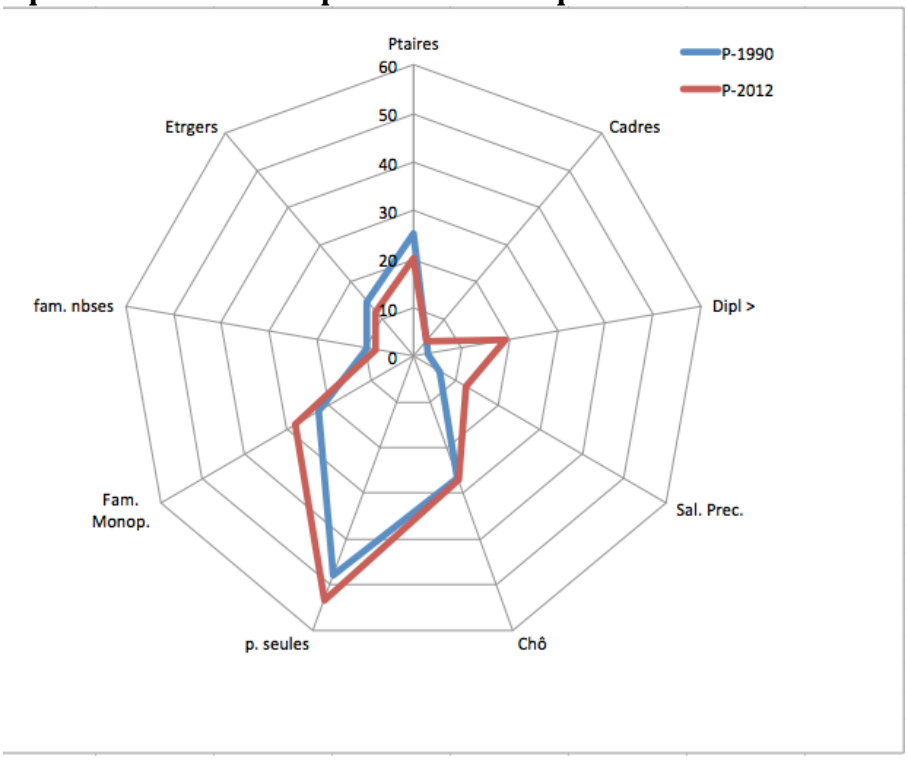


Source : INSEE 2012 – Réalisation Virginie Baby-Collin & Joël Querci

Graphique 14: Evolution du profil social de la ville de Marseille 1990-2012

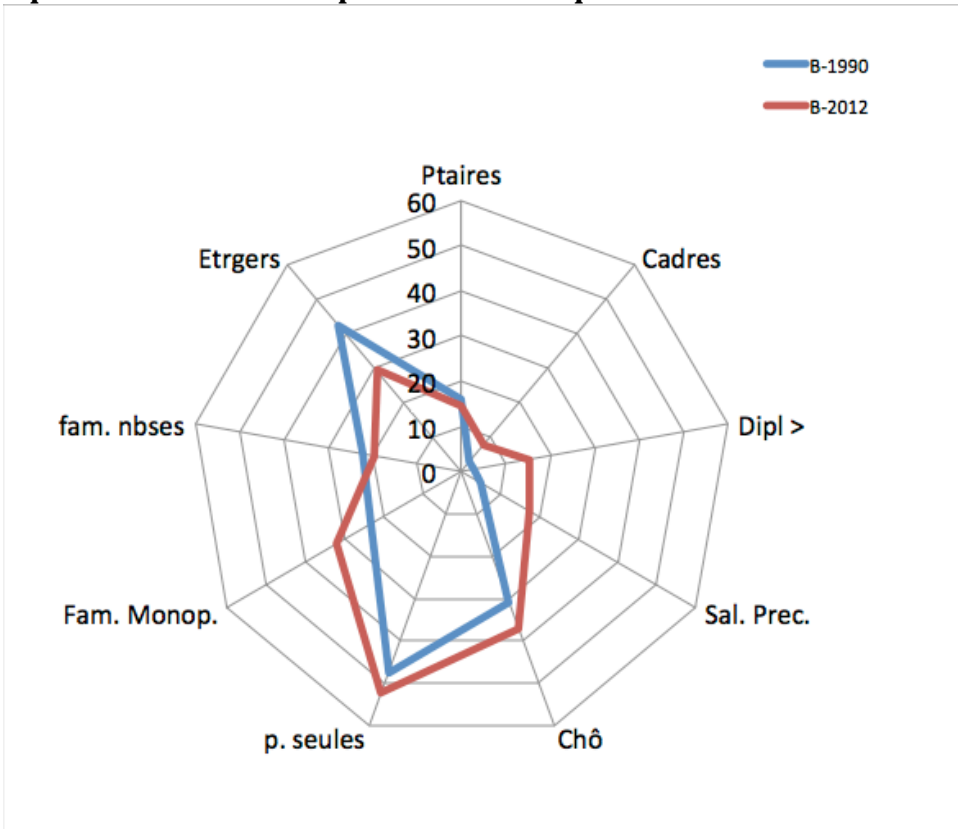


Graphique 15 Evolution du profil social du quartier du Panier 1990-2012

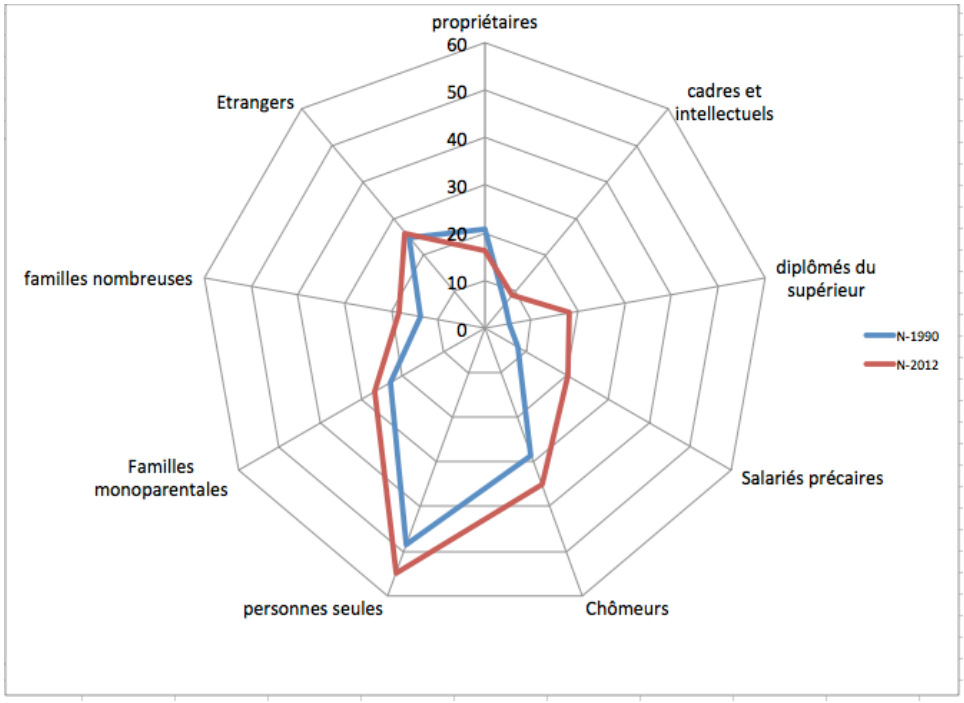


Source : INSEE, recensements 1990 et 2012.
Réalisation Virginie Baby Collin et Joël Querci

Graphique 16 : Evolution du profil social du quartier de Belsunce 1990-2012

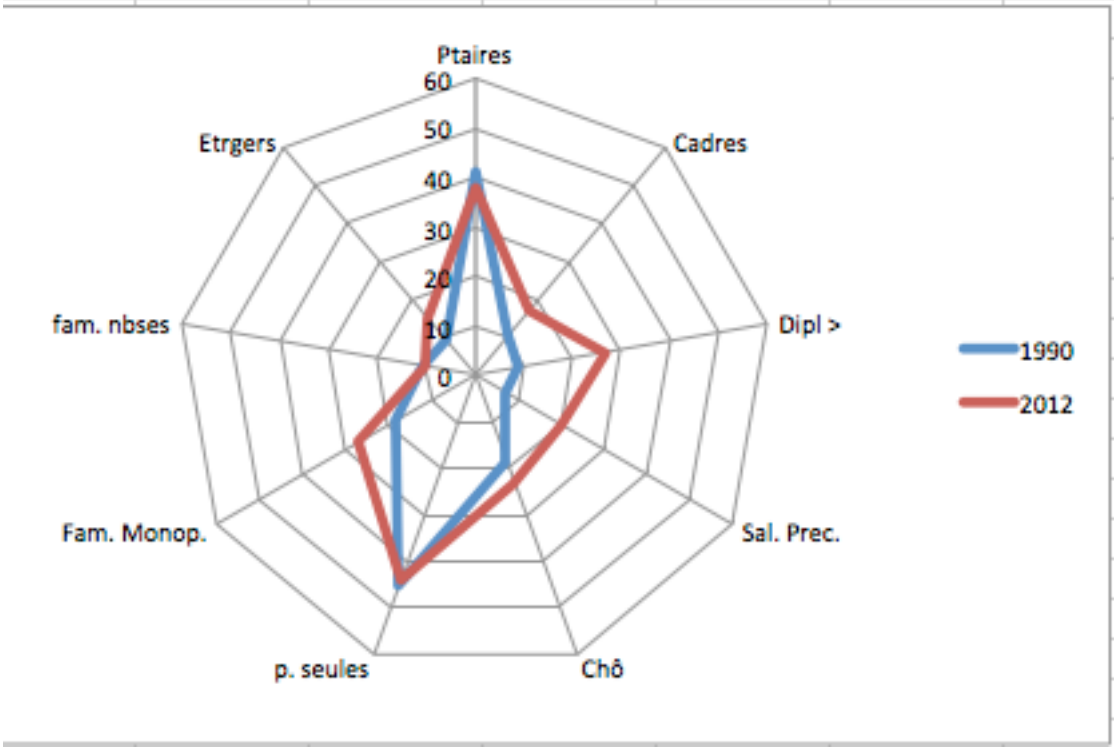


Graphique 17 : Evolution du profil social du quartier de Noailles 1990-2012

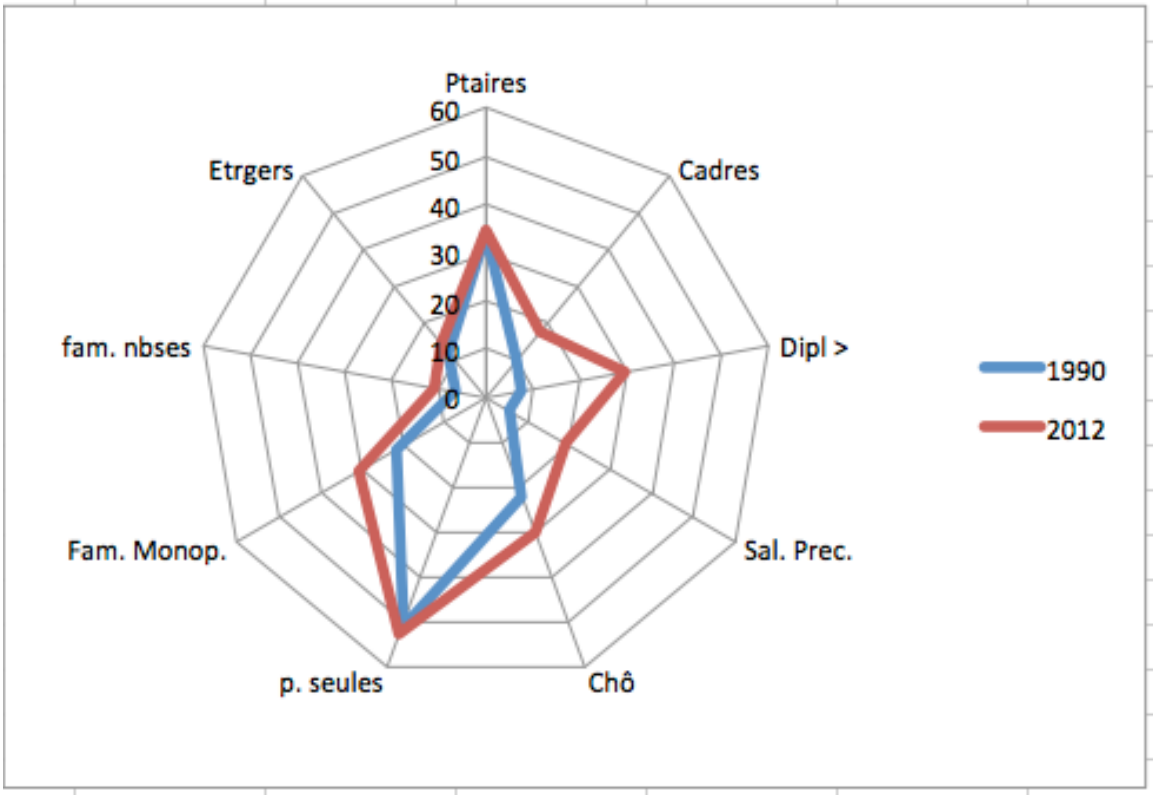


Source : INSEE, recensements 1990 et 2012.
Réalisation Virginie Baby Collin et Joël Querci

Graphique 18 : Evolution du profil social du quartier du Chapitre 1990-2012



Graphique 19 : Evolution du profil social du quartier de Thiers 1990-2012



Source : INSEE, recensements 1990 et 2012.
Réalisation Virginie Baby Collin et Joël Querci

I.1. En haut de la Canebière : Le Chapitre et Thiers, deux quartiers en cours de gentrification

Les quartiers du haut de la Canebière ont connu de fortes transformations depuis 1990, allant dans le sens d'un embourgeoisement manifeste, bien que non homogène. Ces évolutions s'inscrivent dans un tissu urbain moins dégradé que d'autres secteurs de l'hypercentre, peu touché par les interventions urbaines, si ce n'est par l'amélioration des espaces publics (rénovation de la gare Saint Charles, tramway du boulevard Longchamp, par exemple). Il s'agit de secteurs faisant la transition entre les zones de précarité maintenue de Belsunce et Noailles, et les zones plus bourgeoises du boulevard Longchamp (pour le Chapitre) et du cours Julien (pour Thiers), considéré comme l'un des hauts lieux de la gentrification marseillaise. Les diagrammes radars montrent que ces quartiers étaient déjà en 1990 les moins précaires du centre ville, mais les évolutions 1990-2012 indiquent une nette croissance des cadres, diplômés du supérieur, et des salariés précaires, dont on sait qu'ils peuvent aussi concerner des personnes diplômées en contrat temporaire, à fort capital culturel. Cet ensemble, de part et d'autre de la Canebière, n'est toutefois pas homogène. Ainsi l'IRIS Joseph Thierry, qui fait la transition, dans le quartier du Chapitre, vers les secteurs bourgeois du boulevard Longchamp, aujourd'hui longé par le tramway, dispose-t-il d'un tissu d'immeubles de style haussmannien, aux appartements de grande taille (25% des logements y ont par exemple plus de 100 m^2 de superficie), et la moitié des résidences y sont occupées par des propriétaires, ce qui en fait le taux le plus élevé du centre ville. Le quart des ménages y a une personne de référence cadre ou de profession intellectuelle en 2012, contre 11% en 1990, et près du tiers de la population de plus de 15 ans a un diplôme du supérieur, contre 10% en 1990. Le contraste est fort avec l'IRIS voisin de la Vierge Dorée, le long de la gare Saint Charles, à l'environnement urbain bruyant, peu amène au pied des voies ferrées, aux immeubles souvent dégradés, aux indicateurs sociaux plus précaires et aux transformations moins marquées. C'est là que se trouve l'un des grands hôtels meublés, en mauvais état, du centre-ville (cf. chapitre infra), et un immeuble voisin était squatté par un ensemble de familles Roms en 2016.

I.2. Le Panier, quartier intermédiaire en transition

La colline du Panier est sans doute le quartier qui a connu les transformations les plus marquées depuis 1990, ce qui s'observe sur les diagrammes radars par le passage d'un profil proche de ceux des quartiers Noailles et Belsunce à une situation intermédiaire. Très fortement investi par l'action publique de rénovation urbaine, à travers divers dispositifs, dont les PRI, depuis les années 1980, il est le seul quartier du centre dont le nombre de logements a diminué entre 1990 et 2012, et la vacance y reste très importante (19%). Les réhabilitations ont à la fois permis un accroissement des logements sociaux et la création de logements moins exigus (cf. supra). Elles ont aussi concerné des bâtiments prestigieux, comme la rénovation des hospices de la Vieille Charité (aujourd'hui musée et site universitaire), ou la vente de l'ancien hôtel Dieu, à l'abandon, devenu l'un des hôtels les plus chics de la ville, dominant le Vieux Port. La transformation du quartier de la Joliette dans le cadre d'Euroméditerranée, la création du MUCEM ouvert en 2013 lors de l'année "Marseille, capitale européenne de la culture", qui relie le fort Saint Jean au Panier par une passerelle métallique, la réhabilitation de la rue de la République, ont considérablement transformé les espaces limitrophes. La renommée de la série télévisée "Plus belle la vie", dont le cadre est situé au Panier, et l'engouement des artistes et galeries d'art pour cette colline aux ruelles étroites et pour la plupart piétonnes, ont contribué à la touristification du quartier et accéléré sa mutation. Toutefois, l'observation des indicateurs sociaux montre que les cadres y sont peu nombreux, au contraire des diplômés, que la pauvreté y est encore forte (près de 40% de la population), que les personnes âgées et les personnes seules y restent très présentes. On y trouve aussi des contrastes entre le versant sud de la colline (IRIS de l'hôtel Dieu, et secondairement Saint Jean Protis), aux indicateurs de gentrification nettement plus marqués que sur le flanc nord (IRIS Charité République).

Dans le détail, les quatre IRIS du Panier peuvent être scindés en deux profils types : l'un constitué sur le versant sud de la colline par les IRIS de l'Hôtel Dieu (et secondairement Saint Jean Protis), derrière le Vieux Port et le fort Saint Jean, qui s'est embourgeoisé, même si les chiffres présentent là encore des situations contrastées (ainsi le taux de familles monoparentales a-t-il fortement augmenté, alors que celui des propriétaires a baissé) ; et celui du flanc nord (IRIS du Panier et de Charité République) de l'autre, au

profil resté plus populaire. Dans l'IRIS de l'Hôtel Dieu, un quart des plus de 15 ans sont diplômés du supérieur, 7 points de plus que dans les autres IRIS ; les professions intermédiaires y ont fortement augmenté ; en revanche, les propriétaires sont très peu nombreux (moins de 15% en 2012), ce qui indique une très forte domination de locataires, généralement plus mobiles, dans un espace en transformation au profil encore instable.

Tableau 1 : Quelques indicateurs socio-démographiques des différents IRIS du quartier du Panier en 1990 et 2012 (en %)

	Familles mono-parentales		Etrangers		Immigrés*	Chômeurs		Salariés précaires		Ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure		Résidences occupées par des propriétaires		Population de 15 ans et plus, non scolarisée, diplômée du supérieur	
	1990	2012	1990	2012	2012	1990	2012	1990	2012	1990	2012	1990	2012	1990	2012
Panier	29,3	26	21,9	17	24,3	32,9	33,7	14,2	16	2,2	10	18,6	12	2,9	16,9
Charité République	16	30,4	13,8	14,1	20,2	23,5	24,5	7,5	15,5	2,6	10,7	14,8	22,3	2,1	16,7
Saint-Jean Protis	23,9	25,9	12,9	10,3	18	23,8	23,8	6,8	14,3	5,9	11,5	37,4	23,5	3,6	17
Hôtel Dieu	21,7	30,3	12,4	8,7	17	27,6	25,9	8,6	20,4	4,3	13,2	23,6	14,6	3,3	24,6

Source : Recensements Insee 1990 et 2012.
* La donnée n'existe pas pour 1990.

I.3. Noailles et Belsunce : la persistance de quartiers précaires à forte présence immigrée

Malgré une intervention publique très forte à Belsunce, et qui devrait être plus importante à Noailles dans les années à venir, en raison des projets annoncés et engagés portés par la municipalité, le cœur de l'hypercentre reste une centralité précaire, populaire, à très fortes populations immigrées (30 à 40%) et étrangères, aux indicateurs sociaux très fragiles. On y compte plus de 60% de pauvres, une abondance de personnes seules, familles nombreuses et monoparentales, dans un parc de logements exigus. Si les transformations de certains espaces de Belsunce ont été radicales, comme dans l'IRIS Bernard Du Bois (très largement détruit et rénové), ou dans la rue Thubaneau (dont la mairie souhaitait faire un épicentre de la scène artistique locale), le tissu social, qui a vu

une légère augmentation de la population diplômée du supérieur depuis 1990 ainsi que des cadres et professions intellectuelles, reste marqué par une importance des classes populaires, et un chômage très élevé (40%). Au cœur même de Noailles, centralité commerciale de premier plan pour les produits exotiques et les commerces africains, se développent toutefois des poches d'embourgeoisement, dont atteste le Domaine Ventre, un îlot fonctionnant en résidence fermée, hébergeant une centaine de familles dans des logements parfois très spacieux et rénovés, aux profils sociaux à fort capital culturel, plutôt jeunes, récemment arrivés, et que l'on pourrait qualifier pour une partie d'entre eux de "'gentrifieurs" (voir *infra*).

***

Ces résultats confirment ceux de l'étude menée par le bureau d'études COMPAS en 2013 sur les évolutions du tissu urbain et social marseillais entre 2000 et 2009, qui attestait déjà d'évolutions contrastées dans le centre ville, y différenciant des îlots de "populations à fortes difficultés économiques" (type Noailles et Belsunce), des "quartiers de ménages fragiles, à forte présence de familles et dépendants des revenus salariaux" (secteur de la Bourse), des "quartiers de ménages locataires fragiles, à forte présence de personnes seules et âgées" (IRIS Gambetta, à l'ouest du Chapitre), et des "quartiers à forte diversité sociale", plus embourgeoisés mais mixtes (type Joseph Thierry, à l'est du Chapitre) (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Compass, 2013). Ils confirment aussi le constat effectué par Michel Peraldi, Claire Duport et Michel Samson, d'une segmentation sociale de la centralité marseillaise (Peraldi, Duport et Samson, 2015, p. 97).

Changeant d'échelle, nous proposons d'observer ces transformations sociales par le biais de l'observation d'un îlot particulier situé au cœur de Noailles, et considéré comme l'une des zones emblématiques de la gentrification du centre ville, pourtant adjacent à la rue d'Aubagne, artère populaire du quartier.

II. Le Domaine Ventre, un isolat gentrifié à Noailles ?

Si une gentrification par les commerces transforme par petites touches le quartier de Noailles (cf. chapitre commerces, *infra*), celui-ci n'en demeure pas moins à l'écart d'une gentrification résidentielle, sauf peut-être dans le Domaine Ventre. Espace résidentiel fermé depuis 1999, composé d'une centaine d'habitants et d'une cinquantaine de logements répartis en six copropriétés comprenant chacune entre 3 et 16 logements, le Domaine Ventre peut apparaître pour de nombreux habitants et commerçants de Noailles comme un îlot urbain devenu un isolat social de classes moyennes et supérieures emblématique d'une forme de sécession sociale dans le quartier populaire, présenté par exemple dans la presse locale comme « *une enclave bobo* »[77]. La pétition engagée en 2015 par les propriétaires et résidents du Domaine contre la création du centre social de Noailles au sein du Domaine Ventre en serait le témoignage. Cependant, au-delà de ces images et de ces représentations, une analyse à échelle fine des résidents remet en question son homogénéité sociale. L'enclosure résidentielle est-elle à l'origine d'une transformation du lieu, un outil de la gentrification, créatrice d'une rupture spatiale et sociale entre un intérieur, un îlot urbain préservé, et un extérieur, le quartier populaire de Noailles ?

Les enquêtes réalisées par David Emain au sein du domaine en 2016-17 permettent de mieux comprendre les dynamiques contrastées qui animent ce lieu, et les modes de cohabitation parfois tendus qui peuvent y voir le jour.

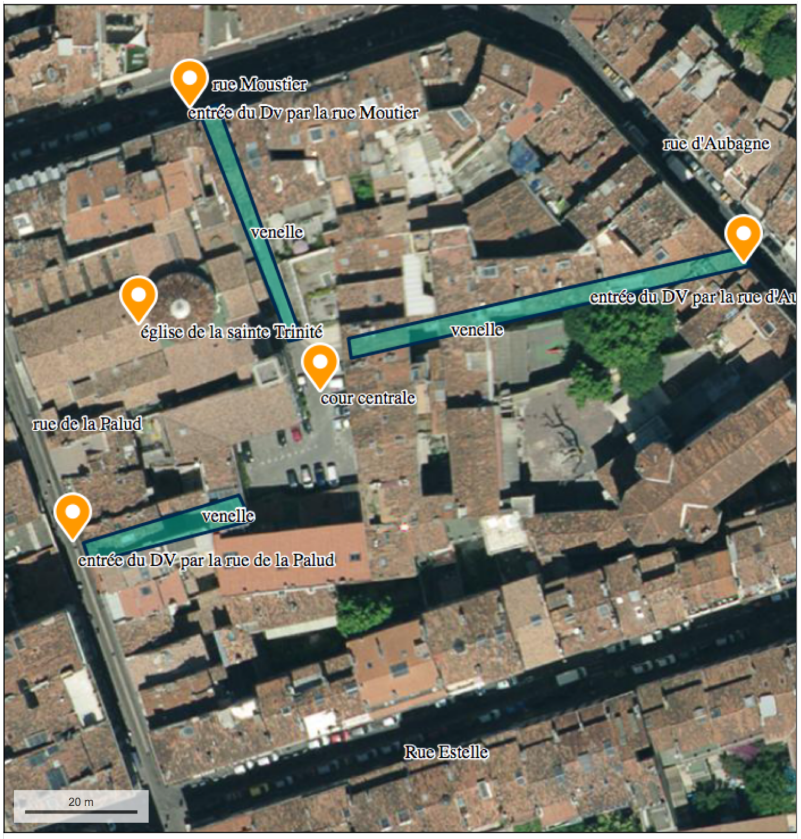
77 "*Début décembre, la Soléam organise le concours d'architecte du centre social de Noailles. Coup d'envoi d'un équipement que le quartier attend depuis des lustres, il doit empiéter sur une partie du domaine Ventre, enclave bobo du quartier*". Benoît Gilles, *Marsactu.fr*, 6 novembre 2017.

Carte 29 : Situation dans l'IRIS Domaine Ventre et le quartier de Noailles

Carte 30 : l'îlot Domaine Ventre

Source : Géoportail. Réalisation David Emain, 2017.

Carte 31 : Le Domaine Ventre et ses venelles d'accès



Carte 32 : Espaces et copropriétés du Domaine Ventre

Source : Géoportail. Réalisation David Emain, 2017.

Photographie 1 : La cour intérieure, un bâti dégradé dans les années 1990

Source : collection privée.

Photographie 2 : Après les opérations de ravalement de façades

Source : David Emain, 2016

II.1. Un domaine ancien, îlot dégradé à fort potentiel au cœur de Noailles

Situé entre les actuelles rue Moustier, d'Aubagne, Estelle et de la Palud (entre le Vieux Port et le quartier de la Plaine), le Domaine Ventre fut d'abord un couvent des Trinitaires déchaussés, construit en périphérie de la ville médiévale au XVII^{ème} siècle, autour d'une église. Intégré au domaine national lors de la Révolution française, le couvent fut acheté puis détruit par M. Ventre qui le transforma en domaine, y édifiant de grands locaux de stockage pour les industriels et artisans, à côté de l'église de la Trinité construite après le Concordat sur l'ordre de l'Archevêque d'Aix en Provence[78]. Ventre réalise des acquisitions foncières afin de maîtriser les accès à ce qui est devenu un îlot urbain et y installe dans le deuxième quart du XIX^{ème} siècle une teinturerie dite de « *bonnets de Tunis* », avant de vendre des parties de l'îlot à Pelletier, comte de Lagarde, puis à de riches négociants marseillais, les familles Fabre et Regis (Bottero et Lott, 1989). Par la suite, le Domaine est transformé en habitations et structuré autour d'une cour centrale à laquelle on accède par trois passages sous porches peu visibles de la rue. Le cœur d'îlot reste un lieu de passage et de déambulation jusqu'à la fin des années 1990 et, dans un bâti très dégradé, occupé par des logements précaires, y coexistent plusieurs activités : une école de cirque, une école de flamenco, un restaurant, un local associatif Capverdien, un atelier de couture.

Dans leur mémoire de fin d'études en architecture, Bottero et Lott (Bottero et Lott, 1989) proposent des pistes pour la requalification du domaine. Ils mettent en avant « *une stratégie de reprise* » de la Ville, passant par l'implantation d'activités commerciales et culturelles[79], dans une optique de revalorisation symbolique et matérielle des espaces centraux fortement dégradés de l'hypercentre marseillais, qui permettrait ici de créer un cheminement piétonnier et d'ouvrir les entrées de la rue d'Aubagne et de la Palud afin de les réaménager. Une dizaine d'années plus tard, le cabinet d'architectes "Les Études Chorus du cabinet Pissareva-Raskin/Fontanel", en lien avec la mairie de Marseille, souligne une « *expression architecturale (…) très variée, (…)*

78 L'église est aujourd'hui occupée par une communauté franciscaine.
79 Ils proposent une cinémathèque, une bibliothèque de quartier, des ateliers d'artistes, un centre de mode, un café, des immeubles de bureaux et un hôtel.

C'est un lieu rare, riche, ambigu et caché, avec des extensions utilitaires en désordre » (CHORUS, 1999, p. 79) et propose une « *réhabilitation attentive* » devant permettre de « *stabiliser* » le domaine Ventre et de « *répandre le phénomène sur les rues environnantes : rue de la Palud, rue Moustier, rue Estelle, mais également rue d'Aubagne* ». Un document administratif de novembre 1998 décrit le domaine comme « *un des derniers cœur d'îlot accessibles au public dans le centre historique de Marseille. Il se caractérise par des passages étroits, labyrinthiques, laissant découvrir un certain nombre de bâtiments vétustes (…) mais protégé par la ZPPAUP* ». Le document prescrit une restauration des façades et « *un projet d'ensemble de mise en valeur du site (…) en prenant en compte le caractère pittoresque du lieu* » et propose de végétaliser la cour. Il existe ainsi une convergence de vue entre ces documents, qui mettent tous en avant le fort potentiel de transformation de ce cœur d'îlot urbain alors très dégradé. Les venelles qui traversent le domaine, comme sa cour intérieure, sont l'objet de pratiques de stationnement anarchique, de consommation de drogue et de deal, ainsi que de pratiques nocturnes génératrices de nuisances sonores. L'étroitesse des passages et le manque d'entretien général en font un espace peu engageant, occupé par des populations perçues comme marginales. Une résidente, arrivée peu après la fermeture du Domaine Ventre, témoigne *« que les traces d'avant étaient encore présentes. Le passé lié à la toxicomanie du lieu avait laissé des seringues un peu partout (…) notamment dans les compteurs EDF. Il y avait du sang dans certaines montées. Vu la configuration de repli du domaine Ventre* » ce dernier servait d'espace de deal. « *La fermeture a permis de supprimer cette zone de repli et a permis une évolution du Domaine Ventre, avant il y avait des caches d'armes, des nourrices*[80] » (entretien D. Emain, 2017).

II.2. Transformation du lieu et fermeture résidentielle : le tournant des années 1990

Dans cet espace considéré comme abandonné par les pouvoirs publics, quelques nouveaux habitants investissent le lieu durant les années 1990 : artistes et commerçants, habitant dans les environs, rue de la République ou rue Grignan, ils

80 Terme désignant des habitants chargés de stocker des produits stupéfiants chez eux, sous la menace de représailles ou en échange de contres-parties financières.

achètent des logements vétustes au domaine Ventre, à la recherche de logements spacieux, centraux, et économiquement accessibles, y réalisant d'importants travaux, ainsi que des opérations de ravalement de façades. Il s'agit du premier groupe de "gentrifieurs" du lieu, que l'on peut qualifier de pionniers. La présence de commerçants est ici originale, comparée aux études classiques sur les processus de gentrification des quartiers populaires, qui observent plutôt d'autres populations pionnières (artistes, intellectuels) – voir par exemple à New York (Zukin, 1993), à Lisbonne (Giroud, 2007), à Lyon (Authier, 1993), à Paris (Clerval, 2013).

Ces nouveaux propriétaires participent du processus qui conduit, en 1999, à la fermeture du Domaine. Ce processus commence car le rachat de la cour à un ancien propriétaire (qui n'avait pas de bien immobilier dans l'îlot) par plusieurs copropriétaires réunis en SCI. Cette réappropriation de la cour s'accompagne de la fermeture du domaine, suite à un accord entre les copropriétaires, à l'initiative de quelques-uns. Le processus, initié donc "par le bas", est facilité par le fait que les venelles sont privées, héritage historique de l'ancien Domaine. La gestion des espaces communs au sein du nouvel ensemble résidentiel fermé est le fait de *l'Association du Nouveau Domaine Ventre* (ANDV), créée pour l'occasion, qui regroupe tous les habitants (propriétaires et locataires) et emploie un gardien. La fermeture s'accompagne de la pose de codes aux portails d'entrée qui donnent sur les 3 rues bordant le domaine (Aubagne, Moustier, de la Palud), qui contribuent à réduire rapidement la présence des toxicomanes comme des sans abris dans la cour et les venelles, malgré la "circulation des codes" des portails dans les environs du domaine. L'image dégradée et négative du Domaine Ventre se transforme, favorisant une accélération du renouvellement des habitants, avec de nombreuses arrivées au cours des années 2000.

II.3. Hétérogénéisation du peuplement

L'enquête menée en 2017 auprès des habitants met en évidence une hétérogénéisation du peuplement, et une différenciation accrue entre les caractéristiques sociales du Domaine, celle de l'IRIS au sein duquel il se trouve (IRIS « domaine Ventre »), et celles du quartier de Noailles.

Le Domaine ventre est composé de 7 copropriétés, dont l'une est celle des frères franciscains qui occupent les espaces attenant à l'église, et les 6 autres sont de trois types : trois d'entre elles regroupent une majorité voire la totalité des propriétaires-occupants, deux autres sont principalement occupées par des locataires dans des situations plus précaires, une dernière est aujourd'hui inoccupée, faisant l'objet d'une préemption de la SOLÉAM pour la réalisation d'un projet immobilier[81].

Le tableau ci-dessous met en évidence l'importance des propriétaires occupants dans le Domaine (40%) – nous ne représentons ici que les 5 copropriétés habitées, excluant celle des Franciscains-, proportion double de celle de l'IRIS Domaine Ventre (20%) et très supérieure à celle du quartier de Noailles (16%). A Noailles, les locataires sont globalement très surreprésentés, occupant pour l'essentiel des logements très petits (moins de 40 m^2 pour plus de 40% d'entre eux), alors que les petits logements ne représentent que 22% des logements du Domaine Ventre. Les appartements de plus de 100 m^2 constituent près du tiers des logements du Domaine (31%), mais la totalité de la copropriété du 35-37, alors qu'ils ne sont que 8% à Noailles. Le contraste entre l'offre du domaine et celle de ses environs est ainsi très frappant.

Au sein du Domaine lui-même, les propriétaires et les grandes surfaces dominent dans les trois copropriétés du 3-10, 12-14, et 35-37, quand les deux autres (16-24 et 39-78) sont dominées par des locataires et des logements de taille intermédiaire voire très modeste. Ces deux dernières copropriétés font l'objet d'investissements locatifs dont la rentabilité est basée sur la multiplication des petites surfaces. Les résidents y sont dans des conditions parfois précaires, plus de la moitié vivant avec moins de 1.000 € par mois. Les locataires de ces copropriétés exercent des emplois dans la sécurité, la restauration, sont étudiants ou chômeurs. De ce fait, nous constatons qu'au sein du Domaine Ventre, les classes populaires conservent des positions résidentielles en optant pour la centralité dans un quartier-ressource au détriment de la surface et du confort du logement. En effet, les locataires occupent parfois des logements exigus comme ce foyer de sept personnes dans un T4 de moins de 70 m^2.

81 La SOLÉAM cherche à acquérir la totalité de la montée attenante (le 43 de la rue de la Palud), aujourd'hui touchée par un arrêté de mise en péril, afin de réunir les lots et de créer de grands logements.

Tableau 2 : Principales caractéristiques des logements du Domaine Ventre

Copropriétés	Nombre de logements	Logements occupés par des propriétaires (nombre et %)	Logements d'une pièce (nombre et %)	Logements inférieurs à 40 m² (nombre et %)	Logements supérieurs à 100 m² (nombre et %)
3-10	7	5 (71%)	1 (14%)	2 (28%)	5 (57%)
12-14	9	5 (55%)	2 (22%)	3 (33%)	4 (44%)
16-24	11	4 (36%)	5 (45%)	5 (45%)	0
35-37	6	6 (100%)	1 (16%)	0	6 (100%)
39-78	16	0	2 (12%)	2 (12%)	1 (6%)
Ensemble du Domaine	49	20 (40%)	11 (20%)	12 (22%)	16 (31%)
Iris Domaine Ventre (2012)	973	20,4%	22%	47%	8%
Noailles (2012)	2380	16%	23,9%	45,4%	8%

Source : INSEE 2012 pour Noailles et l'IRIS du domaine Ventre, enquête de terrain juin-juillet 2017 pour les données sur les copropriétés du Domaine Ventre.

L'enquête révèle également que la population du Domaine Ventre est peu au chômage (10%) alors que ce taux est de 38% dans le quartier de Noailles et 41% dans l'IRIS Domaine Ventre. Les revenus mensuels moyens des 40 foyers enquêtés (sur 49) dans le Domaine Ventre (tableau suivant) confirment les contrastes internes au domaine, entre deux copropriétés aux foyers dotés de très petits moyens (moins de 1.000€ mensuels pour plus de la moitié des occupants), et trois autres dont la part des revenus dépassant les 4.000€ mensuels représente entre le tiers et les quatre cinquièmes des occupants. Au total, la moitié des foyers dispose de revenus inférieurs à 2.000€ mensuels dans le domaine.

Tableau 3 : Revenus mensuels des foyers du domaine Ventre en 2017
(nombre et %)

Copropriétés	Revenus inférieurs à 1000 €	Revenus entre 1000 et 2000 €	Revenus entre 2000 et 4000 €	Revenus entre 4000 et 6000 €	Revenus supérieurs à 6000 €
3-10	2 (28%)	0	2 (28%)	1 (14%)	2 (28%)
12-14	1 (16%)	4 (34%)	1 (16%)	2 (16%)	1 (16%)
16-24	7 (60%)	2 (20%)	2 (20%)	0	0
35-37	0	0	1 (16%)	2 (34%)	3 (50%)
39-78	8 (50%)	4 (25%)	0	0	4 (25%)
Total Domaine Ventre	18 (35%)	10 (16%)	6 (16%)	5 (12%)	10 (21%)

Source : enquête de terrain 2017, base 40 entretiens.

Les locataires des copropriétés les plus précaires habitent souvent des logements plus exigus et parfois plus chers que les logements HLM (rares en centre-ville et davantage

présents dans les quartiers nord), mais c'est ici un choix de centralité qui est affirmé : le quartier est une ressource où l'on a ses amis ou des réseaux de solidarité à proximité (le Secours populaire par exemple). L'ensemble des locataires évoque l'opportunité et « *la bonne affaire* » du lieu, leur installation sans avoir cherché « *à tout prix* » à venir dans le Domaine Ventre, mais appréciant le calme rendu possible par la fermeture du lieu. Le maintien de classes populaires au sein de cet espace montre une continuité populaire et une nécessaire cohabitation avec des propriétaires fortunés rendant sensible la compétition pour l'appropriation et le contrôle de l'espace. Gentrification et pauvreté peuvent être ainsi deux phénomènes synchrones.

II.4. Des formes d'agrégation sociale par le haut, issues de stratégies résidentielles convergentes

Contiguës et situées dans le bas du Domaine, les copropriétés du 3-10 et du 12-14 présentent des profils de logements et d'habitants similaires à la montée du 35-37, en plein cœur du Domaine Ventre. La copropriété 3-10 est constituée de 7 logements, dont 4 font plus de 100 m^2 (et trois plus de 200 m^2), et sont occupés par leurs propriétaires, aux revenus conséquents (4 foyers à plus de 4.000 € par mois). La copropriété du 12-14 présente une situation équivalente (montée du 14 constituée uniquement de propriétaires). Deux des trois logements de la montée du 14 ont une surface de plus de 100 m^2 avec des extérieurs. La montée du 12 se partage entre des propriétaires-occupants ayant acheté il y a quelques mois voire quelques semaines et des locataires parfois dans des situations de grande précarité. Les logements sont pour partie loués par des propriétaires résidant dans le Domaine Ventre. Enfin, la montée du 35-37 se compose de 6 logements de plus de 100 m^2 détenus exclusivement par des propriétaires-occupants. Les revenus et les professions laissent entrevoir des formes d'agrégation sociale s'individualisant par rapport à l'ensemble du quartier et de l'IRIS Domaine Ventre. Architecte, expert-comptable, commerçants de produits haut de gamme, enseignants titulaires de doctorat : ce ne sont pas moins de 50% des propriétaires (10 personnes) qui exercent une profession intellectuelle ou de cadre supérieur, 25% de commerçants ayant pignon sur rue (5 personnes) et 15% (3 personnes) exerçant une profession artistique dans ces trois copropriétés.

Les propriétaires-occupants sont plus rares dans la montée du 19 ou du 24 et leurs logements sont de plus petites surfaces (48 m^2 de moyenne). Ils travaillent dans la fonction publique, comme réceptionniste d'hôtel ou sont en invalidité et présentent un profil plus modeste. La centralité du lieu, la superficie des logements, leur caractère atypique, leur malléabilité et leur prix encore bas, les facilités d'accès au crédit, la proximité avec l'école privée de la Sainte Trinité ainsi que le caractère sécurisé du Domaine Ventre peuvent expliquer des stratégies résidentielles convergentes entre ces différents profils.

Les propriétaires occupants ne présentent ainsi pas de profil homogène mais sont presque exclusivement des couples avec doubles revenus travaillant dans la fonction publique, dans les services ou le commerce, ayant accès au crédit et profitant des faibles prix de l'immobilier du quartier de Noailles. À une exception près[82], l'ensemble de ces propriétaires-résidants présente un profil clairement distinct des habitants de Noailles. Certains locataires ont aussi ponctuellement des profils sociaux à fort capital culturel ou économique, à l'image de cet acteur d'une telenovela à succès gardant un pied à terre à Marseille et participant du processus de gentrification du domaine. D'autres, sans être fortement dotés de capital économique, ont un niveau éducatif très élevé, tels les huit étudiants et une engagée dans un service civil, ou cette enseignante locataire d'un vaste logement dont le capital culturel est élevé mais qui, ayant démissionné de l'éducation nationale, se retrouve seule avec trois enfants dans une situation précaire.

Quatre profils se dégagent ainsi au sein des résidents du Domaine :
-un groupe de classes moyennes supérieures, majoritairement issu de la fonction publique, accédant à la propriété après une période de mobilité résidentielle, en quête de centralité, mais aussi de calme et de sécurité ;
-un groupe moins nombreux de propriétaires pionniers, aisés, plus divers dans leurs profils professionnels ;

82 Un des propriétaires occupant a acheté son logement il y a plus de 20 ans à un prix modéré et dispose depuis de ce bien sans pour autant avoir des revenus importants (un peu plus de 1000 € par mois)

-un groupe de locataires présents depuis plus de 15 ans, dans des logements de petite taille, aux loyers peu élevés, appréciant la centralité et les ressources offertes par le quartier, comme le calme assuré par la fermeture ;
-un groupe de nouveaux locataires, souvent précaires et plus instables dans leurs trajectoires résidentielles, avec une présence importante de familles monoparentales ou de personnes seules, dont certains ont un capital culturel élevé (étudiants par exemple).

II.5. Micro-fragmentations et tensions

Si une certaine diversité sociale et économique se maintient au sein du Domaine Ventre, l'écart entre les caractéristiques du quartier de Noailles et celles du Domaine indique qu'un processus de gentrification est bien visible du fait de la concentration de hauts revenus, et de logements rénovés faits de grandes ou très grandes surfaces. Ce processus n'est pas achevé car il reste une forte proportion de populations modestes même si celles-ci se retrouvent concentrées dans deux des cinq copropriétés. Comme l'affirme Lydie Launay, la diversification du peuplement « met en présence des populations aux trajectoires sociales et résidentielles différentes, elle agit sur les coexistences sociales et provoque des rencontres, des coopérations, des alliances, mais aussi des frottements, des tensions et des conflits » (Launay, 2015, p. 326). On observe ici des formes de micro-fragmentation à l'échelle des copropriétés ou des montées d'immeubles, qui vont à l'encontre d'une supposée homogénéité, souvent imputée aux ensembles résidentiels fermés. Le Domaine Ventre est à la fois un espace de solidarité et d'interconnaissance entre groupes de résidents, mais aussi un lieu où se jouent des rapports de domination sociale et où s'expriment certaines tensions. Comment les interactions construisent-elles de la proximité, de la distance ou de la séparation ? C'est cette tension entre côtoiements/rencontres et conflictualités pour imposer des pratiques, usage partagé de l'espace ou mode de vie exclusif qu'il convient d'interroger.

Photographie 3 : Venelle intérieure menant à la rue d'Aubagne.

Les résidents se sont appropriés les lieux en peignant lors d'une fête des voisins des paysages décorant l'allée. Un écriteau « *Galerie* » rappelle la présence d'une galerie d'artiste aujourd'hui transformée en logement.
Source : David Emain, 2017.

La fermeture du Domaine favorise les initiatives de certains en faveur de mesures visant à renforcer la convivialité des espaces publics internes, comme le projet allant de la réalisation d'un compost au fleurissement du Domaine en passant par la réalisation de fresques à l'entrée du lieu, porté par deux locataires au début des années 2010, et qui a permis le verdissement des venelles, aujourd'hui entretenues par le gardien du Domaine. Les initiatives en faveur d'actions collectives sont toutefois peu suivies d'effets, tel ce projet récent impulsé début 2017 par quelques habitants de récupérer des locaux non utilisés du Domaine (local *Los Flamencos*) pour les ouvrir à tous, y compris au quartier, afin d'en faire des lieux d'échanges en créant, comme le dit cette habitante, via « *cette dynamique de quartier* (…) *la confiance et l'entraide grandira entre les habitants car elle multipliera les occasions de se parler et de co-créer des solutions. Ce local pourrait être transformé en théâtre « du bien-être et de l'intelligence collective*". Cette

initiative restée finalement sans suite, par faute de mobilisation collective, a pu être perçue comme émanant d'un groupe trop restreint, peu articulé à l'ANDV (Association du Nouveau Domaine Ventre), composée des propriétaires sociologiquement dominants, qui n'a pas soutenu le projet.

La mixité sociale du Domaine est souvent mise en avant et appréciée dans les discours qui donnent parfois l'image d'un espace partagé par un collectif : « *on pensait en venant ici que l'on se retrouverait uniquement avec des gens comme nous voire plus riches, entre gentrifieurs, et en fait il y a une mixité et c'est bien. À la fête des voisins on peut voir des femmes voilées, un guitariste* » (entretien du 25 juin 2017). Un autre évoque « *une véritable fusion sociale au sein du Domaine Ventre »* et de rajouter que *« ça marche bien alors qu'à 15 mètres il y a les dealers* » (entretien du 29 juin 2017). Cette vision d'un espace (protégé de l'extérieur) pacifié et harmonieux doit être interrogé à l'aune des pratiques, observées notamment lors de la fête des voisins organisée par l'Association du Nouveau Domaine Ventre (ANDV). L'ensemble des résidents est convié par mail ou par un affichage dans les montées d'escaliers et plus récemment par un message sur le tableau commun du Domaine. Lors de l'édition 2017, certains propriétaires se félicitent de cette mixité sociale et de ces « *moments d'échanges* » (entretien du 25 juin 2017), mais peu de locataires y assistent, exprimant parfois un sentiment de mise à distance sociale et un usage hégémonique de l'espace par les propriétaires : « *Tu vas y aller toi à la fête des voisins ? Moi je ne suis pas sûr. Je passerais peut-être mais ceux du bas* [copropriétés du bas du Domaine Ventre]*, ils te regardent comme ça* [geste de mépris]*, ils te font sentir que tu n'es pas du même monde, ils t'écrasent »* (entretien du 14 juin 2017) ; ou encore, après la fête : *« non moi je n'y suis pas allé. Je te vois là et j'en suis très content mais non, ça n'est pas pour moi » (*discussion informelle, 16 juin 2017). Ces échanges souvent informels illustrent le sentiment d'éviction des populations locataires, une distance sociale ressentie comme une barrière sociale et parfois spatiale. Une des propriétaires est consciente de ces limites : « *c'est très compliqué d'impliquer tout le monde mais là aucun effort n'est fait* [par l'Association du Nouveau Domaine Ventre] *pour impliquer les locataires. En fait, les propriétaires veulent rester entre eux. Comment veux-tu lorsque tu gueules parce que les enfants jouent dans la cour que les gens viennent ensuite à la fête des voisins ? »* (entretien du 6 juillet 2017). Cet échange révèle qu'au-delà de la fête des voisins, c'est un rapport de force social qui s'inscrit dans l'espace, éclairant les

modes d'appropriation du lieu. En effet, une simple information à l'ensemble des résidents n'est pas suffisante pour les impliquer collectivement dans une « *fête* » alors que les organisateurs sont clairement identifiés comme étant ceux qui jouissent de l'usage de la cour et qui *in fine* dominent le lieu. On pourrait ici étendre aux initiatives collectives des résidents dominants les propos de Matthieu Giroud à propos des effets limités des politiques publiques de mixité sociale : « *l'utilisation des politiques de la mixité sociale apparaît profondément normative et prescriptrice. Qu'elles soient ici incitatives et consensuelles, là plus violentes et cyniques, de telles politiques urbaines s'inscrivent en effet dans une logique à court et long terme « de contrôle étroit de la localisation » et de la distribution des classes populaires dans les centres des grandes villes (…). Le mot d'ordre de la mixité sociale, souvent associé à ceux de la protection du patrimoine, de la valorisation de l'authentique, du quartier-village, de l'accès à la culture est présenté dans les études sur la gentrification comme un socle commun, socialement et culturellement partagé par les gentrifieurs »* (Giroud, 2015, p. 2–3).

Cette valorisation de la mixité sociale cache en réalité une forme de distinction sociale de résidents dominants tant avec les classes populaires avec lesquelles ils cohabitent qu'avec leurs homologues habitant la banlieue ou les quartiers bourgeois (Chabrol et al., 2016 ; Clerval et Criekingen, 2014 ; Collet, 2013 ; Tissot, 2010). Habiter au Domaine Ventre, dans les copropriétés dominées par les propriétaires, c'est respecter des règles de vie commune calquées sur un modèle culturel caractéristique des classes moyennes ou des classes supérieures. Ces règles peuvent entraîner des conflits de basse intensité avec d'autres résidents, qui se cristallisent sur des éléments tels que la présence de linge étendu aux fenêtres, de meubles ou d'objets sur les paliers. Au-delà des mises en garde orales, les syndicats de copropriétés sont parfois saisis et envoient des courriers aux contrevenants, mobilisant des arguments indiquant une volonté de "normaliser" les comportements : *« la précédente locataire mettait ses chaussures et son linge sur la fenêtre. Il ne faudrait pas que ça recommence, on n'est pas rue d'Aubagne ici »* (échange informel, 13 octobre 2015). Ces propos cherchent à tenir à distance certaines pratiques sociales associées au quartier populaire de Noailles. Or, dans l'imposition de son mode vie, le rapport de force tourne souvent en faveur des personnes les mieux dotées en ressources sociales, symboliques et économiques. Cette forme de contrôle social matérielle et symbolique au quotidien agit comme une assignation à une place