

Université de Droit, d'Economie et des Sciences d'Aix-Marseille III

**INSTITUT D'AMENAGEMENT REGIONAL**

**3, av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence**

# **Le quartier Belsunce dans la réhabilitation du centre-ville de Marseille**

Anne-Laurence BEAUDOIN

Mémoire de DESS "Aménagement, Urbanisme et Développement Local"

Formation Continue

*Octobre 2003*

**Directeur de mémoire :**

Jérôme DUBOIS, Maître de Conférences, Université Aix-Marseille III

**Directeur de mémoire professionnel :**

AneLise TALBOURDEAU, Urbaniste Consultante, CHORUS, Marseille

# REMERCIEMENTS

Merci à toutes les personnes qui ont bien voulu m'accorder un peu de leur temps (souvent précieux !) et de leurs connaissances (services de la DGUH, du Développement Economique, AMPIL, Sonacotra, AGAM, AUPA, association « Un centre ville pour tous », Association « Thubaneau Belsunce »)

Un merci particulier pour leur attention et/ou les informations précieuses qu'ils m'ont transmises : René Mazari, AneLise Talbourdeau, Emmanuel Perreau, Mr Djaghri, Philippe Bertucci, Julien Challet, Denis Berthelot, Véronique Manry, Patrick Lacoste, Jean Canton.

# SOMMAIRE

<i>Introduction générale</i>	P 4
<i>1<sup>ère</sup> partie</i>	
<b>1- Belsunce, un enjeu pour le centre-ville de Marseille</b>	P 7
1-1- Géographie : un quartier central mais replié	P 7
1-2- Patrimoine : un habitat de style baroque mais un quartier délaissé	P 10
1-3- Histoire : un quartier communautaire	P 14
1-4- Economie : un quartier déconnecté	P 19
<i>2<sup>ème</sup> partie</i>	
<b>2- Marseille à la recherche de son centre</b>	P 27
2-1-Marseille ou la tentation de l'éradication	P 27
2- 2-A partir des années 80, une nouvelle volonté de préservation, la réhabilitation	P 35
<i>3<sup>ème</sup> partie</i>	
<b>3- Réintégrer Belsunce dans le centre</b>	P 47
3-1- La réhabilitation et le dispositif opérationnel mis en place	p 47
3-2- La réalité du terrain et les faiblesses du dispositif opérationnel	p 58
3-3- Les acquis et l'évolution de l'opération	p 95
 <i>Conclusion générale</i>	 p 98
 <b>Liste des sigles</b>	 p 101
<b>Bibliographie</b>	P 102
<b>Liste des entretiens</b>	P 106
<b>Liste des figures</b>	P 108
<b>Liste des annexes</b>	P 109
<b>Table des matières</b>	P 110

# INTRODUCTION GENERALE

Les opérations de réhabilitation du centre-ville de Marseille mises en place à partir du début des années 80 se sont affirmées durant les années 90 et concernent maintenant tout l'hyper centre de la ville. Au cœur du « projet centre-ville », cette vaste opération de réhabilitation a pour objectif le retour de la population, de la richesse et de la mixité sociale dans le centre.

La question du centre-ville n'est pas nouvelle à Marseille. Les quartiers centraux ont commencé à être délaissés par la population à partir du 19<sup>ème</sup> siècle, quand la ville s'est étendue au nord et au sud ; cet exode progressif s'est particulièrement accentué à partir des années 50, quand l'habitat ancien du centre ne correspondait plus aux normes de confort et aux thèses de l'urbanisme fonctionnaliste en vigueur, et durant les années de crise des années 70 et 80.

Plusieurs opérations publiques d'envergure ont été mises en place dans les années 60 et dans les années 80 pour tenter de palier la paupérisation croissante du centre-ville, sans grand succès.

Auparavant plutôt axée sur la destruction et la reconstruction des quartiers, l'intervention sur le centre-ville est aujourd'hui axée sur la revalorisation du patrimoine existant. Cette revalorisation est actuellement accompagnée, dans le cadre du « projet centre-ville » de la création d'équipements « structurants », comme la Faculté de Droit ou la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale (BMVR), d'un effort sur les espaces publics et d'actions de dynamisation commerciale.

A l'intérieur du « projet centre-ville », le quartier Belsunce est principalement concerné par la réhabilitation de l'habitat et l'ouverture prochaine de la BMVR. L'objectif est notamment d'attirer une population plus solvable dans ce quartier précaire et communautaire.

Trois outils ont été mis en place dans le cadre de la réhabilitation : le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), outil coercitif d'amélioration de l'habitat, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), outil incitatif, et la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), outil garantissant la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine ancien.

L'opérateur concessionnaire, Marseille Aménagement, est chargé du « suivi animation » d'OPAH et du suivi de la Restauration Immobilière. Dans ce dernier cadre, son objectif principal est de « faire réhabiliter », en encadrant les propriétaires effectuant les travaux ou en rachetant un patrimoine destiné à rejoindre le marché locatif traditionnel par le biais de sociétés d'investissement et d'investisseurs chargés de leur réhabilitation.

Outil efficace, l'investissement institutionnel est un bon moteur de la réhabilitation. A l'heure actuelle, une grande partie du patrimoine de Belsunce a été réhabilité. Par ailleurs, la BMVR est sur le point d'ouvrir ses portes.

Mais la notion de « réhabilitation » appelle à l'heure actuelle une opération globale d'urbanisme, dont les objectifs prennent appui sur les spécificités sociales, économiques et culturelles du terrain, la dimension globalisante d'un territoire, la coordination des différentes politiques sectorielles et l'inscription dans la durée.

*« Depuis 1990, des dispositifs d'évaluation de la réhabilitation ont été mis en place, en France, pour mesurer l'impact des opérations engagées sur les quartiers existants. Ils ont montré que les interventions d'ordre technique ne pouvaient constituer que l'un des volets d'une politique de réhabilitation. Dès lors qu'il s'agit d'intervenir en site habité, une **stratégie globale** est nécessaire, qui passe à la fois par une volonté politique affirmée, par la reconnaissance des habitants comme acteurs-clef de la transformation des quartiers et par de nouvelles pratiques de travail en partenariat »<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Catherine FORET (2001) La réhabilitation urbaine - Note de synthèse in *La réhabilitation urbaine*, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, p23.

Or, la réhabilitation à Belsunce semble s'effectuer en dehors d'une réflexion sociologique, dans un mode opératoire unique, dans un objectif d'efficacité pouvant nuire à un ancrage sur le long terme.

De plus, la méthode opérationnelle mise en place est mal perçue par une partie de la population, qui ne la comprend pas ou qui s'en considère la victime, directe ou indirecte. En langage de la rue, cela donne : « ils rénovent et mettent la population dehors pour attirer les riches ».

Afin de valider ou modérer ce constat, nous étudierons le quartier Belsunce dans sa spécificité, au travers des objectifs dont il est l'enjeu et des outils qui sont mis en place pour atteindre ces objectifs (première et troisième partie). Nous étudierons également l'évolution des moyens mis en œuvre dans la tentative, déjà ancienne, de recomposition du centre-ville marseillais, jusqu'à l'opération actuelle (deuxième partie).

La méthodologie utilisée dans ce mémoire est de deux ordres : la consultation de documents écrits (ouvrages, documents d'études, revues, textes cadres, juridiques ou opérationnels, mémoires, presse) et le recueil d'informations issues de rencontres ou d'entretiens avec les représentants des différents acteurs présents dans, ou concernés par, la réhabilitation (opérateur, services de la Ville, agence d'urbanisme, urbanistes, ANAH, bailleurs sociaux, association de relogement, associations d'habitants).

## *PREMIERE PARTIE :*

# **1- Belsunce, un enjeu pour le centre-ville de Marseille**

Belsunce connaît des opérations de réhabilitation depuis maintenant 20 ans. La première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du secteur, l' « OPAH Belsunce Présencé » a en effet été mise en place en 1983.

Aujourd'hui, après un renforcement de ces opérations de réhabilitation, Belsunce est plus que jamais un enjeu pour le centre-ville de Marseille, notamment au travers du « projet centre-ville » mis en place par la municipalité depuis 1997 qui vise, par une action sur l'habitat, le commerce et les espaces publics à faire revivre le cœur de Marseille.

De nombreux enjeux et potentialités placent Belsunce en bonne place dans ce projet : sa centralité et son patrimoine architectural notamment.

L'action publique à Belsunce est incarnée par un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) mis en place en 1994. Ce périmètre, devenu « PRI centre-ville » et complété d'une ZPPAUP en 1997, sera partie intégrante du « projet centre-ville » développé cette même année. Ces différentes actions, toujours en vigueur, visent principalement à lutter contre la vétusté du parc immobilier de Belsunce, ceci afin (et c'est l'objectif du « projet Centre-ville ») d' « ouvrir » Belsunce au reste du centre-ville en apportant à ce quartier, dont les habitants sont principalement d'origine maghrébine, une nouvelle mixité sociale.

Nous allons étudier dans cette première partie ce qui fait les atouts et les spécificités du quartier Belsunce afin de mieux décomposer les différents enjeux qui le concernent.

## **1-1- Géographie : un quartier central mais replié**

Le principal attrait urbanistique du quartier réside dans sa centralité et dans sa situation géographique, entre la Gare Saint Charles et la Canebière. Malgré cela, ses spécificités en font un quartier à part dans le centre ville de Marseille.

### **1-1-1- Un quartier central**

Belsunce est situé dans l'hypercentre de Marseille et représente donc un enjeu important dans l'opération de réhabilitation du centre-ville menée par la municipalité.

Il est également facilement accessible car desservi par la gare St Charles et l'autoroute Nord, toutes deux situées à sa limite géographique. Il constitue en cela un des premiers quartiers que rencontre l'œil du visiteur tout juste débarqué de la gare ou de l'autoroute. Situé entre le Vieux Port et la Canebière, équipé d'un centre commercial (le Centre Bourse), il demeure également incontournable aux Marseillais vivant au centre ou s'y rendant pour travailler, flâner, sortir, ou faire les magasins.

Cependant, pour bien se représenter le quartier, il convient de distinguer sa partie Est (celle occupée par le Centre Bourse) de sa partie Ouest (le vieux Belsunce). Pour l'INSEE, le Belsunce du Centre Bourse est encore Belsunce. Pour les Marseillais, une distinction est faite entre cette zone aménagée dans les années 70 qui, aux yeux de la majorité d'entre eux, ne représente plus Belsunce, et l'espace compact, parcouru de rues étroites, qu'est le vieux Belsunce, et qui est synonyme du « vrai » Belsunce, celui qui a été épargné.

*Fig 1 : Plan des rues de Belsunce*

- **Le quartier Belsunce dans le centre-ville de Marseille :** voir Annexe 1
- **La délimitation du « Vieux Belsunce » et le nom des rues :** voir Annexe 2



S'il est situé au cœur de Marseille et au centre de nombreux enjeux, Belsunce n'en demeure pas moins relativement petit; par sa taille, 38,3 hectares<sup>2</sup>, et le nombre de ses habitants, environ 8 600, soit environ un centième de la population totale de la ville. Précisément, les recensements INSEE indiquent les chiffres de 8 551 habitants en 1990 et 8 622 habitants en 1999<sup>3</sup>.

### **1-1-2- Un quartier « enclavé »**

Malgré sa centralité géographique, le vieux Belsunce est perçu depuis longtemps comme un espace enclavé.

Son organisation compacte, son maillage de rues étroites, délimité par quatre grandes avenues (la Canebière au sud, le cours Belsunce à l'Ouest, le boulevard d'Athènes et le boulevard Dugommier à l'Est, le boulevard Charles Nédelec au nord), en font un quadrilatère homogène facilement repérable sur une carte et relativement « sensible » pour le piéton.

Mais ce qui fait l'enclavement (plus perçu que réel) de Belsunce est sa spécificité la plus grande : la part importante de sa population nord africaine et ses nombreux commerces, différenciés de ceux du reste du centre-ville.

Cet enclavement, réel ou symbolique, nous le verrons, n'est pas nouveau : quartier délaissé et enserré entre deux friches à partir du début du 20<sup>ème</sup> siècle, son peuplement se précarise progressivement et devient communautaire. Après guerre, il devient communément appelé « le quartier arabe » et est longtemps considéré comme infréquentable.

La crise traversée par Marseille dans les années 70 et 80, ainsi que l'absence d'interventions publiques, jusque dans les années 80, visant à rétablir un équilibre de populations comme de richesses, fera de Belsunce un quartier stigmatisé, perçu comme dangereux et douteux, durant de nombreuses années.

---

<sup>2</sup> *Données urbaines, 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille* (1995) Ville de Marseille, AGAM.

<sup>3</sup> INSEE, *Recensement de la population 1990-1999*, exploitation par l'AGAM, Marseille.

## **1- 2- Patrimoine : un habitat de style baroque mais un quartier délaissé**

Belsunce est un quartier d'origine baroque, avec un patrimoine de valeur mais en mauvais état. C'est cette vétusté du patrimoine qui, en 1994, donne lieu à l'instauration du PRI. Le patrimoine s'est donc en partie amélioré depuis cette date.

### **1-2-1- Un quartier baroque**

Le quartier Belsunce et son cours, le cours Belsunce, sont construits à partir de 1670, dans le cadre des travaux d'agrandissement de la ville vers l'Est et le Sud.

Le cours Belsunce, construit avant la Canebière, marque l'ébauche d'un tracé liant le Nord et le Sud de la ville. Ce lien sera concrétisé plus tard avec le prolongement du cours Belsunce à partir de ses deux extrémités ; au nord avec la rue d'Aix débouchant sur l'entrée de la ville et son Arc de triomphe inauguré en 1833, et au sud avec le cours Saint Louis (construit en même temps que le cours Belsunce) et la rue de Rome débouchant sur la place Castellane et le début de l'avenue du Prado.

Construit dans l'axe nord/sud et non dans l'axe Est/Ouest, le cours Belsunce inaugure une spécificité marseillaise, celle de « tourner le dos » à son port, stratégie remise en question à l'heure actuelle avec le projet Euroméditerranée, qui veut que Marseille reconquiert son port, tant économiquement que spatialement.

Le quartier Belsunce est construit sur un modèle baroque similaire au quartier Mazarin à Aix-en-Provence, construit 15 années auparavant. La bourgeoisie qui y habite occupe de petits immeubles donnant sur des jardins de cœurs d'îlots, avec souvent de petites maisons de fond de cour, anciennes dépendances destinées aux domestiques, ou à l'entreposage de matériel ou de carriole.

Le quartier compte encore à l'heure actuelle de nombreux bâtiments d'intérêt, tant par leur qualité ou leur particularité architecturales, que pour leur ancrage dans l'histoire.

Un architecte (1994) fait cette description : « *Après quelques impressions négatives reçues au cours de premières visites, le quartier révèle très vite la qualité urbaine de ses tracés ; de même, sous la grisaille des enduits, malgré ajouts et surélévations, on*

*découvre rapidement l'intérêt architectural de la plupart des bâtiments, dont certains sont remarquables. »<sup>4</sup>*

*Fig 2 : Façade rue Longue des Capucins  
(A-L Beaudoin, 2003)*

*Fig 3 : Rue Nationale  
(A-L Beaudoin, 2003)*

Le quartier est également porteur de symboles historiques : c'est au n°25 de la rue Thubaneau, dans une ancienne salle de cours d'escrime puis de jeu de paume, que s'était implanté, en 1790, le Club des amis de la Constitution (ou Club des Jacobins). En 1792, il est dit que François Mireur y interprète le Chant de l'armée du Rhin, chant patriotique qui deviendra la Marseillaise après que 500 marseillais, enrôlés dans ce même lieu, partent pour Paris et la fassent connaître. Construit avec très peu d'espaces publics, tout l'intérêt architectural du quartier Belsunce réside dans son cours, ses façades et l'intérieur de ses îlots.

### **1-2-1- Un quartier à réhabiliter**

Au début des années 90, la municipalité fait le constat de la forte dégradation du quartier et engage un important programme de réhabilitation.

Le quartier Belsunce est un des plus vieux quartiers de la ville et, mis à part des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) mises en place dans la décennie 70, n'avait jamais bénéficié d'initiatives publiques de réhabilitation, l'entretien demeurant du ressort de l'initiative privée, dans un contexte de précarité généralisée.

---

<sup>4</sup> Rapport provisoire sur Belsunce par l'architecte Jean COIGNET (1994) pour Marseille Aménagement et Marseille Habitat, p5.

Car depuis le 17<sup>ème</sup> siècle, la vocation du quartier et son peuplement ont fortement évolué.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, deux mouvements de population ont lieu et se répondent : le départ progressif de la bourgeoisie en place et l'arrivée d'une nouvelle population, celle issues de différentes vagues migratoires. Le quartier est alors déjà vétuste. La bourgeoisie préfère occuper les nouveaux sites spacieux et aérés du sud de la ville, aux abords du nouveau Prado, et les bastides situées sur les hauteurs de la ville, au nord. La ville s'étend, la population de l'époque est à la recherche d'espace et fuit l'étroitesse et l'insalubrité des quartiers centraux.

Marseille, à ce moment-là, et en particulier Belsunce, accueille différentes populations issues de l'immigration : de 1840 à 1860, arrivent les Italiens, les Espagnols, les Levantins (Libanais, Turcs, Egyptiens); au début du 20<sup>ème</sup> siècle l'immigration italienne continue et celle des Kabyles s'amorce (la population italienne est cependant largement majoritaire à Belsunce à cette période). Après la première guerre mondiale, l'immigration est plus politique : beaucoup d'Arméniens, mais aussi des Libanais, des Turcs, des Grecs, et toujours des Italiens, fuyant alors le régime fasciste. On mobilise la main-d'oeuvre coloniale algérienne pour la reconstruction. Des Algériens s'installent alors dans le quartier de la Butte des Carmes, en contrebas de la Porte d'Aix, quartier aujourd'hui entièrement remodelé. Cette première vague d'immigration nord africaine sera suivie d'une immigration plus clandestine, nord africaine également, mais plus précaire et moins bien perçue<sup>5</sup>.

C'est également dans le courant du 19<sup>ème</sup> siècle que s'amorce, avec le déplacement du port au nord, dans le quartier de la Joliette, le clivage nord/sud, toujours en vigueur aujourd'hui, avec un nord populaire et industriel et un sud tertiaire et bourgeois.

Ainsi, ces deux mouvements concomitants –le déplacement de la bourgeoisie et l'arrivée, dès la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, des différentes vagues de migrants- expliquent le nouveau peuplement du quartier. Les uns n'ont pas chassé les autres. Le centre-ville de

---

<sup>5</sup> TEMIME Emile (1997) *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, éditions Autrement, série Monde / Français d'ailleurs, peuple d'ici HS n°79.

l'époque était tout simplement inadapté aux nouveaux standards d'habitation de la bourgeoisie.

Michel PERALDI, en parlant de cette transition : « ... *quartier délaissé, lorsque le 19<sup>ème</sup> siècle industriel déplace le port au nord et les affaires de famille au sud, lorsque les bourgeoisies négociantes trouvent plus rentable d'investir à la campagne dans de belles demeures avec parc, plutôt que dans les hôtels particuliers de l'intérieur de la ville et qu'ils ne sont plus des étrangers. Ni abandon ni repli, mais déplacement stratégique et opportunité foncière : les bourgeoisies marseillaises investissent le terroir, font bâtir des châteaux, d'immenses parcs pour les plus fortunés.... Elles changent insensiblement le sens même des affaires : non plus seulement profits marchands, gagnés sur l'activité portuaire et le simple transit et transfert de marchandises, mais sans délaissier le commerce, des activités de transformations industrielles.* »<sup>6</sup>

En plus de la vétusté liée à son ancienneté, Belsunce, situé au nord de la Canebière, fait en quelque sorte les frais de ce clivage nord/sud et se trouve rattaché géographiquement, et symboliquement, aux nouvelles activités portuaires et industrielles qui s'y développent. Le cours Belsunce perd progressivement son prestige et change de vocation ; de résidentiel et ostentatoire, il devient plus laborieux : « *Le formidable développement de Marseille au cours de la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècles, porte l'effort de la création urbaine en d'autres lieux, et le quartier Belsunce va perdre son prestige : les jardins privés sont le plus souvent bâtis, les espaces intérieurs des îlots sont plus ou moins comblés et les alignements sur les rues sont systématiquement construits. Aucune trace des jardins « baroques » n'est encore visible dans ce vieux quartier où la population augmente et se paupérise, et où se développent, à l'abri de modestes constructions bâties dans les jardins, activités individuelles et artisanales.* »<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> PERALDI Michel, *La rente et la Bazar* (2002) revue Méditerranéennes, *Marseille derrière les clichés*, n°13.

<sup>7</sup> Rapport sur Belsunce par l'architecte urbaniste Jean COIGNET (1994) pour Marseille Habitat et Marseille Aménagement.

### **1-2-3- L'enfermement progressif du quartier**

Belsunce se trouve enserré, dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle, entre deux friches : la friche résultant de la destruction du quartier dit « de derrière la Bourse » (la Bourse est la Chambre de Commerce de Marseille) et celle se trouvant près de la gare Saint Charles, appelé l' « enclos » Victor Hugo, constitué d'un groupement de baraques faites de planches et de tôles. Cet isolement participe à la construction d'un mythe alors en marche, celui d'un quartier enclavé, d'une citadelle fermée en plein centre-ville, sujette à toutes sortes de fantasmes suscitant peur et rejet. Dans son ouvrage « Marseille transit, les passagers de Belsunce », Emile TEMINE parle d'un « *isolat en plein centre ville* »<sup>8</sup>

Jusqu'à la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, le quartier Belsunce, et notamment le cours, demeure cependant un lieu de divertissement, tout comme l'est encore à l'époque la Canebière : nombreux sont les cafés, les restaurants, les brasseries. Citons notamment l'Alcazar, lieu réputé où se jouaient des « opérettes » marseillaises et où se produisirent quelques grands noms de la chanson française.

Mais le clivage s'opère malgré tout : la petite bourgeoisie fréquente le quartier, ses restaurants et boutiques à la mode, mais n'y habite pas ; et ceux qui y habitent, au début du 20<sup>ème</sup> siècle, l'habitent souvent provisoirement, et en sont bien souvent absents toute la journée du fait d'un travail qu'ils ont pu trouver aux alentours, notamment au nord.

D'un lieu de divertissements, le quartier se transforme progressivement, à partir de la moitié du 20<sup>ème</sup>, en un lieu où l'on vient s' « encanailler », fréquenté en partie par une population nomade et marginale, issue du port notamment, et où se développe la prostitution.

Après la guerre de 39-45, le quartier, affaibli par les bombardements américains, continue de se précariser.

### **1-3- Histoire : un quartier communautaire**

La vétusté de Belsunce en fait, dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle, un quartier où vont venir se loger différentes populations précaires, notamment celles de passage, ou nouvellement

---

<sup>8</sup> TEMIME Emile (1997) *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, éditions Autrement, série Monde / Français d'ailleurs, peuple d'ici HS n°79, p18.

débarquées à Marseille, qui bien souvent ne parlent pas Français et que Belsunce se chargera d'« accueillir ».

### **1-3-1- Organisation autour de l'immigration**

Après la deuxième guerre mondiale, le quartier conforte sa vocation d'accueil de populations en transit et accueille une population juive<sup>9</sup>, ainsi que des ouvriers d'Afrique noire, employés dans les navires.

La demande de travailleurs embauchés à la reconstruction se fait en priorité vers les Algériens et l'immigration maghrébine, initiée entre les deux guerres, s'accroît. Suivent des vagues de réfugiés Tunisiens, Marocains ou Egyptiens fuyant leurs régimes.

Une logistique bien huilée est maintenant en place. Les « pisteurs » accueillent les nouveaux arrivants au saut des navires, et les conduisent aux « logeurs » de Belsunce qui les placent dans les garnis et hôtels meublés à prix modiques du quartier. Ces logeurs serviront eux-mêmes bien souvent de rabatteurs auprès des entreprises locales qui recrutent de la main d'œuvre bon marché.

Le quartier développe toute une filière de services adaptés : hôtels à bas prix, garnis, cantines, foyers, magasins. Il devient un « sas », un passage obligé, dans le parcours des nouveaux arrivants, qui souvent ne parlent pas français, entre le départ du pays d'origine et une possible intégration dans un autre secteur de la ville.

La mauvaise réputation s'installe. La précarité attire la précarité et le quartier accueille les visiteurs peu fortunés de passage, pendant que la prostitution et différents trafics (drogue, cigarettes) s'y développent. Cette mauvaise réputation s'accompagne de la stigmatisation du quartier sur sa spécificité raciale : le quartier Belsunce est devenu le « quartier arabe » et veut souvent dire « quartier mal famé ». Pourtant, Belsunce est avant tout concerné par le petit banditisme : vente de hashish, contrebande. Le grand banditisme se trouve en effet plutôt du côté des quartiers du Panier et de l'Opéra.

Mais la littérature et les journaux locaux entretiennent le mythe d'un quartier dangereux, alors que c'est avant tout d'un quartier pauvre dont il s'agit.

---

<sup>9</sup> La direction des Sociétés Juives de France s'installe rue des Convalescents, in Emile TEMIME, *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, Editions Autrement, Paris 1997, p39.

La division entre les « Marseillais » et la communauté algérienne s'accroît encore lors de la guerre d'Algérie, quand le quartier sert de base d'organisation au mouvement nationaliste pro indépendantiste. Malgré les interventions de la police, le mouvement d'aide à la résistance algérienne perdure.

### **1-3-2- Les « isolés » de Belsunce**

A partir de la période de reconstruction, pendant laquelle la main d'œuvre algérienne afflue, le quartier opère progressivement un changement de vocation. De lieu de transit de la population nouvellement arrivée, il devient un lieu de résidence pour certains des immigrés, les plus précaires et notamment ceux qui sont « isolés », c'est-à-dire venus là sans leur famille. Ces derniers y restent et y élisent domicile, ne pouvant pas prétendre à l'habitat social traditionnel situé en général à la périphérie et attribué en priorité aux familles.

Les foyers de travailleurs font leur apparition et nombre de leurs occupants y resteront beaucoup plus longtemps que prévu. Ce qui devait n'être que provisoire s'ancre ainsi petit à petit dans le durable et le définitif : « *Foyers ou résidences sociales, logements toujours pensés en terme de transit, deviennent, on le voit, par la force des choses, lieu de dépôt dès que la population est immigrée vieillissante et démunie.* »<sup>10</sup>

### **1-3-3- La population actuelle**

L'étude de la population présentée ici est basée sur les chiffres de l'INSEE des recensements de 1990 et 1999, et sur une étude effectuée en 1994, commandée par Marseille Aménagement et Marseille Habitat en amont du projet de réhabilitation<sup>11</sup>. Les grandes tendances démographiques liées à la réhabilitation actuelle sont connues mais non encore mesurées sous forme de chiffres établis ; il s'agit notamment de l'arrivée d'étudiants et de ménages de classes moyennes, ainsi que du départ d'un certain nombre de personnes, notamment les plus précaires.

Après une chute démographique entre 1982 et 1990, où l'on est passé de 13 836 à 8 551 habitants, la population de Belsunce s'est stabilisée entre 1990 et 1999 et comptait

---

<sup>10</sup> ASCARIDE Gilles et CONDRO Salvatore (2001) *La ville précaire. Les isolés du centre-ville de Marseille*, L'Harmattan.

<sup>11</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale.*



8 622 habitants au dernier recensement<sup>12</sup>.

A l'orée de la réhabilitation, la population comptait une majorité de personnes issue de l'immigration, un grand nombre de personnes habitant seule et à faibles revenus.

Traditionnellement, deux grands types de populations coexistent à Belsunce : ceux qui y « débarquent » et espèrent trouver un hébergement à prix très bas et ceux, notamment les travailleurs immigrés à la retraite, qui se sont établis de manière définitive dans des hôtels meublés ou des foyers.

Ainsi, Belsunce « accueille » : « *Une population « primo arrivante » sur Marseille, qui trouve là une opportunité de se loger provisoirement ou à plus long terme, en fonction des prix de loyer, d'une connaissance de « bouche à oreille », des possibilités de location sans critères trop sélectifs (caution, fiche de paie,...), de l'emplacement géographique (prés de la gare et du port) » et « Une population « captive » face à l'habitat. En fonction de la précarité de leurs ressources et des cautions professionnelles à apporter dans le secteur public ou privé, cette population ne peut souvent prétendre à d'autres types de logements. »<sup>13</sup>*

L'habitat de ces personnes précaires est ainsi devenu un « parc social de fait », le principal de Marseille avec celui du quartier du Panier, un parc informel constitué de foyers et d'hôtels meublés où l'on trouve à se loger, souvent dans de mauvaises conditions, sans justificatifs de revenus ou de situation.

On retrouve ainsi à Belsunce des personnes « bloquées », immobilisées par leur situation, puis par l'habitude et l'acceptation de leur sort. Ainsi, Belsunce est devenu le lieu de résidence de nombreux travailleurs immigrés, dont l'avenir, du temps où ils étaient encore actifs, n'avait pas –ou mal- été envisagée. On pensait en effet qu'une majorité d'entre eux, une fois leur contrat de travail terminé, repartiraient dans leur pays d'origine.

---

<sup>12</sup> INSEE, *Fiche de territoire, Evolution 90-99, Recensement de la population*, exploitation AGAM.

<sup>13</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale.*

Comme le dit A. SAYAD : « *L'émigration n'est bonne qu'à condition de rester éternellement jeune.* »<sup>14</sup> Le temps a passé et les immigrés sont restés, sont devenus d'ici tout en gardant contact avec là-bas, sont restés « travailleurs » dans les esprits alors qu'ils ne le sont plus ou que l'heure de la retraite a sonné. Ils sont appelés « isolés » parce qu'ils vivent seuls mais sont souvent mariés (avec une femme souvent restée au pays). C'est ce que l'auteur appelle « syndrome de Schangri-la » : « *Temps suspendu, pseudo jeunesse, pseudo statut de travailleur qui se maintient, pseudo rémunération qui prend la forme du chômage et du RMI, pseudo soutien à la famille, pseudo permanence dans la précarité, tous ces éléments du syndrome [ syndrome de Schangri-la ] fixent d'autant plus nos isolés dans leur périmètre, garant du maintien de cette pseudo durée* »<sup>15</sup>.

Dans l'enquête de 1994 citée plus haut sur la population, il apparaît que sur la population globale de Belsunce, deux nationalités sont majoritairement représentées : les ménages de nationalité algérienne à 44% et ceux de nationalité française à 41 %. Les 15% restant se répartissent en nationalité sénégalaise, tunisienne, turque, comorienne.<sup>16</sup>

La population de Belsunce est en majorité « inactive ». En 1994, la moitié des chefs de ménage étaient considérés comme actifs, mais seuls 31% d'entre eux avaient un revenu provenant d'un emploi. 65% des ménages ne percevaient que des revenus de substitution (Assedic, RMI, prestations familiales,...). 23% percevaient des retraites.<sup>17</sup>

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Marseille (1998) précise que 15% de la population marseillaise vit en dessous du seuil de pauvreté. « *Dans le centre, les plus forts taux s'observent dans le 1er arrondissement, quartiers Belsunce : 48%, Noailles : 41%,*

---

<sup>14</sup> SAYAD A. in ASCARIDE Gilles et CONDRIO Salvatore (2001) *La ville précaire, les isolés du centre ville de Marseille*, L'Harmattan, p246.

<sup>15</sup> SAYAD A. in ASCARIDE Gilles et CONDRIO Salvatore (2001) *La ville précaire, les isolés du centre ville de Marseille*, L'Harmattan, p246.

<sup>16</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale* pour Marseille Habitat et Marseille Aménagement.

<sup>17</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale* pour Marseille Habitat et Marseille Aménagement.

*Opéra et Thiers : 25%, dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement, quartiers Grands Carmes : 26% et dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement, quartier Saint Mauront : 29% »<sup>18</sup>*

La population de Belsunce est caractérisée par une majorité de personnes vivant seules : en 1990, 51% des ménages à Belsunce était composé de une seule personne, 22% de deux personnes.

Quant à l'occupation des immeubles à Belsunce, on note une composition de 36% de personnes seules, de 31% de couples avec enfants, de 18% de personnes isolées avec enfants, de 13% de couples sans enfants<sup>19</sup> ; la tranche d'âge la plus représentée étant celle des 40-59 ans, avec cependant une forte représentation des personnes âgées (26%).<sup>20</sup> Ainsi, le vieillissement de la population est également une problématique forte à Belsunce.

Phénomène surprenant au vue de la réhabilitation ayant commencé en 1994, on note dans les chiffres INSEE une proportion plus importante de personnes vivant en logements HLM et hôtels meublés, comme si avec la baisse de sa population, le quartier avait néanmoins conforté sa « vocation » d'habitat social de fait.

## **1-4- Economie : un quartier déconnecté**

Le commerce à Belsunce est caractérisé par une grande diversité et une forte spécificité.

Traditionnellement, on distingue à Belsunce les types de commerces suivants :

- Les commerces de proximité, qui s'adressent à la population résidente, d'origine majoritairement maghrébine <sup>21</sup> : épicerie, bazars, commerces de textile et d'habillement, petits cafés, restaurants-cantines, services (hammams, laveries,

---

<sup>18</sup> Plan Local de l'Habitat, Livre Blanc (1997) Diagnostic 2 : *Les poids de population se modifient et la différenciation social s'accroît entre les différents territoires de la ville*, p23.

<sup>19</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale pour Marseille Habitat et Marseille Aménagement.*

<sup>20</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale pour Marseille Habitat et Marseille Aménagement.*

<sup>21</sup> Deux nationalités sont majoritairement représentées à Belsunce en 1994 : les ménages de nationalité algérienne à 44% et ceux de nationalité française à 41 %. Les 15% restant se répartissent en nationalité sénégalaise, tunisienne, turque, comorienne, in BETTINI C. et TALBOURDEAU A.,(1994) *Analyse de la population. Appui méthodologique. Secteur PRI, centre ville Marseille, ARELFA Développement et communication sociale pour Marseille habitat et Marseille Aménagement)*

téléphonie, écrivains publics...), hôtels meublés accueillant des résidents à long terme, foyers résidences....

- Les commerces de « réseau », s'adressant aux « touristes » maghrébins : électroménager, habillement, équipement de maison...
- Les grossistes (tenus par la communauté juive notamment) spécialisés dans l'habillement principalement
- D'une manière générale, les commerce des population de passage et ceux de la précarité et de l'illégalité, liés à la vie précaire ou « nomade »: hôtels meublés (souvent insalubres), restaurants-cantines, services, ... bref des commerces liés à des population sans revenus fixes et/ou de passage et/ou dans des situations illégales.
- Le commerce à la sauvette, plus ou moins toléré par la Ville, qui a lieu sur le cours Belsunce notamment et autour de la Porte d'Aix, qui rassemble des vendeurs clandestins d'Afrique noire et asiatiques.

A Belsunce cohabitent donc le commerce de la précarité, celui de la proximité et celui du réseau.

Le premier est bien souvent illégal, le deuxième se rapporte à une population en place relativement pauvre et d'origine majoritairement immigrée, le troisième est en recul et apparaît comme relativement déconnecté de l'économie locale. Ces trois aspects font du commerce de Belsunce un commerce fortement différencié de celui du rets du centre-ville et conduit à une mise à l'écart du quartier.

#### **1-4-1- Le commerce de « réseau »**

*Fig 4 : commerces d'habillement  
cours Belsunce  
(A-L Beaudoin, 2003)*

*Fig 5 : les petit magasins arabes du  
nord du quartier, rue du Baignoir  
(A-L Beaudoin, 2003)*

Au 20<sup>ème</sup> siècle s'est développé à Belsunce un puissant réseau commercial.

Le réseau est dans un premier temps local et tenu par les Italiens, premiers immigrés à s'installer à Belsunce : commerces de bouche, artisanat, petits services, habillement, marchés, notamment sur le cours Belsunce. Avec les différentes vagues migratoires, ce sont ensuite les Algériens qui gèrent ce commerce de proximité.

Les Arméniens et les Juifs nord africains développent ensuite le commerce de gros et de semi gros. Les Tunisiens se spécialisent plutôt dans les pâtisseries et les petits restaurants, les Marocains dans les magasins religieux, les Algériens dans le commerce des tissus.

Le pic de ces activités a lieu dans les années 80, quand Belsunce s'étend encore sur les îlots de la Butte des Carmes et de Sainte Barbe, et que de nombreux cafés et cinémas de quartier autrefois dévolus aux divertissements se soient transformés en locaux commerciaux. *« 400 boutiques génèrent alors trois milliards de francs de chiffre d'affaire, et chaque année, près d'un million de personnes viennent se ravitailler dans le quartier. Les échoppes s'alignent dans les ruelles étroites ; les vendeurs à la sauvette interpellent le chaland sur le cours Belsunce ; des dizaines de garnis, de petits hôtels, de cafés, de restaurants offrent à la clientèle de passage de quoi se loger et se nourrir au moindre coût. »*<sup>22</sup>

Belsunce est alors le « supermarché » du Maghreb : il attire de nombreux « touristes » d'Afrique du nord, de passage pour rendre visite à un proche et ramener toutes sortes d'objets au pays, notamment de l'électroménager.

Ce dynamisme est cependant freiné par l'effet conjugué de la crise, de la montée du Front National, de l'obligation, en 1986, pour les ressortissants algériens de posséder un visa pour séjourner en France.

Le quartier reste cependant à l'heure actuelle une place forte du commerce, et de nombreux grossistes côtoient des détaillants, maintenant plus axés sur une clientèle locale cherchant les bonnes affaires, notamment de l'habillement et de l'électroménager à bas prix. Mais l'aspect international demeure : *« Maintenant tourné autant vers les clientèles locales et démunies à l'affût de bonnes affaires que vers le commerce international, le dispositif s'est ouvert : les jeunes, enfants d'immigrés, ont enfin intégré le dispositif commercial sur les traces de leurs aînés mais en apportant de nouveaux*

---

<sup>22</sup> MANRY Véronique (2002) *Chronique d'un cosmopolisme annoncé ?*, in revue *Méditerranéens / Méditerranéennes* n°13, Marseille : *derrière les façades / probing the clichés*, pp 136-145.

*débouchés et leur connaissance du marché local ; d'autres nationalités se sont intégrées, les Marocains surtout. Ils sont les artisans de cette métamorphose, de ces routes commerciales qui irriguent désormais tout l'arc euroméditerranéen du sud de l'Italie jusqu'au fin fond du Maroc, se ramifient vers la Hollande et l'Allemagne, et dont Marseille n'est qu'une étape, même si elle reste un lieu fort de ces échanges, et fait encore rêver. »<sup>23</sup>*

Certains filons, comme celui de la viande « hallal » ou de l'habillement sont particulièrement porteurs et ont enrichi quelques familles, qui d'ailleurs n'habitent à priori plus à Belsunce.

Quitter Belsunce est, en effet, pour nombreux émigrants, gage de réussite et d'affranchissement.

#### **1-4-2 Une richesse commerciale qui ne profite pas au quartier**

Le commerce apparaît à Belsunce comme « déconnecté » ; ceci pour plusieurs raisons : il a longtemps reposé, et repose encore en partie, sur un réseau « supra » national, un réseau, qui, nous l'avons vu, génère beaucoup d'échanges mais peu de retombées pour le quartier.

Si de nombreux commerces sont florissants, la population du quartier reste globalement pauvre, ce qui peut paraître paradoxal. *« ...on est bien obligés de reconnaître l'étonnante contradiction entre la pauvreté du site, l'étroitesse des locaux, l'impécuniosité des habitants et l'importance des bénéfices réalisés et des plus-values enregistrées. Il faut donc – et c'est bien de là que part la légende du Triangle d'or et des fabuleux profits du commerce maghrébin de Belsunce – que la clientèle vienne d'ailleurs, que ce monde fermé se trouve en définitive au centre d'un réseau commercial étendu et prospère. »<sup>24</sup>*

---

<sup>23</sup> MANRY Véronique (2002) *Chronique d'un cosmopolisme annoncé ?*, in revue *Méditerranéens / Méditerranéennes* n°13, Marseille : *derrière les façades / probing the clichés*, pp 136-145.

*Fig 6 : Vente à la sauvette sur le cours Belsunce... Fig 7 : ...et descente de police*  
(A-L Beaudoin 2003) (A-L Beaudoin 2003)

Entre les marchands ambulants précaires et les familles ayant fait fortune, ce sont les commerçants « moyens » qui apportent le plus gros de la richesse au quartier. Dans l'enquête de 1994 sur la population, les commerçants, et certains des retraités, sont considérés comme ayant « un niveau de vie apparent confortable ».

*« Présentant dans l'ensemble un niveau de vie relativement satisfaisant, l'habitat dans le secteur est une évidence et est devenu un enracinement. Ils - ces commerçants- sont d'ailleurs pour certains propriétaires de leur logement ou d'un immeuble ».*<sup>25</sup>

De plus, le commerce de Belsunce, tout comme le quartier Belsunce lui même, est l'objet d'un certain enclavement, d'une différenciation forte par rapport au reste de l'appareil commercial de la ville. La marchandise est sensiblement différente certes, ainsi que les manières de présenter les vitrines, mais au-delà de cette différence, il n'est pas intégré dans les projets de la Chambre de commerce ou de la Fédération des commerçants du centre ville, Marseille Centre. Il semblerait que les deux parties, les commerçants de Belsunce, tout comme la Chambre de commerce, soient réfractaires à un rapprochement. Cette question est néanmoins importante car elle renvoie encore une fois à l'isolement du quartier, à sa non considération (sa non existence ?) dans la vie de la cité. Pour exemple (pour superficiel qu'il soit, il n'en demeure pas moins représentatif) le quartier n'est pas illuminé à Noël ; les illuminations sont présentes sur la Canebière, le cours Saint Louis et le Centre Bourse mais ne sont pas présentes sur le cours Belsunce, pourtant haut lieu du commerce.

---

<sup>24</sup> TEMIME Emile(1997) *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, Editions Autrement, Paris, p99.

Autre « anecdote » d'importance, le quartier compte de nombreux bâtiments d'architecture remarquable et de lieux historiques. Malgré leur réhabilitation, le quartier n'est pas pris en compte dans les Journées du patrimoine organisées en France chaque mois de septembre. Ces Journées sont l'occasion pour les visiteurs d'effectuer des visites guidées ou de découvrir des lieux habituellement fermés au public, notamment dans le « vieux Marseille » représenté par certaines parties de l'hypercentre comme le Vieux Port, le quartier Saint Victor ou le quartier du Panier. Aucune visite n'est encore organisée dans le quartier baroque de Belsunce.

### **1-4-3- Un « quadrilatère » fermé**

Dans une étude réalisée en 1994 sur le commerce<sup>26</sup>, le quartier Belsunce apparaît comme un « quadrilatère » dont il faut renforcer les axes pénétrants, à l'aide de scénarii commerciaux adaptés.

La priorité d'intervention se situe au niveau de la ZAC de l'Alcazar. Depuis cette étude, le projet de la future Bibliothèque à Vocation Régionale (BMVR) a été mis en place. Dans l'étude citée, le choix du projet représente un enjeu important, duquel dépendra l'avenir du tissu commercial environnant. Le choix d'un espace culturel au lieu de celui, envisagé, d'une surface commerciale, laisse présager que les commerces environnants ne seront pas menacés ou du moins en concurrence directe. Le choix d'un espace culturel (en l'occurrence l'actuelle BMVR) apparaît plutôt dans l'étude comme un équipement qui serait structurant, à la fois pour l'animation et la création d'un pôle de commerces en rapport (il est d'ailleurs prévu à l'heure actuelle de développer des commerces liés au livre) et aussi pour la mise en confiance des investisseurs au début de l'opération.

L'étude ne prévoit pas de changement radical de vocation commerciale du quartier, mais une évolution « naturelle » des commerces en fonction notamment de la nouvelle fréquentation envisagée via le futur équipement de la ZAC de la Providence et de la réhabilitation mise en place. Le seul vrai interventionnisme prôné est celui concernant la

---

<sup>25</sup> BETTINI C. et TALBOURDEAU A. (1994) *Analyse de la population*, ARELFA, Développement et communication sociale, pour Marseille habitat et Marseille Aménagement.

<sup>26</sup> *Scénarii d'évolution de l'appareil commercial et propositions de paysages commerciaux pour les zones Belsunce, Marché Capucin, Opéra* (1994) SM Conseil, Etude pour la Ville de Marseille.



rue Thubaneau (réalisé à ce jour) visant à « assainir » cette rue, à la débarrasser de la prostitution et de la drogue, évidemment incompatibles avec une vocation d'animation de centre-ville. Pour le reste, l'accent est mis sur les voies pénétrantes et sur les liens entre Belsunce et les quartiers alentour. Il s'agit bien d' « ouvrir » Belsunce.

Après le constat de la forte représentation du commerce arabe, notamment dans la partie nord du quartier, il est cependant largement espéré qu'une autre population engendre un nouveau type de commerce de proximité, et ce jusqu'à, dans le long terme, un changement induit de vocation. Ceci est notamment visé au nord du quartier, dans la rue Petite Maries, rue qui constitue un axe important dans le lien du quartier avec la gare, et l'université de Provence.

*« Une intervention sur la commercialité de cet axe (rue Petites Maries et bas de la rue des Dominicaines) ne peut s'envisager que dans le cadre d'un vaste projet de réhabilitation de tout l'axe, avec l'apport de population nouvelle. En effet, si l'on observe le tableau ci-contre qui décrit l'existant sur cet axe, on s'aperçoit que seuls une dizaine de points de vente seraient en mesure de suivre une modification de la fréquentation. Ce qui implique une recommercialisation quasi intégrale qui s'échelonnera à moyen terme. Recommercialisation qui devra être basée sur le service aux nouveaux habitants, c'est à dire un commerce de proximité organisé autour de deux ou trois pôles. »<sup>27</sup>*

Si le commerce de gros n'est pas remis en cause, les petits commerces arabes du nord du quartier sont, eux, considérés comme incompatible avec une nouvelle population espérée. L'étude ne fait pas cas d'une éventuelle population en place qui resterait et qui donnerait en conséquence sa place à ce commerce jugé actuellement inadapté.

De ces différentes spécificités énumérées – le patrimoine, la population, le commerce – se dégage un point commun : la différenciation de Belsunce par rapport au reste du centre ville (au sens large, c'est-à-dire celui compris entre les 1<sup>er</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements).

Par les différentes actions mises en avant dans le « projet centre-ville », sur le patrimoine, sur la recherche de la mixité et la dynamisation commerciale, il semble bien

---

<sup>27</sup> Scénarii d'évolution de l'appareil commercial et propositions de paysages commerciaux pour les zones Belsunce, Marché Capucin, Opéra (1994) SM Conseil, Etude pour la Ville de Marseille, p38.

que l'effet recherché sur Belsunce soit son *ouverture* sur le centre-ville, son *retour* à ce qui est considéré comme un centre-ville traditionnel.

## *DEUXIEME PARTIE :*

### **2- Marseille à la recherche de son centre**

Nous avons vu dans la première partie que la notion de centre-ville est devenu un problème à Marseille à partir du 19<sup>ème</sup> siècle. La construction de grandes avenues au sud et au nord du centre-ville agrandit la ville et les noyaux villageois attenants à Marseille sont progressivement rattrapés ; ainsi, l'on dira de Marseille qu'elle est « la ville aux cent villages ».

Dans cette conquête d'espace, il semblerait que le centre-ville ait été égaré en chemin au profit d'une volonté d'indépendance, d'une volonté de s'éloigner les uns des autres, qui a conduit progressivement à la création de territoires distincts et différenciés; la principale rupture étant la distinction entre le sud et le nord de la ville. Il semble qu'en tant que territoire, le centre-ville de Marseille n'ait pas été investi plus qu'un autre de sens ou d'importance par ses habitants. Le centre-ville constitue néanmoins un enjeu politique important depuis les années 60 et plusieurs tentatives de valorisation se sont succédées depuis cette période. Ces efforts se sont à chaque fois caractérisés par une forte volonté, celle d'attirer une population plus riche. Cette volonté a été marquée par

des méthodes particulièrement brutales, des opérations publiques d'envergure, qui ont fait de Marseille une ville habituée à faire table rase de son passé.

## **2-1- Marseille ou la tentation de l'éradication**

### **2-1-1- 19<sup>ème</sup> siècle : la « rue impériale » ou l'échec d'un centre ville bourgeois**

L'ancienneté même de la ville a eu pour conséquence, à chaque extension urbaine, l'obsolescence des quartiers plus anciens face aux nouveaux critères de confort en vigueur : la ville baroque, dont fait partie Belsunce, a rendu obsolète le quartier moyenâgeux du Panier ; la ville du 19<sup>ème</sup> siècle et ses avenues rectilignes a rendu caduque la ville baroque.

Les premières grandes interventions publiques ont lieu au 19<sup>ème</sup> siècle avec le percement des voies Haussmaniennes sur la ville existante. A Marseille, le creusement de la « rue impériale » (nom originel de l'actuelle rue de la République) était un projet très ambitieux d'avenues organisées en étoiles. Il s'agit alors « *...rien de moins que de détruire intégralement la vieille ville et d'en aplanir le site tourmenté...Le projet soulève une vague d'émotion, non seulement dans le peuple de la vieille ville menacé d'expulsion, mais aussi chez quelques défenseurs d'une tradition et d'une culture locale.* »<sup>28</sup> Le projet sera réduit au percement d'une seule grande avenue, qui représente néanmoins à elle seule le plus grand chantier entrepris à Marseille au 19<sup>ème</sup> siècle, avec une longueur totale de un kilomètre, une tranchée mesurant jusqu'à 15 mètres de profondeur et 250 mètres de large, et qui nécessite l'expropriation de 16 000 personnes et la destruction de 935 maisons<sup>29</sup>.

Au delà de la volonté d'« assainir » la ville en rasant les vieux quartiers pour installer un système d'habitat spacieux, confortable et relié à un système de voiries et de réseaux performants (égouts, eaux pluviales, gaz), le creusement de la rue de la République répond à une volonté d'agrandir la ville vers le nord en faisant se rejoindre le cœur de la vieille ville et le nouveau port industriel (installé en 1853 dans le quartier de la Joliette)

---

<sup>28</sup> PERALDI Michel (1988) *Les Grandes étapes de l'histoire Marseillaise*, Centre d'Etudes, de Recherches et de Formation Institutionnelles du Sud Est (CERFISE).

et l'église de la Major pour créer un équilibre avec les nouvelles grandes avenues du sud.

Le peuplement espéré de cette nouvelle avenue est alors celui de la bourgeoisie. Mais cette perspective s'avérera être un échec et la rue, entourée de deux quartiers populaires (Belsunce et le quartier Napolitain) et desservant le quartier laborieux de la Joliette ne sera pas investi par la bourgeoisie qui préférera résider au sud.

*« Loin de redonner l'éclat et la valeur de sa position au quartier le plus ancien de la ville, loin de déplacer à son avantage les activités, la richesse et la résidence bourgeoise, la plus grande entreprise haussmanienne, celle de la rue Impériale (devenue rue de la République), entraîne dans son désastre financier le projet d'une génération. »<sup>30</sup>*

*« Résultat : c'est une ségrégation inverse qui se produit. Les habitants qui ne se déplacent pas, pour valoriser ces nouveaux quartiers, ce sont les riches ou les plus aisés, peu convaincus par la proximité des ports ou même de la cathédrale, retenus par le retard en équipement et l'environnement social. La percée transforme moins les quartiers traversés qu'elle n'en subit la pression et le contact. »<sup>31</sup>*

## **2-1-2- 1<sup>ère</sup> partie du 20<sup>ème</sup> siècle : la disparition du quartier de la Bourse et du quartier Napolitain**

Tout au long du 20<sup>ème</sup> siècle, la municipalité s'attachera à lutter contre la popularité et la vétusté des quartiers du centre ville.

Entre 1912 et 1920, le quartier dit « de derrière la Bourse » est détruit et ses habitants expropriés. Le quartier, situé derrière l'immeuble de la Chambre de Commerce et constituant la prolongation ouest de Belsunce, est vétuste et sa destruction est rapide et radicale ; mais le projet d'urbanisation de ce quartier est paradoxalement très long à mûrir. Le terrain reste en effet libre durant de nombreuses années, plus ou moins à l'état de friche, avec différentes affectations successives : foires, cirques, jardins avec bassin, cantonnement administratif à la Libération.

---

<sup>29</sup> PERALDI Michel (1988) *Les Grandes étapes de l'histoire Marseillaise*, Centre d'Etudes, de Recherches et de Formation Institutionnelles du Sud Est (CERFISE), p6.

<sup>30</sup> RONCAYOLO M. (1996) *Les grammaires d'une ville*, Editions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, p449.

<sup>31</sup> RONCAYOLO M. (1996) *Les grammaires d'une ville*, Editions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, p459.

En 1943, c'est le quartier jouxtant la rive nord du Vieux Port (la partie sud du Panier), dit le « quartier napolitain », qui est détruit, de manière encore plus spectaculaire :

40 000 personnes sont expulsées et l'armée allemande d'occupation mine ce quartier d'immigrés italiens, connu pour le banditisme et la prostitution. Voici comment Gilles ASCARIDES et Salvatore CONDRO narrent les faits : « ...le 22 janvier 1943, s'appuyant sur une situation exceptionnelle, la présence d'une armée d'occupation, et en collaborant avec elle, les autorités locales, dans l'espoir d'une fructueuse opération immobilière, parvinrent à faire évacuer dans la journée l'ensemble des habitants du quartier. Au mois de juillet, en 17 jours, l'ensemble du quartier est dynamité et a cessé d'exister »<sup>32</sup>

Après guerre, les habitants d'origine de ce quartier, dont beaucoup d'Italiens, ne retrouveront pas à se reloger dans les nouvelles constructions du fait de la hausse des loyers dans le secteur.

Gilles ASCARIDES et Salvatore CONDRO parlent d'un « syndrome Napolitain »<sup>33</sup> comme d'une caractéristique forte de l'histoire urbaine de Marseille, d'un mode de résolution des problèmes urbains et sociaux à la manière militaire, d'une posture excessive proposant l'anéantissement, l'état de guerre aux personnes comme au bâti et qui s'applique aussi bien avant-guerre au « quartier Napolitain » qu'après guerre au « quartier Arabe » représenté par Belsunce.

### **2-1-3- De l'après-guerre aux années 80 : rénovation urbaine dans le centre et création des « quartiers Nord »**

Après la guerre de 39-45, notamment à l'arrivée de Gaston Defferre en 1953 à la mairie, s'amorce à Marseille un rattrapage foudroyant de production de logements. Contre une production annuelle de 2 500 logements entre 1946 et 1954, on passe à la production de 5 000 logements entre 1954 et 1960 et 10 000 logements entre 1960 et 1962<sup>34</sup>, notamment dans les quartiers situés au nord de la ville.

C'est l'époque du « chemin de grue », technique de chantier permettant de construire un nombre maximum de logements en un minimum de temps et de moyens. Dans ce

---

<sup>32</sup> ASCARIDE Gilles et CONDRO Salvatore (2001) *La ville précaire. Les isolés du centre-ville de Marseille*, L'Harmattan, p242

<sup>33</sup> ASCARIDES Gilles, CONDRO Salvatore (2001) *La ville précaire. Les isolés du centre ville de Marseille*, L'Harmattan.

contexte, qui voit par ailleurs le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP) devenir le premier employeur de la ville, le mode fonctionnaliste prévaut : il s'agit de loger des gens, non de penser un projet urbain dans sa globalité. Là encore, Marseille fait table rase du passé. C'est au début l'urgence de la situation, le grand besoin de logements, qui prévaut. Cette urgence s'explique par le besoin de rattrapage d'un grand retard dans ce domaine, de la croissance démographique, de l'arrivée sur le sol français des rapatriés d'Algérie et des nouveaux travailleurs appelés pour la reconstruction. Dans ce contexte, des opérations originales d'initiatives privées ou semi privées voient le jour, telles que le mouvement « Squatter », ou la construction du quartier des Castors par ses futurs habitants<sup>35</sup>. Mais l'urgence est vite rattrapée par la spéculation foncière, qui fait l'impasse sur la qualité des réalisations autant que sur la réflexion. Les « quartiers Nord », immense territoire parcouru d'une succession de tours et barres, sont aujourd'hui synonymes de quartiers « ghettos » en nécessité de requalification.

#### 2-1-3-1- Le déclin du centre

Des années 50 jusqu'aux années 70, alors que la périphérie se développe, le centre-ville continue de se paupériser. Il se vide de ses activités économiques du fait de leur déplacement vers la périphérie : tertiaire au sud, industrie et port au nord. Il perd de son attractivité face aux nouveaux critères fonctionnalistes en vigueur. « *Lors des élections municipales de 1971, ce ne sont pas moins que les quatre fonctions de la Chartes d'Athènes que Gaston DEFERRE reprend à son compte dans son programme : « se loger, travailler, circuler, se récréer ».* Les élections suivantes devaient traduire une certaine prise de distance par rapport aux thèses de l'urbanisme fonctionnaliste »<sup>36</sup>

Dans ce cadre, l'aménagement de nouveaux centres de vie en périphérie prévaut et l'on trouve au centre ancien peu de charme.

Dans ce centre délaissé, l'installation progressive de populations immigrées et précaires le paupérise encore davantage.

---

<sup>34</sup> BONILLO JL, cours de l'IAR, 2000.

<sup>35</sup> DUFAUT Alain (1993) *Au nom de l'urgence*, film 76 mn.

<sup>36</sup> DONZEL André (1998) *L'expérience de la cité*, Editions Economica, Collection Villes, p138.

*Fig 6 : le Centre Bourse  
(A-L Beaudoin, 2003)*

A la fin des années 60, le quartier de la Bourse sera enfin reconstruit et un projet d'envergure est décidé : la construction d'un centre d'affaires et commercial. Le quartier n'avait vu jusqu'à présent connu comme réalisations définitives que les tours « Labourdette » (du nom de leur architecte), trois tours de 18 niveaux longeant le cours Belsunce et une barre de neuf étages longeant la Canebière<sup>37</sup>, érigées en 1955.

Le projet aboutira, en 1970, à la construction, retardée du fait de la découverte des fondations de la ville romaine, du Centre Bourse que nous connaissons à l'heure actuelle, avec une galerie marchande, un hôtel, le musée d'histoire de Marseille, un jardin d'exposition des fondations romaines, des locaux de bureaux et un World Trade Center abritant le Centre Méditerranée du Commerce et de l'Industrie (CMCI), annexe de la Chambre de Commerce.

Mais la construction de ce nouveau pôle d'affaires ne suffira pas à enrayer le déclin du centre. En grande partie parce que le pôle d'affaire ne prendra pas autant de place qu'escompté et que le projet du Centre Bourse demeurera avant tout un vaste centre commercial, animé le jour et déserté le soir. « *La conception d'un projet trop orienté vers la réalisation d'un quartier d'affaires sans tenir compte de la complexité fonctionnelle et sociale inhérente à une zone urbaine à caractère central a contribué à différer le processus de réappropriation du centre ville par les Marseillais eux-mêmes* »<sup>38</sup>

Parallèlement, la crise économique marseillaise est déjà amorcée, même si on ne la voit pas. La population qui afflue d'Afrique du Nord est majoritairement employée dans le secteur du BTP, secteur alors en plein essor qui constitue l'assurance d'un logement de ces mêmes populations. Pendant ce temps, la désindustrialisation de la ville progresse et

---

<sup>37</sup> DONZEL André (1998) *L'expérience de la cité*, Editions Economica, Collection Villes, p 154.

transforme lentement Marseille en métropole tertiaire. En 1975, le choc pétrolier stoppe la manne économique que devait représenter le port de Fos-sur-Mer et le lent processus d'effondrement industrialo-portuaire de Marseille continue.

Marseille, alors affaiblie par le déclin de son port et de son industrie, n'a toujours pas « récupéré » son centre, et sa frénésie foncière a causé des ravages urbanistiques et sociaux toujours à l'ordre du jour à l'heure actuelle. André DONZEL note que, à l'issu du projet du Centre Bourse, « *Symboliquement et spatialement, Marseille n'a toujours pas recréé son centre mais a par contre hérité d'une périphérie, d'autant plus lourde à porter qu'elle se révèle avoir été bâtie à la hâte, sans grand souci d'équilibre social ni de qualité résidentielle.* »<sup>39</sup>Ces problèmes appelleront au début des années 90 des politiques visant à rééquilibrer le territoire, telles que le Grand Projet Urbain ou la Politique de la Ville.

#### 2-1-3-2- La rénovation urbaine

Fig 9 : Vue aérienne sur les îlots Butte des Carmes, Sainte Barbe et Belsunce

(Revue *Les annales de la recherche urbaines* n°72, 1996)

Dans les années 80, la Ville intervient pour la première fois à Belsunce dans une opération d'envergure ; elle entreprend un réaménagement de la partie nord et ouest du quartier. Tout un pan du quartier est rasé et réaménagé ; la mythique rue des Chapelier disparaît. Le vieux Belsunce diminue, ses frontières se resserrent. L'îlot Sainte Barbe et

---

<sup>38</sup> DONZEL André (1998) *L'expérience de la cité*, Editions Economica, Collection Villes, p 158.

<sup>39</sup> PERALDI Michel (1988) *Les grandes étapes de l'histoire urbaine Marseillaise*, Centre d'études, de recherches et de formation institutionnelles du sud-est (CERFISE), Marseille.



celui de la Butte des Carmes sont entièrement réaménagés dans le cadre d'une ZAC. Des îlots d'habitation sont détruits, et des ensemble de bureaux, de locaux commerciaux, de logements, et un parking sortent de terre. L'objectif d'un centre directionnel resurgit avec la construction de l'Hôtel de Région. Les abords de la Halle Puget, sur l'îlot de la Butte des Carmes, sont réaménagés et accueille la nouvelle faculté des sciences économiques, la Cité de la musique et le centre sportif Velten sont installés rue Bernard Dubois.

*Fig 8 : la Halle Puget, sur l'îlot Sainte Barbe  
(A-L Beaudoin, 2003)*

Ces différentes actions convergent vers un objectif ambitieux : implanter, au cœur même d'un quartier vétuste et populaire, différents sièges du pouvoir (le conseil Régional), du savoir (la faculté d'économie) et de la culture (la Cité de la Musique), le tout dans un ensemble architectural et urbanistique moderne, afin de redonner à ce quartier du centre ville attrait et prestige.

L'éternelle attente du « retour » de la population marseillaise n'aboutit pourtant pas réellement. Les leçons du Centre Bourse avaient pourtant été tirées et le nouveau pôle comprend une grande part d'habitat. La population qui l'investira est celle, populaire, de l'ancien quartier. Quant à l'ensemble de bureaux, il attire une population socialement plus élevée dans le quartier mais qui n'y a vraisemblablement pas élu domicile.

Dans son ambition d'enrichir le centre ville, la municipalité a choisi pendant longtemps des projets « forts » qui, s'ils n'ont pas abouti aux résultats attendus ont néanmoins

supprimé de nombreuses traces du passé de la ville. Comme le dit Blaise Cendrars :  
« *Tout est rentré sous terre, tout est enseveli. L'histoire de Marseille reste secrète.* »<sup>40</sup>

Force est de constater que l'importance des forces mises en œuvre n'a pas été suivi de résultats qui soient à leur hauteur. La ZAC Sainte Barbe constitue à ce jour la dernière opération d'envergure ayant concerné le centre-ville. Au début des années 80 s'amorce à Marseille une nouvelle manière d'appréhender le centre, tout aussi ambitieuse, mais plus modérée dans ses méthodes, la réhabilitation.

---

<sup>40</sup> CENDRARS B. (1945) *L'Homme foudroyé*, Editions Denoël, collection Folio.

## **2-2- A partir des années 80 une nouvelle volonté de préservation, la réhabilitation**

L'attrait, ces deux dernières décennies, de la Ville de Marseille pour son centre-ville s'intègre à un contexte plus général, national, et même européen, dans lequel l'aménagement des villes passe maintenant non plus seulement, et de moins en moins, par l'extension périphérique, mais par la régénération de l'intérieur des villes et par la prise en compte de leur valeur symbolique autant que patrimoniale. Cette tendance s'accorde aussi bien avec les objectifs du « développement durable » qu'avec ceux de la sauvegarde et de la remise en état du patrimoine, deux thématiques d'actualité. Elle correspond aussi à une volonté de rompre avec les méthodes de la Rénovation urbaine ou de l'urbanisme fonctionnaliste, et à la prise de conscience de l'importance du « sens » qu'incarne un centre-ville dans la cité.

A Marseille, cette tendance générale s'appréhende peut-être actuellement dans une certaine urgence, celle de retrouver un patrimoine et de sauver ce qui peut encore l'être ; ceci dans un contexte de reprise économique liée aux grands projets d'Etat tels qu'Euroméditerranée, le Grand Projet de Ville ou les Zones Franches Urbaines.

La réhabilitation à Marseille marque un tournant, celle d'un changement de méthode. Pour la première fois à Marseille, une méthode plus douce est choisie dans le traitement de la ville.

### **2-2-1- Des opérations mesurées, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

Ce n'est qu'au début des années 80 que Marseille rejoint les politiques nationales de revalorisation, avec la réhabilitation<sup>41</sup>, soit avec un certain retard : « *Non concernée par les Secteurs Sauvegardés de la loi Malraux en 1962, Marseille engageait l'opération de Rénovation d'un quartier du centre ancien, celui de la Butte des Carmes, au moment où*

---

<sup>41</sup> Réhabiliter consiste à remettre en état un patrimoine tout en l'adaptant aux normes de confort et de sécurité en vigueur

*se mettait en place la politique nationale de réhabilitation lancée sous Valéry Giscard d'Estaing.»<sup>42</sup>*

Les décennies 60 et 70 marquent en effet en France une rupture d'avec les méthodes de Rénovation urbaine entreprises depuis l'après-guerre et la fin du traitement des quartiers anciens par les seules opérations publiques.

En 1962 est créé le Secteur Sauvegardé permettant la sauvegarde et la remise en état du patrimoine ancien, ainsi que le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) et l'Opération Groupée de restauration Immobilière (OGRI), outils permettant l'obligation pour les propriétaires de réhabiliter leur bien.

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (l'ANAH), organisme d'Etat chargé de distribuer les aides à la réhabilitation, à l'intérieur ou hors de PRI, est créé en 1971. C'est en 1977, alors que Marseille utilise la Rénovation urbaine sur une partie de Belsunce, qu'apparaissent en France deux nouvelles mesures importantes : la prime à l'amélioration du logement à usage locatif à occupation sociale (PALULOS) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH<sup>43</sup>). L'OPAH, toujours utilisée aujourd'hui, est un outil de réhabilitation du bâti s'appuyant sur des incitations financières vers les propriétaires privés et marque ainsi la fin des seules interventions publiques coercitives dans la rénovation des quartiers anciens.

Le lancement de la réhabilitation à Marseille se fera tout d'abord par le biais d'OPAH. Les premières auront lieu au Panier en 1979 et à Belsunce en 1983 avec l' « **OPAH Belsunce-Préssensé** ». Dans ces deux quartiers, les OPAH s'enchaîneront les unes à la suite des autres, jusqu'à aujourd'hui.

Belsunce sera concerné par l' « OPAH Préssensé » de 1983 à 1985, puis par l' « OPAH Belsunce-Nationale » de 1987 à 1989, et enfin par l' « OPAH Canebière » de 1992 à 1994.

---

<sup>42</sup> MAZZELLA Sylvie (1996) Le quartier Belsunce à Marseille, in *Les annales de la recherche urbaine* n°72, Patrimoine et modernité, p120.

<sup>43</sup> Créées en 1977 par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, l'OPAH remplacent l'OGRI, outil coercitif reposant sur une Déclaration d'Utilité Publique, ce qui n'est pas de cas des OPAH.

Les résultats de ces OPAH successives ne seront cependant pas à la hauteur des objectifs fixés. 430 logements privés seront réhabilités, soit 7% seulement du parc total des périmètres délimités<sup>44</sup>.

Le quartier de Belsunce cumule en effet plusieurs freins à la réhabilitation :

- la faible valeur locative de ses logements, liée à la faible attractivité du quartier, qui n'incite guère les propriétaires à faire des efforts financiers pour une réhabilitation qui ne pourra être compensée par une hausse des loyers pour cause de précarité des locataires en place ou potentiellement intéressés par le quartier,
- la situation de précarité ou de pauvreté des propriétaires occupants ne pouvant, malgré les aides proposées, assumer la part des travaux restant à leurs charges,
- l'insuffisance de l'information, concomitante à une situation où les propriétaires, les habitants, les syndic d'immeuble, sont difficilement saisissables, car en constant mouvement ou inexistant.

Comme le dit Emile TEMINE, « *La politique de réhabilitation se heurte à la méfiance des propriétaires, qui hésitent à s'engager dans des dépenses trop importantes pour un résultat qui leur paraît douteux. Ils adoptent généralement une attitude d'attente, se dispensant, comme par le passé, de toute dépense d'entretien, encore moins de remise aux normes. Le retour à l'animation ancienne et au commerce traditionnel ne se décrète pas.* »<sup>45</sup>

Cet « attentisme » des propriétaires est d'autant plus fort que nombre des habitants de Belsunce sont avant tout concernés par des problématiques de maintien en l'état ou même de survie. Le désir de ces habitants, en transit ou résidants, est avant tout de trouver où loger, ceci dans des situations financières précaires, ou des situations juridiques irrégulières.

La réhabilitation, synonyme par ailleurs de plus de confort et de salubrité, est aussi synonyme à Belsunce de la perte de cet équilibre fragile qui fait du quartier, par la pauvreté même de ses murs, un des endroits du centre-ville où l'on trouve (ou l'on trouvait ?) à se loger quelque soit sa situation.

---

<sup>44</sup> PRI centre ville et OPAH centre ville (2003) Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat Marseille.

On est bien loin ici des objectifs de la Ville qui souhaite avant tout voir Belsunce investi par une population plus solvable, moins stigmatisée.

Ainsi, les résultats modestes de cette première tentative de réhabilitation sont aussi l'échec d'une déstigmatisation désirée : « *Les politiques de réhabilitation tentent dans les années 1980 de redéfinir le quartier Belsunce en rénovant son image. Face à une stigmatisation du lieu, il s'agit par la réhabilitation d'en gommer la popularité et le marquage ethnique, d'en faire resurgir l'image bourgeoise du 17<sup>ème</sup>. Disons le autrement : la restauration du passé bourgeois est une manière de rétorsion - à la fois un mouvement de retour et un argument - pour l'éradication de la population immigrée.* »<sup>46</sup>

La réhabilitation a cependant eu le mérite dans les années 80 de chercher à restaurer Belsunce sans le détruire, comme ce fut le cas des opérations précédentes. Mais face au semi échec des OPAH et de l'initiative privée à traiter un bâti de plus en plus insalubre et dangereux, l'action publique devient incontournable au début des années 90.

## **2-2-2- Années 90 : le renforcement de l'action publique**

### **2-2-2-1- Les début de la réhabilitation**

Au début des années 90, Marseille Habitat est la SEM qui intervient le plus dans l'acquisition et dans la gestion du patrimoine de la Ville. De nombreuses opérations de « PLA Acquisition Amélioration » (acquisition, réhabilitation et conventionnement APL de logements pour en faire des logements de type sociaux) sont alors menées à Belsunce, en corrélation avec la ZAC Sainte Barbe. Mais ces opérations finissent par monter les limites : elles coûtent cher.

La municipalité s'oriente alors vers une opération qui permet au patrimoine de la Ville d'être réinvesti dans le circuit du logement traditionnel, le PRI. De plus le constat est fait des limites des OPAH pour la réhabilitation du quartier et de l'urgence de celle-ci.

---

<sup>45</sup> TEMIME Emile (1997) *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, Editions Autrement, Paris, p126.

C'est également au début des années 90 que naît l'Atelier du Patrimoine, service de la Ville qui a pour mission la sauvegarde et la gestion du patrimoine architectural et historique municipal, ainsi que la qualité architecturale des projets publics et privés.

#### 2-2-2-2- L'instauration du PRI

Le Périmètre de Restauration Immobilière est un outil mis en place grâce à une Déclaration d'Utilité Publique. Il s'agit d'un outil contraignant, rendant la réhabilitation de certains immeubles obligatoire (les immeubles « prescrits »), dont les propriétaires reçoivent une « injonction de travaux ». Cette obligation est rendu possible via la procédure, in fine, de l'expropriation, si le propriétaire n'effectue pas les travaux dans un délai de deux années.

Ainsi, le PRI est le seul outil qui permette à la collectivité d'imposer des travaux de réhabilitation aux propriétaires de logements anciens.

Il autorise également la vente du patrimoine de la ville à des investisseurs chargés de sa remise en état et de la réintégration du circuit commercial traditionnel.

Un premier PRI est mis en place dans le quartier du Panier en 1993, puis en 1994 à Belsunce, avec un petit périmètre englobant un groupement d'immeuble situé rue Thubaneau et rue des Récolettes, le « **PRI Thubaneau-Récolettes** » (arrêté préfectoral du 12/09/94). En 1996, ce périmètre est élargi jusqu'à la rue Vincent Scotto et le cours Belsunce (arrêté préfectoral du 28/06/96).

Le périmètre s'étendra progressivement à tout le Vieux Belsunce avec la mise en place du « **PRI centre-ville** » en 1997 (arrêté préfectoral du 28/07/97), périmètre étendu en 1999 sur tout le reste du quartier (arrêté préfectoral du 06/10/99).

En 2001, un nouveau PRI est instauré dans les quartiers du Chapitre et de Noailles, le « **PRI Noailles Chapitre** » (arrêté préfectoral du 05/10/01).

---

<sup>46</sup> MAZZELLA Sylvie (1996) Le quartier Belsunce à Marseille, in *Les annales de la recherche urbaine* n°72, Patrimoine et modernité, p 121.

Ainsi, le « PRI centre-ville » actuel comprend les quartier Belsunce, Noailles et Chapître et concerne 4 800 logements.

En 1997, est également instauré à Belsunce une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (arrêté préfectoral du 19/06/97). Cette zone est élargie à la quasi totalité de l'hyper centre (Chapitre, Noailles, Canebière, Opéra, Thiers) en 1999 (arrêté préfectoral du 01/09/99).

Tout comme la réhabilitation a commencé tardivement à Marseille, il en est de même pour la mise en place de ce cadre strict garantissant la sauvegarde du patrimoine qu'est la ZPPAUP « ... *la ville ne met en œuvre qu'aujourd'hui [1997] une première ZPPAU mise au point sous François Mitterand en 1983* »<sup>47</sup>.

La ZPPAUP est un outil de protection du patrimoine à caractère d'utilité publique qui concerne, dans le cas des villes, des « *espaces bâtis remarquables en relation avec des monuments ou pour leur intérêt qualitatif propre* »<sup>48</sup>

Plus précisément, elle est « *l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine architectural et urbain négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre délimité appelé à se substituer aux abords des monuments historiques protégés [...] et aux sites inscrits au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.* »<sup>49</sup>

La ZPPAUP assortit les travaux de réhabilitation d'une contrainte de conformité à des normes architecturales strictes et conditionne l'autorisation des travaux à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi, le dossier de projet de la ZPPAUP comprend un rapport de présentation du périmètre concernant ses particularités géographiques, architecturales et urbaines et les raisons de création de ce périmètre.

Parallèlement, les OPAH du centre ville sont reconduites et leur périmètre agrandi.

---

<sup>47</sup> MAZZELLA Sylvie (1996) Le quartier Belsunce à Marseille, in *Les annales de la recherche urbaine* n°72, Patrimoine et modernité, p 121.

<sup>48</sup> *Intervenir en quartier ancien* (1999) Ministère de l'équipement, des transports et du logement, Ministère de la culture et de la communication, Editions le Moniteur, Paris.



Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, une troisième OPAH est mise en place, de 1992 à 1994, dans la partie sud de Belsunce et le quartier de Noailles, l'«**OPAH Canebière**». Cette dernière vient en complémentarité du « Plan Canebière » (qui deviendra le « projet centre-ville »), institué la même année, visant à réhabiliter cet axe stratégique au travers d'actions de redynamisation commerciale, de réaménagement d'espaces publics, de réhabilitation du bâti, de réorganisation des rez-de-chaussée.

En 1995, l'« **OPAH Centre-ville** » prend la suite de l'« OPAH Canebière » et concerne un périmètre plus large.

L'OPAH « centre-ville » sera suivie de l'« **OPAH centre-ville 2** » en 1998, qui se terminera en 2001 et sera prolongée d'une année, sous forme d'avenant. Une nouvelle **OPAH « centre-ville 3 »** est actuellement en cours de montage.

L'« OPAH centre-ville » actuelle concerne 7 800 logements, dont les 4 800 logements également compris dans le périmètre du PRI.

Fig 11 & 12 : Façades rénovées, rue Thubaneau

(A-L Beaudoin, 2003)

Utilisée simultanément au PRI, l'OPAH est un outil complémentaire car il ouvre des aides financières aux propriétaires traditionnels qui n'ont pas accès aux avantages de la défiscalisation issue de l'outil PRI.

---

<sup>49</sup> *L'immobilier en 1990, La règle du jeu* (1989) Jean Thouard Conseil en immobilier d'entreprise, p141.

A Marseille, l' « OPAH centre-ville » fait l'objet d'une convention partenariale regroupant l'ANAH, la Ville et le Conseil régional. L' « OPAH centre-ville 3 », prévue pour 2004, prévoit la participation du Conseil général.

Ces différentes opérations publiques de réhabilitation s'intègrent à partir de 1995 dans un projet plus global, le « **projet centre-ville** ».

Ce projet, proposant actions sur l'habitat, travail sur les espaces publics, dynamisation commerciale et création d'équipements publics structurants, repose sur le constat d'un besoin urgent d'intervention efficace sur le centre-ville, victime de l'exode de la population et de la dégradation de son bâti du fait de la précarité de ses habitants et du fort taux de vacance.

En 1997, le PLH dans sa phase diagnostic, fait ce constat : « *En 15 ans les 7 premiers arrondissements ont perdu 65 200 habitants et les arrondissements périphériques 55 400 à l'exception des 8<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> qui en ont gagné 8 800* » « *Dans le centre, le mouvement de baisse s'est accéléré entre 1982 et 1990 dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> arrondissements* »<sup>50</sup>

A propos de la vacance : « *L'importance du nombre de logements vacants sur certains secteurs représente un dysfonctionnement du marché.* » « *L'INSEE recensait en 1990 plus de 34 000 logements vacants et constatait une forte progression dans ce domaine (+32%) entre 1982 et 1990 notamment dans le parc d'avant guerre (+37%) et dans le centre-ville (+57%)* »<sup>51</sup>

Concernant la création d' « équipements structurants », il s'agit à Belsunce de la future Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale, la « bibliothèque de l'Alcazar », construite à l'emplacement de l'ancien music-hall, et dont l'ouverture est prévue en janvier 2004. Une ZAC, la « **ZAC de la Providence** », est instaurée à cet effet, comprenant l'emplacement de ladite bibliothèque et son environnement immédiat, permettant la création d'espaces publics attenants.

---

<sup>50</sup> PLH, Livre blanc (1997) Ville de Marseille, AGAM, Diagnostic 2 : *Les poids de population se modifient et la différenciation sociale s'accroît entre les différents territoires de la ville*, p19.

<sup>51</sup> PLH, Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, Chapitre : *Favoriser la remise sur le marché de logements privés vacants*, p189.

Fig 13 & 14 : La passerelle de la BMVR dans la rue du Baignoir en pleine réhabilitation.

*(A-L Beaudoin, 2003)*

- **Carte de délimitation PRI, OPAH, DSU, ZPPAUP, ZAC Providence, Euroméditerranée** : voir Annexe 3
- **Carte de délimitation PRI et OPAH centre-ville** : voir Annexe 4
- **carte des ZPPAUP du centre-ville** : voir Annexe 5

### **2-2-3- L'opérateur et la commande politique**

La conduite de ces opérations de réhabilitation est confiée, de 1994 à 1998, à deux Sociétés d'Economie Mixtes (SEM), Marseille Habitat et Marseille Aménagement.

En 1998, Marseille Aménagement devient l'unique concessionnaire du projet de réhabilitation du centre-ville.

Le centre-ville de Marseille, nous l'avons vu, représente un enjeu politique depuis les années 60, période pendant laquelle on tente, au travers de l'implantation d'un centre directionnel et commercial, de le moderniser et de le rendre attractif. La modernisation et l'attractivité du centre-ville est également au cœur du projet de rénovation urbaine de la ZAC Sainte Barbe dans les années 80.

Ces différentes tentatives soldées par un demi-échec (la population ne revient pas en centre-ville), aboutiront à la réaffirmation de l'objectif de « *revitalisation* » du centre-ville, en 1995, lors de l'arrivée de Jean-Claude GAUDIN à la mairie de Marseille. Plus précisément, « *L'objectif est de faire revenir les habitants au cœur de la cité (centre-ville et périmètre d'Euroméditerranée), attirer de nouveaux résidents (jeunes actifs, etc...), fixer les semi résidents (étudiants) et intéresser les populations de passage (employés, clients des commerces, public du culturel, touristes)* »<sup>52</sup>.

Pour la Ville, ces objectifs passent notamment par la remise en état de l'habitat ancien et dégradé du centre. Les périmètres opérationnels de réhabilitation se sont ainsi multipliés, jusqu'en 2001, date à laquelle la quasi totalité de l'hyper centre est « traitée ».

Ces différents périmètres de réhabilitation de l'habitat sont gérés par la Société d'Economie Mixte (SEM) Marseille Aménagement.

Créée en 1956 de la fusion de deux sociétés d'aménagement, la SOMICA (société marseillaise mixte communale d'aménagement et d'équipement) et la SAIEMB (société anonyme d'économie mixte de la Bourse), et d'une agence foncière (l'agence AF2M), Marseille Aménagement est une société évolutive : ses missions varient en nature et en compétences au fil du temps.

En dehors de la réhabilitation urbaine du centre-ville, ses missions actuelles sont :

-« *l'aménagement foncier comme gestionnaire de zones d'aménagement concerté*  
*-la réalisation d'ouvrages, comme maître d'ouvrage délégué pour le compte de personnes publiques et privées*  
*- le mandat d'étude, avec la réalisation de diagnostics préalables à de vastes opérations d'amélioration ou de création d'équipements publics* »<sup>53</sup>

En tant que SEM, elle est une « *personne de droit privé qui compte parmi ses associés une ou plusieurs personnes publiques et dont les activités visent à gérer une activité relevant de l'intérêt général* ». <sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> PLH, Programme d'actions (1998) AGAM, Ville de Marseille, p87.

<sup>53</sup> Plaquette de présentation Marseille Aménagement (CF Annexe 7)

Ainsi, Marseille Aménagement est « *un outil au service de la Ville de Marseille et de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole* ». <sup>55</sup> Elle possède un directeur et un conseil d'administration, dont le président est le maire de la ville.

Elle est investie d'une mission de service public et compte des personnalités politiques, mais elle obéit aux règles du droit privé.

Dans le cadre de la réhabilitation, la mission de Marseille Aménagement consiste principalement à racheter du patrimoine foncier en mauvais état pour ensuite le faire réhabiliter.

Plus précisément, ses missions sont l'acquisition d'immeubles (par négociation amiable, par préemption ou par expropriation), le relogement des occupants, l'élaboration des programmes de restauration (Autorisation Spéciale de Travaux), de la vente des immeubles à des investisseurs <sup>56</sup>.

Par ailleurs, Marseille Aménagement a également la mission d'animation de l' « OPAH centre-ville » et la réalisation de différentes actions d'accompagnement : l'aménagement d'espaces publics dans de rares cas, la réalisation d'un parking, les curetages d'ilôts et la réalisation de jardins, la revitalisation de l'appareil commercial <sup>57</sup>.

Dans le cadre de la réhabilitation du centre-ville, l'action foncière est cependant la mission centrale de Marseille Aménagement et semble ainsi être au cœur de la « commande politique » qui lui est passée, en constituant le critère principal, par des objectifs fixés dans une convention, d'évaluation des actions de la SEM par la Ville.

Cette mission est d'autant plus importante pour Marseille Aménagement que le patrimoine de Belsunce, arrivé en « bout de chaîne » de la paupérisation, n'avait guère d'autre option en 1994 que d'être « sauvé » in extremis par une opération forte.

Cet état de fait peut-être facteur de questionnement : l'attentisme politique, dans le contexte de pauvreté de la population du quartier, n'a-t-il pas, dans une certaine mesure, été volontaire, ceci afin de mieux « s'emparer » du centre-ville et d'y mener une action

---

<sup>54</sup> Site « CNRS / DAJ »

<sup>55</sup> Plaquette de présentation Marseille Aménagement

<sup>56</sup> *PRI centre-ville et OPAH centre-ville* (2003) DGUH Marseille.

<sup>57</sup> *PRI centre-ville et OPAH centre-ville* (2003) DGUH Marseille.

radicale ? Comme nous l'avons vu dans la première partie, un certain radicalisme des méthodes est habituelle à Marseille dans le traitement des questions urbaines.

Mission de « sauvetage », objectifs à atteindre, résultats attendus, nécessité politique : Marseille Aménagement se trouve de fait dans une situation d'urgence (ou du moins, de temps court) et se situe souvent dans la réaction, l'adaptation à une situation donnée, plus que dans l'anticipation.

Car la réalité du terrain est là pour rappeler la complexité de la tâche: qu'on le veuille ou non, il n'est pas seulement question de réhabilitation foncière, il est aussi question de précarité et de vieillissement de la population, de la question, épineuse, de l'immigration, etc. Ces données sont d'autant plus complexes à traiter qu'elles ne semblent pas avoir été insérées, en amont, dans une réelle réflexion sociologique de fond. Les problèmes semblent ainsi être traités au fur et à mesure qu'ils se posent à l'équipe, ne lui rendant pas la tâche facile.

Il faut ajouter à cela les aléas de l'actualité politique nationale, les diverses mesures ou règlements qui s'imposent à l'opérateur et freine l'opération. C'est le cas du problème actuel de la coupure de crédits dont est victime l'ANAH et qui compromet le bon déroulement futur de l'opération. C'est le cas également d'une mesure très impopulaire insérée dans le dernier POS de Marseille (qui ouvre une taxe très importante à tout propriétaire effectuant des travaux dans les cages d'escalier) dont Marseille Aménagement doit s'accommoder.

Enfermée entre un terrain mal anticipé, des objectifs politiques fixés et les aléas de la réglementation en vigueur ou de l'actualité, Marseille Aménagement n'a pas toujours une marge de manœuvre très large et doit pourtant répondre, en tant qu'unique opérateur, de l'intégralité de l'opération.

## TROISIEME PARTIE :

### 3- Réintégrer Belsunce dans le centre

Le « projet centre-ville » prévoit, pour obtenir la revitalisation du centre, de lutter contre les « poches de pauvreté » que sont devenus les quartiers centraux de Belsunce, Noailles, ou Chapitre. Pour cela, il est prévu d'avantage de mixité sociale, des équipements publics structurants, et un efforts sur les espaces publics.

Le Contrat de Ville, dans son volet sur la requalification du centre ville, pose les objectifs suivants :

- « - Renforcer l'attractivité du centre ville par l'implantation d'équipements structurants
- Conforter cette zone afin que le futur pôle Euroméditerranée y trouve un point d'ancrage solide
- Mettre en valeur le patrimoine historique
- Créer des conditions d'un desserement des populations captives de l'hyper centre par la mobilisation de logements vacants dans la couronne péricentrale »<sup>58</sup>

Au travers de ces objectifs, il s'agit pour Belsunce de quitter son « enclavement » (nous avons vu dans la première partie que cet enclavement était avant tout une différenciation), d'être relié au reste de la ville, socialement et spatialement.

#### 3-1- La réhabilitation et le dispositif opérationnel mis en place

##### 3-1-1- Des outils au service de l'intérêt général

Les outils mis en place dans la réhabilitation, comme chaque outil de traitement de la ville, émanent de textes de loi et d'un « esprit » bien spécifiques. Le PRI, issu de la loi Malraux de 1962 sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France, complété d'une ZPPAUP et d'une OPAH permettant des aides financières, semble représenter, avant toute chose, la notion d'un patrimoine commun à préserver pour l'intérêt général.

---

<sup>58</sup> PLH, Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, p15.

Le **Périmètre de Restauration Immobilière** représente l'obligation pour les propriétaires de rénover leur bien, obligation motivée, aux yeux de la collectivité qui le met en œuvre, par le mauvais état d'un patrimoine et par les éventuelles questions de danger et de santé publique qu'il soulève. Le PRI est créé en 1962, « *comme alternative à la procédure de Rénovation urbaine consistant à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités* »<sup>59</sup>.

Moins radicale que la Rénovation urbaine, le PRI constitue une forme plus modérée de la force publique.

La collectivité le met en place, l'Etat, représentant et garant de l'intérêt général, le contrôle : le PRI est créé à l'issue d'une enquête publique diligentée par le préfet, par délibération de l'organe délibérant compétent, ou, selon le cas, par arrêté préfectoral. La délimitation de son périmètre relève de la collectivité locale ayant compétence en matière d'urbanisme si la commune est dotée d'un POS (maintenant devenu Plan Local d'Urbanisme).

Cette délimitation permet d'engager la **Déclaration d'Utilité Publique**, prise par arrêté préfectoral, qui donne un caractère obligatoire aux travaux de réhabilitation des immeubles « prescrits » au cours de l'enquête parcellaire. L'exécution des travaux par les propriétaires est ensuite soumise à **Autorisation Spéciale de Travaux**, délivrée par le préfet.

La **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** est, avec le Secteur Sauvegardé, un périmètre à l'intérieur duquel sont assurées la protection et la revalorisation du patrimoine selon des normes architecturales posées.

Issu de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, et complété d'un volet « paysager » par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, la ZPPAUP est une servitude de protection à caractère d'utilité publique. Elle est cependant moins contraignante et plus facile à mettre en œuvre que le Secteur sauvegardé qui se substitue au POS et qui est délimité par un arrêté interministériel.

---

<sup>59</sup> *Intervenir en quartiers anciens* (1999) Ministère de l'équipement, des transports et du logement, Ministère de la culture et de la communication, Editions le Moniteur, Paris.



Encadré par la « **loi Malraux** », le PRI utilisé seul ouvrait, jusqu'en 1994, des avantages fiscaux aux investisseurs. Depuis 1994, le PRI doit être associé à une ZPPAUP pour ouvrir droit à un régime fiscal privilégié au propriétaire bailleur qui s'engage à louer son bien à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six années.

Car la réhabilitation coûte cher. *« La simple logique économique aurait voulu que l'on rase les vieux centres villes pour construire des logements neufs. La rénovation des immeubles anciens coûte plus cher qu'une reconstruction tant en travaux que, par la suite, en entretien. »*<sup>60</sup>

Pour qu'elle puisse néanmoins prendre sa place dans les quartiers anciens, il est nécessaire de l'accompagner de mesures incitatives afin de ne pas décourager les maîtres d'ouvrage potentiels.

Ainsi, il est question de la loi Malraux dans l'article 3 de la loi des finances de 1977, loi qui supprime la possibilité d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global, mais qui fait une exception des déficits provenant de travaux effectués en ZPPAUP ou en Zone Protégée.

Cette exception permet donc aux personnes effectuant de travaux de réhabilitation dans ces zones de déduire leur déficit foncier de leur revenu global, ce qui leur assure une déduction d'impôts beaucoup plus intéressante qu'une simple déduction sur les seuls revenus fonciers. Mais, résume l'auteur de « Loi Malraux mode d'emploi », *« il ne faut pas considérer cette exception comme un cadeau fiscal mais comme la compensation financière d'un surcoût. »*<sup>61</sup>

Cependant, l'« esprit » de la loi Malraux est avant tout la sauvegarde d'un patrimoine, avant les intérêts des investisseurs qui rendent la préservation de ce patrimoine possible par l'apport financier qu'ils mettent en jeu ; les investisseurs ne sont finalement que les outils rendant cette préservation possible.

Par ailleurs, la « loi Malraux » n'ouvre pas en tant que telle d'avantages fiscaux. C'est en quelque sorte un abus de langage, largement véhiculé et ancré dans les esprits, que

---

<sup>60</sup> FLEURY Pierre-Laurent (1992) *Loi Malraux mode d'emploi*, Collection Investissement Conseil, Edicom, Paris, p30.

<sup>61</sup> FLEURY Pierre-Laurent (1992) *Loi Malraux mode d'emploi*, Collection Investissement Conseil, Edicom, Paris, p30.

d'utiliser le terme de « loi Malraux » pour dénommer un processus de défiscalisation lié à l'achat d'immobilier ancien. « *La loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » qui crée un cadre juridique pour les opérations de restauration immobilière, ne comporte en elle-même aucune disposition fiscale. Il est seulement fait référence à cette loi d'urbanisme dans l'article 3 de la loi des finances pour 1997 qui, supprimant la possibilité existant jusqu'alors d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global, a maintenu une exception au nouveau principe en faveur des propriétaires d'immeubles qui subissent des déficits fonciers résultant de travaux effectués précisément dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application de cette loi.* »<sup>62</sup>

L'avantage fiscal permet une « injection » d'argent privé dans le processus de réhabilitation, qui, quelque soient ses modes de financement, n'en demeure pas moins, nous l'avons dit, une opération coûteuse, et qui justifiait, il y a encore deux décennies, l'utilisation de la Rénovation urbaine, dont les méthodes de destruction/reconstruction coûtaient moins cher et permettaient d'exploiter un coefficient d'occupation des sols dans toute sa potentialité.

En plus d'obtenir l'Autorisation Spéciale de Travaux, les investisseurs doivent, pour obtenir une défiscalisation, adhérer à, ou créer, une **Association Foncière Urbaine Libre**. Une AFUL est une association syndicale régie par les articles L 313-3 et L 322-2-5 du code de l'urbanisme, qui trouve sa base réglementaire dans la loi du 21 juin 1865 (art 5 à 8), concernant à l'origine les travaux ruraux communs tels que drainage, irrigation, etc... Cette loi est complétée par le décret du 18 décembre 1927 (art 3 et 4). Il s'agit pour les propriétaires d'un même immeuble, ou d'un ensemble d'immeubles, de se regrouper afin de réaliser en commun les travaux de restauration et de mise en valeurs des parties communes et privatives. Il s'agit en quelque sorte pour les propriétaires de se former en un syndic spécial chargé de décider et de suivre les travaux. C'est donc l'AFUL qui est le maître d'ouvrage des travaux. A ce titre, les propriétaires concernés deviennent acteurs de la réhabilitation de leurs immeubles, et leurs actions sont menées en cohérence : « *En se groupant en Association foncière urbaine, les propriétaires bénéficient des avantages inhérents à toute action menée en*

---

<sup>62</sup> *Protection du patrimoine historique et esthétique de la France* (1997) Textes législatifs et réglementaires, éditions du Journal Officiel, p795.

*commun. Au surplus, cette solidarité va dans le sens de l'intérêt général. Des réalisations isolées risquent d'aboutir à des améliorations insuffisantes d'un ensemble d'immeubles. »*<sup>63</sup>

De plus, la défiscalisation est sujette à des contrôles qui peuvent aboutir à des « requalifications » c'est-à-dire l'annulation de la défiscalisation. C'est un risque qui concerne notamment un investisseur qui achète un bien à un prix paraissant disproportionné. Celui-ci est alors soupçonné de vouloir augmenter la part des dépenses de réhabilitation qui lui sera déduite de son déficit foncier et de ses revenus.

Cette dérive émane principalement de la tentation de ceux qui vendent de fixer des marges de commercialisation trop élevées : « *La tentation de certains conseillers financiers de monter le prix du foncier en incluant des coûts de commercialisation démesurés est parfois très grande et peut conduire à des abus en matière de commercialisation préjudiciable à cette procédure »*<sup>64</sup>

Elle suscite néanmoins une méfiance de plus en plus grande des investisseurs : « *Malgré son attrait spéculatif pour les investisseurs, la défiscalisation « loi Malraux » est encore souvent victime de sa mauvaise réputation tirée de la pluie de redressements fiscaux qui s'est abattue sur les amateurs de vieilles pierres et de rénovation en tout genre. »*<sup>65</sup>

De ces différentes considérations émerge une lecture de la loi Malraux dans laquelle l'investissement est au service de la réhabilitation et doit se plier à ses contraintes, notamment celles liées à l'obtention d'une AST, au montage d'une AFUL, et aux contrôles du Fisc.

S'il est un outil d'intérêt commun, le PRI, conjointement à la ZPPAUP, n'en demeure pas moins peu démocratique : elle rend des travaux obligatoires et n'ouvre, nous l'avons vu, un régime fiscal privilégié qu'à ceux qui, par définition, gagnent beaucoup et donc paient beaucoup d'impôts. La tranche d'imposition à partir de laquelle la défiscalisation « Malraux » est considérée comme avantageuse se situe à 41% et au-delà. Les avantages

---

<sup>63</sup> FLEURY Pierre-Laurent (1992) *Loi Malraux mode d'emploi*, Collection Investissement Conseil, Edicom, Paris, p53.

<sup>64</sup> VINCENDET C. (2001) *Enjeux et complexité de la revitalisation des centres anciens. Le centre ancien de Béziers*. Mémoire de DESS, Institut d'Aménagement Régional, Université Aix Marseille 3, p76.

<sup>65</sup> VINCENDET C. (2001) *Enjeux et complexité de la revitalisation des centres anciens. Le centre ancien de Béziers*, mémoire de DESS, Institut d'Aménagement Régional, Université Aix Marseille 3, p 75.

de la défiscalisation s'adressent donc clairement aux personnes dont les revenus sont très importants.

Ceci est contrebalancé sur le terrain par des **aides financières** auxquelles chacun peut prétendre : l'OPAH Centre Ville ouvre en effet des aides à la réhabilitation, des subventions de lutte contre l'insalubrité, des primes pour sorties de vacance. Une convention a été en effet signée entre la municipalité, le Conseil régional et l'ANAH, ouvrant droit à des aides financières aux propriétaires de Belsunce, plus ou moins importantes selon leurs revenus et selon qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

• **Tableau des aides dans le cadre de l' « OPAH centre ville »** : voir Annexe 6

Les aides attribuées favorisent les propriétaires bailleurs, plus réticents généralement à effectuer des travaux. Cependant, un effort a été fait vers les propriétaires occupants aux revenus les plus bas, ce qui semble pertinent dans un quartier comme Belsunce. Les « plafonds » les plus bas peuvent ainsi prétendre à jusqu'à 72% de prise en charge des travaux.

Par ces différents outils et mesures, sont posées à Belsunce : la nécessité de la réhabilitation (PRI), la volonté de préserver un patrimoine (ZPPAUP) et la participation de la collectivité aux efforts financiers des habitants devant effectuer des travaux (convention d'OPAH).

Parmi ces outils, l'incitation fiscale ouverte par l'association du PRI et de la ZPPAUP constitue la clef de voûte de l'opération de réhabilitation mise en place.

### **3-1-2- Souplesse et efficacité de la logique de l' « investissement »**

Le rôle de Marseille Aménagement dans le cadre de la réhabilitation est de faire réhabiliter le patrimoine vétuste.

Deux cas de figures se présentent : le propriétaire d'un bien peut, et veut, effectuer les travaux ; Marseille Aménagement se contente d'encadrer, techniquement et juridiquement l'opération. Deuxième cas : le propriétaire refuse d'effectuer les travaux,

car il ne peut pas, ou ne le veut pas ; le bien est alors négocié à l'amiable et racheté par Marseille Aménagement. A ce jour, Marseille Aménagement ne fait état d'aucune expropriation, les mises en vente ayant été vraisemblablement réalisées suite à des ententes amiables.

Après avoir récupéré le patrimoine, Marseille Aménagement fait appel à des « sociétés d'investissement », c'est-à-dire des sociétés gestionnaire de portefeuille, spécialisées dans le conseil patrimonial et la vente de produits financiers, qui feront valoir à leur clientèle les avantages fiscaux liés à un éventuel achat immobilier (ces sociétés orientent également leurs clients vers l'achat d'autres produits financiers - Loi Pons, Sofica,...-). La principale mission de ces sociétés est de faire le « montage » des opérations Malraux. La clientèle est avant tout une clientèle aisée, soucieuse de rentabiliser son patrimoine et de profiter d'avantages fiscaux.

Certaines de ces sociétés d'investissement effectuent également la gestion locative des immeubles : attribution des appartements, encaissement des loyers, entretien des appartements pour ce qui ne relève pas du locataire. C'est également le cas de Marseille Aménagement, qui gère à l'heure actuelle environ 400 logements sur les PRI Centre-ville, Thubaneau et Panier<sup>66</sup>.

Il s'agit en quelque sorte d'un confort supplémentaire dont peuvent bénéficier les acheteurs de patrimoine immobilier.

Dans les premières années de l'opération, Marseille Aménagement garantissait également le paiement des loyers aux investisseurs acheteurs en cas de défaut de paiement ou d'absence de locataires. Elle offrait même de racheter le bien à l'investisseur si celui-ci ne parvenait pas à le louer pendant plusieurs années.

A travers toutes ces différentes mesures, qui bien que destinées à attirer de l'argent privé, coûte également beaucoup d'argent public, l'objectif de Marseille Aménagement est l'efficacité, la rapidité et la lisibilité de l'opération. Marseille Aménagement a en effet la mission délicate de persuader des acheteurs d'investir financièrement dans un quartier en pleine déconsidération afin d'amorcer un mouvement d'entraînement positif susceptible de créer une revalorisation du quartier.

- **Documents de communication Marseille Aménagement** : voir Annexe 7

### **3-1-3- La prise en charge du relogement**

Marseille Aménagement, en tant qu'opérateur, doit traiter la question du relogement des personnes, locataires ou propriétaires, quittant leur domicile à la suite des obligations de l'opération de réhabilitation. Notons que ceci était déjà valable avant la loi SRU de 2000. On peut lire dans l'ouvrage « Intervenir en quartiers anciens », publié en 1999 : « *La personne publique qui a engagé l'opération de Restauration immobilière est tenue à l'obligation de relogement et son financement doit être prévu dans l'opération.* »<sup>67</sup>

Marseille Aménagement a effectivement traité, jusqu'à présent, environ 200 relogements dans le cadre du PRI Centre Ville. Plus précisément, 169 ménages et 2 associations ont été relogés dans cadre du PRI Centre Ville (126 dans le cadre du PRI Panier) entre 1994 et 2000<sup>68</sup>. Ces relogements ont eu lieu à 65,5% dans le premier arrondissement, 9% dans le troisième arrondissement et 4% dans le deuxième arrondissement. Notons que 11% des relogements apparaissent dans le tableau des données dans la case « Autres (hors Marseille, inconnu...) ».

Légalement, il doit être fait à l'occupant quittant son logement deux propositions au moins de relogement ; l'offre de relogement, qu'elle soit définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant bénéficie également d'un droit de priorité de réintégrer son logement réhabilité s'il le souhaite.

L'extrait L314-2 du code de l'urbanisme 2003 précise les modalités du relogement (notons que les propriétaires occupants comme les locataires appartiennent tous deux à

---

<sup>66</sup> PRI centre-ville et OPAH centre-ville (2003) DGUH Marseille.

<sup>67</sup> Intervenir en quartiers anciens (1999) Ministère de l'équipement, des transports et du logement, Ministère de la culture et de la communication, Editions le Moniteur, Paris, chapitre 2-120.

<sup>68</sup> Récapitulatif des relogements établis par Marseille Aménagement, in *Mémoire des relogements sur le PRI du Centre Ville/Thubaneau et du Panier* (2002) document édité par l'association « Un centre-ville pour tous ».

la catégorie des « occupants »<sup>69</sup>) : « Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L 322-1 du Code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local. »

Les propositions faites doivent porter sur des locaux aux normes d'habitabilité et être adaptés aux besoins personnels et familiaux.

Le droit de priorité concerne les occupants dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement HLM et concerne un relogement dans un logement de type HLM ou à loyer équivalent.

Marseille Aménagement gère les relogements en lien avec le service d'action sociale de la Ville. « Le service d'action sociale a signé des conventions partenariales avec des associations qui oeuvrent en ce domaine et dont l'expérience garantit des réponses dans les délais. C'est le cas avec l'Adrim, l'Aslim, le Cabinet Entraide ou le Pact Arim des Bouches-du-Rhône. Une convention a été passée avec la Sonacotra pour des relogements d'urgence et pour les travailleurs immigrés vivant dans de mauvaises conditions. Tous les logements sont conventionnés, ce qui garantit des loyers

---

<sup>69</sup> « Les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux » article L314-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme 2003.

*compatibles avec les revenus des ménages et des aides, de la Caisse d'Allocations Familiales notamment. »<sup>70</sup>*

Ces différentes associations œuvrent en tant que prestataires de service pour Marseille Aménagement. Elles sont chargées notamment des relogements les plus difficiles.

D'autres cas sont en effet directement traités avec Marseille Aménagement en lien avec des agences immobilières.

L'association traitant le plus grand nombre de relogements est L'AMPIL, qui travaille en lien direct avec l'ASLIM. L'AMPIL fait état de chiffres équivalents à ceux évoqués précédemment : plus de 50% des relogements dans les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissements (y compris à Belsunce. Exemple : rue Longue des Capucins, rue des Dominicaines, bd de la Liberté...), environ 20% dans le 3<sup>ème</sup>, et le reste dans les 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Il s'agit donc d'un relogement principalement en centre-ville et en diffus.

### **3-1-4- Les résultats sur le bâti**

Belsunce comptait 4 883 logements en 1999, soit 4,9% de plus qu'en 1990 (le nombre de logements étaient de 4 654)<sup>71</sup>.

Sur les 26 immeubles prescrits du « PRI Thubaneau » de 1994 (1<sup>ère</sup> DUP), 88% ont été traités à l'échéance de la DUP (1999). Sur les 54 immeubles prescrits du « PRI Thubaneau » de 1996 (2<sup>ème</sup> DUP), 48% ont été traités à l'échéance de la DUP (2001). Sur les deux premiers PRI de Belsunce, 49 immeubles ont donc été traités, soit réhabilités entièrement ou en partie, à échéance de leurs DUP.

Sur les 181 immeubles prescrits du « PRI centre-ville » de 1997 (1<sup>ère</sup> DUP), 65 ont été traités en totalité à l'échéance de la DUP, soit 36%.

Au total à Belsunce, à l'échéance des premières DUP, 114 immeubles ont été réhabilités, en partie ou en totalité, la majorité en totalité.

---

<sup>70</sup> *La Lettre de Marseille Aménagement* (mars 2002), directeur de la publication : Charles BOUMENDIL p3 (CF Annexe 7).

<sup>71</sup> INSEE *Fiche de territoire, recensement de la population 1990-1999*, exploitation AGAM.



Les « PRI centre-ville » et « Noailles Chapître » ne sont pas arrivés à échéance et les chiffres ne sont pas encore disponibles.

En 2003, Marseille Aménagement fait état de 17 % des immeubles du PRI centre ville rachetés, depuis 1994, afin d'être réhabilités.

Les deux OPAH qui se sont succédées entre 1995 et 2002 (s'étendant sur un périmètre comprenant 7 800 logements) ont permis la remise aux normes de 1 243 logements (environ 16% des logements), le ravalement de 290 façades, la réhabilitation de 240 cages d'escaliers.

Dans ces chiffres, il apparaît que le PRI affiche de meilleurs résultats que l'OPAH. Ceci est peut-être à mettre en corrélation avec les moyens mis en œuvre dans ces deux procédures distinctes, qui semblent favoriser le PRI.

## **3-2 La réalité du terrain et les faiblesses du dispositif opérationnel**

### **3-2-1- Le lent démarrage de l'opération**

Pour que la méthode de l'investissement privé fonctionne, il est nécessaire que l'opérateur qui propose des logements à la vente aux investisseurs fixe des prix attractifs, ceci pour deux raisons : la première, évidente, est que l'investisseur doit être sûr de réaliser une transaction qui sera amortie rapidement ou facteur de plus-value lorsqu'il revendra le bien. La deuxième est, comme nous l'avons vu dans la partie précédente, est le risque de « requalification », c'est-à-dire l'annulation de la défiscalisation pour l'investisseur.

Entre 1994 et 1998, Marseille Aménagement fixait des prix trop élevés, qui dissuadaient les investisseurs potentiels d'acheter, compromettant dès son démarrage le bon fonctionnement de l'opération. Le risque de redressement fiscal était alors réel pour ceux qui se risquaient à acheter.

Ainsi, le moteur de la défiscalisation issu du PRI a été mis à mal dès le début de l'opération ; ce qui démontre que le choix des outils n'est pas tout, que leur utilisation est également très importante. Cet épisode a provoqué un démarrage très lent de l'opération avec un nombre de vente réduit, la méfiance des investisseurs et une mauvaise image véhiculée dans le cercle des professionnels, ceci à l'échelle nationale. En 1998, l'équipe en place chez Marseille Aménagement est remodelée et le directeur est démis de ses fonctions, à la suite notamment d'un rapport de la Chambre des Comptes critiquant la gestion de l'opération.

### **3-2-2- Le manque d'information**

Le manque d'information, s'il paraît relativement anodin à première vue, peut être énoncé comme la faiblesse principale de l'opération de réhabilitation à Belsunce. Car si le manque d'information est préjudiciable en soit, il est démultiplié à Belsunce et aboutit localement à des situations de transactions à l'amiable, teintées d'abus et d'illégalité, notamment envers les locataires en place.

C'est ici qu'intervient l'association « Un centre ville pour tous » pour qui « une meilleure connaissance du droit, l'information et la pression collective sont les seuls pouvoirs des habitants de Belsunce. »<sup>72</sup>

• **Présentation de l'association Un centre-ville pour tous** : voir Annexe 8

#### **3-2-2-1- Le défaut de concertation**

##### L'absence de consultation des habitants :

En dehors de la procédure légale d'information au public représentée par l'enquête publique<sup>73</sup>, menée au démarrage de l'opération (soit bien avant son « décollage »),

---

<sup>72</sup> Entretien avec un membre de l'association « Un centre-ville pour Tous » in BRULET Elodie, *Acteurs enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille* (2003) mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1, p107.

<sup>73</sup> L'enquête publique relève du préfet ou du maire selon les cas. Elle est suivie par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif. Sa durée est de 1 mois au minimum. Un avis est publié 15 jours avant le début de l'enquête par voie d'affiches, puis est rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête par publication dans deux journaux régionaux. Cet avis est également affiché sur les lieux des aménagements futurs. Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions, contre-propositions sont consignées, y compris par voie de correspondance, dans un registre d'enquête mis à disposition du

aucune communication n'a été menée vers les résidents depuis le début de la réhabilitation. Un bureau d'information au public avait bien été installé rue du Baignoir, mais la faible fréquentation du lieu a justifié sa fermeture une année plus tard.

Les contacts entre Marseille Aménagement et les habitants de Belsunce concernent avant tout les propriétaires occupants ou bailleurs : dans le cadre des travaux de réhabilitation pour les propriétaires qui souhaitent les réaliser, ou lors des négociations de rachat de logements ou d'immeubles lorsque les propriétaires ne souhaitent pas réhabiliter.

Les liens entre Marseille Aménagement et les locataires concernent les questions de relogement, lorsque le propriétaire vend ou réhabilite et que les locataires ne peuvent pas assumer la hausse de loyer entraînée.

Même la procédure d'OPAH, concernant notamment les propriétaires des immeubles non prescrits se trouvant dans le périmètre de réhabilitation, n'a pas bénéficié, dans le cadre de son « suivi animation » de rigueur, de la mise en place d'un lieu d'information, ni d'une communication spécifique vers le grand public.

A titre d'exemple, dans une « enquête de notoriété sur Thubaneau Belsunce » menée par l'association Thubaneau Belsunce en décembre 2002 et janvier 2003, à la question « Avez-vous eu connaissance du projet d'aménagement de Belsunce », sur 235 personnes interrogées, 214 connaissaient le projet de la BMVR, 16 connaissaient le projet de la BMVR et du Tramway, et seulement 5 connaissaient le projet de rénovation du quartier<sup>74</sup>.

Pourtant, depuis mars 2002, s'est ouvert à Marseille un centre d'information sur l'habitat à destination des particuliers, l'ADIL (Centre d'Information sur l'Habitat).

---

public. Des réunions publiques peuvent également être organisées en présence du maître d'ouvrage avec l'accord de l'autorité compétente. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet un rapport relatant le déroulement de l'enquête et un dossier résumant les observations du public et les conclusions motivées du commissaire enquêteur. Dossier et rapport sont ensuite adressés au président du tribunal administratif, au maître d'ouvrage, à la mairie, à la préfecture de département et y sont à la disposition du public pendant une année in *La règle du jeu* (1989) Jean Thouard, Conseil en immobilier d'entreprises.

<sup>74</sup> *Enquête de notoriété Thubaneau Belsunce*, 400 personnes interrogées par les étudiants en 1ère année de BTS Action Commerciale du Lycée Technique Sully, in *Journal Thubaneau Belsunce* (avril 2003) édité à 5 000 exemplaires par l'association Thubaneau Belsunce, p11.

L'ADIL fait partie d'un réseau national, l'ANIL ; elle est agréée par le ministère du Logement, et ses conseils, personnalisés, sont gratuits.

L'ouverture de ce lieu d'accueil est plus que bienvenue à Marseille, car aucun lieu de ce type n'existait jusqu'à présent ; son arrivée dans la ville, comparée à d'autres villes françaises, a en effet été très tardive.

Après une visite des lieux et un court entretien avec la directrice adjointe, il s'avère que cet organisme n'est pas réellement investi d'une mission d'information sur les OPAH et PRI en cours dans tout le centre-ville. Elle renseigne et conseille toute demande à ce sujet quand cette dernière lui est adressée, mais n'a pas dans ses missions de mettre en œuvre une communication spécifique sur le sujet. De nombreuses plaquettes sont à la disposition des visiteurs et proposent des renseignements d'ordre juridique, financiers et fiscaux mais aucune présentation, aucune documentation (affiches, plaquettes), n'est proposée sur le projet spécifique de la réhabilitation marseillaise et des opportunités, ou obligations, qu'elle peut représenter. C'est là le rôle de l'opérateur en charge du dossier, Marseille Aménagement. L'ADIL n'a même pas une mission de « relais ».

• **Plaquette de présentation ADIL** : voir Annexe 9

Marseille Aménagement, en tant qu'opérateur, est le seul interlocuteur habilité à décider de la manière dont le public est, ou non, informé. Dans le cas, ici, d'un manque réel d'information vers le grand public, on peut difficilement croire à une faiblesse de la stratégie de communication ; il semblerait que l'on soit ici devant une volonté réelle de ne pas communiquer.

Dans le cadre d'une étude de sociologie sur les acteurs impliqués dans la réhabilitation du centre-ville, deux types de réponses ont été apportées à ce questionnaire<sup>75</sup> : le caractère incontournable de l'opération, chez Marseille Aménagement et, d'autre part, la difficulté de la concertation, avancée notamment par la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) et le Fonds d'Action et de Soutien pour l'Intégration et la Lutte contre les Discriminations (FASILD). La difficulté réside notamment dans la barrière

---

<sup>75</sup> Entretien réalisé auprès du service foncier de Marseille Aménagement, in Elodie BRULET, *Acteurs enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille* (2003) mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1, p93.

linguistique et culturelle du public concerné, qui rend délicat toute forme de dialogue et de rencontre.<sup>76</sup>

Mais il est sans doute un peu simpliste de répondre à cette difficulté, réelle, par une absence totale de dialogue entre l'opérateur et le quartier concerné.

Un espace d'accueil, d'information et d'orientation serait légitime dans une telle opération. Dans un entretien au sujet de la concertation sur l'opération, une personne de la DDE évoque : « *Il existe des méthodes qui impliquent les habitants. Exemple , la maison de projet de quartier où des réunions peuvent être organisées pour former les habitants et leur apprendre la participation. Parce que les habitants se plaignent du défaut d'information.* »<sup>77</sup>

Un tel espace n'existe pas dans l'opération de réhabilitation du centre-ville, et ceci quelque soit le quartier concerné (Panier, Noailles, Chapître, Opéra, Canebière, Belsunce). L'opérateur est certes situé au centre-ville, sur la Canebière, en bordure de Belsunce, mais il « reçoit » dans des bureaux situés au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble au pied duquel il est nécessaire de se présenter à l'interphone et au vidéophone. L'opération concerne pourtant, et avant tout, une population populaire et ce lieu, de toute évidence, ne lui est pas destinée.

Un tel accueil semble avoir été davantage pensé pour les personnes auxquelles la réhabilitation s'adresse (une population plus aisée, des investisseurs) et non pas pour celles qu'elle concerne. S'il est clair que l'avenir du quartier passe par une mixité plus grande et la présence d'une population plus aisée, cette mixité si recherchée ne peut s'envisager sereinement dans un contexte où les uns sont pris en considération et les autres non.

### La faible considération de l'espace public :

---

<sup>76</sup> Entretien réalisé auprès de Marseille Aménagement, le FASILD, la DDE, in *Acteurs enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille* (2003) mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1.

<sup>77</sup> Entretien réalisé auprès de la DDE Bouches-du-Rhône, in Elodie BRULET, *Acteurs enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille* (2003) mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1.

De l'absence de consultation des habitants découle sans doute le peu de considération des espaces publics du quartier, en dehors de l'espace public « structurant » que constitue la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale (BMVR).

La BMVR, ou « bibliothèque de l'Alcazar » est située cours Belsunce. Son ouverture, prévue début 2004, porte de nombreuses espérances : elle est un équipement public de qualité, facteur d'animation dans le quartier, envisagée comme moteur d'un nouveau pôle commercial axé autour du livre et comme un argument de poids dans la décision des investisseurs d'acheter à Belsunce.

Mais le traitement des espaces publics à Belsunce semble s'arrêter là. Les projets de réaménagement des différentes places et placettes du quartier, mentionnés dans les études pré-opérationnelles, n'a pas encore démarré.

*Aux côtés de la BMVR, des espaces délaissés :*

*Fig 15 : Espace soigné  
au dos de la BMVR  
(A-L Beaudoin, 2003)*

*Fig 16: rue Préssensé*

*Fig 17 : rue Vincent Scotto*

Le « projet centre-ville » affiche des objectifs (pour partie réalisés) d'amélioration des voiries et trottoirs dans l'hypercentre –semi piétonisation, revêtement,...-, ainsi que les équipements d'importance tels que la faculté de Droit, le Musée de Mode, la BMVR. Mais rien n'apparaît pour l'intérieur de Belsunce, dont il serait du reste logique que le traitement de ses espaces publics fasse partie de l'OPAH mis en œuvre. Une OPAH n'est pas en effet qu'une seule opération de réhabilitation du bâti mais se doit également d'intégrer dans son projet des améliorations du cadre de vie.

Or, la prise en compte de ce « cadre de vie », ainsi que l'adaptation du quartier à des modes de vie contemporains, est une donnée essentielle pour un retour espéré des « classes moyennes ».

Il est mentionné dans le PLH : « *La question de la vacance dépasse le seul traitement par des actions « logement » et renvoie aux questions de renouvellement du tissu urbain et à la requalification urbaine. La rénovation des espaces publics, l'aménagement d'espaces verts de proximité, la prise en compte des besoins en stationnement pour les résidents, la réhabilitation des équipements et l'amélioration de la gestion quotidienne du service public sont des actions indispensables à une reprise du marché. Elles doivent être concentrées sur les secteurs prioritaires de revitalisation du centre ville.* »<sup>78</sup>

Cette prise en compte des espaces publics passe à la fois par leur création ou amélioration, et aussi par leur gestion par les services municipaux. Il y a fort à parier qu'une intervention extérieure sur les espaces publics ne résoudrait pas tous les problèmes liés notamment à l'incivisme, à des habitudes ancrées, des manières de faire ou de concevoir différentes. Ceci fait partie de la complexité du « dossier Belsunce », qui demanderait d'autant plus à être l'objet d'une attention particulière.

*Fig 18 & 19 :*

*A Belsunce, de nombreuses places sont des parking et les parkings sont des places.*  
(A-L Beaudoin, 2003)

---

<sup>78</sup> PLH, Livre Blanc (1997) Ville de Marseille, AGAM, Chapitre *Réduire la vacance*, p113.

En 2002, a été rédigé un « Schéma directeur des espaces publics <sup>79</sup> ». Avant tout document de « cohérence », il préconise une attention particulière à différents lieux ou espaces stratégiques dans chaque quartier du centre-ville. Pour Belsunce, il attire l'attention sur le cours Belsunce et la rue des Petites Maries.

Faisant le lien entre la gare st Charles (elle aussi en pleine restructuration) et le centre ville, la rue des Petites Maries apparaît comme un axe potentiellement important dans les déplacements, notamment piétons, des nouveaux arrivés se rendant en centre ville.

A l'évidence, ce nouveau document ne semble pas prendre en compte l'espace public de proximité, celui particulièrement défaillant à Belsunce.

### 3-2-2-2- La déformation de l'information comme conséquence du manque d'information

Cette absence de concertation et d'information est regrettable à double titre : par le manque d'informations en tant que tel, mais aussi par le fantasme provoqué et la mauvaise image véhiculée. Au lieu de mettre en avant les potentialités de la réhabilitation, et les différentes aides accordées, ou pour les plus modestes, de mettre en place un service d'accueil et une orientation vers les services sociaux ou associations travaillant au relogement, Marseille Aménagement ferme ses portes et laisse sur le terrain des personnes livrées à elles même et démunies face à des situations « à l'amiable » parfois illégales, laissant se développer une image déplorable de l'opération, où le fantasme de l'exclusion et du « nettoyage » l'emportent sur une vision plus positive et constructrice d'un projet se situant à la base dans l'intérêt général.

Ce manque de concertation est d'autant plus regrettable à Marseille que cette dernière est assez exemplaire au regard de la densité du tissu associatif, et des différentes formes de solidarité mises en place, notamment dans les quartiers Nord, dont on dit par ailleurs fièrement à Marseille qu'ils sont exemplaires du fait du faible taux de criminalité ou d'incidents, tels que les émeutes, comparé à d'autres « cités » de France.

---

<sup>79</sup> *Schéma Directeur des espaces publics du centre-ville, Projet Centre-ville* (janvier 2002) Ville de Marseille (DGUH), Atelier d'Aménagement Urbain (ATAU).



Pourquoi ne pas profiter de ces ressources originales développées au fil du temps ? Citons par exemple l'initiative de l'Université du Citoyen, qui sensibilise les publics fragiles à la citoyenneté, à la responsabilité (en droit comme en devoir) qui l'accompagne, et donc à la concertation.

On peut parler en effet d'un « *public difficilement mobilisable, notamment parce que l'on est face à des référents culturels fondés parfois sur le fatalisme, à une grande méfiance face aux institutions (irrégularité de certaines situations, etc...) et une incompréhension des projets tels qu'ils sont expliqués (problèmes de langue, difficulté à saisir le mécanisme des procédures, incertitude sur le devenir des actions, méconnaissance de leurs droits les plus légitimes, habitude d'être surexploités...)* ». <sup>80</sup>

Un travail en lien avec des partenaires avertis faciliterait sûrement la concertation dont Marseille Aménagement se prive sous couvert de rechercher l'efficacité et d'éviter les pertes de temps. Car combien de temps faudra-t-il, après huit années de réhabilitation sans dialogue, pour enlever de la tête de nombreuses personnes que la réhabilitation n'est pas pour eux, ou qu'elle n'est qu'une autre manigance du pouvoir?

Cette défaillance de prise en compte de la « proximité » semble notamment être contraire aux objectifs du Contrat de Ville 2000-2006, dont le centre-ville est un des territoires d'actions. En plus d'actions d' « accompagnement des mutations urbaines » (logements relogements), de « développement d'équipement de proximité », de développer l'activité économique sur les fonctions de centralité », de la « resaturation d'un sentiment de sécurité » il est prévu « la participation des habitants » <sup>81</sup>.

### 3-2-2-3- Le manque d'information relatif aux droits des habitants

Il s'est avéré que depuis 1995 à Belsunce, plusieurs locataires sont partis sur simple demande de leur propriétaire, sans remettre en cause la légitimité de telles injonctions, en l'occurrence illégales.

En 1998, un groupe de personnes impliquées dans la vie locale de Belsunce est alerté de ces faits, notamment dans le cadre de leurs activités professionnelles, semi

---

<sup>80</sup> BRULET Elodie (2003) *Acteurs, enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille*, mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1.

professionnelles ou bénévoles sur le terrain. Ces personnes créent, en 2000, l'association « Un centre-ville pour tous ».

Ses objectifs de départ sont autant le cadre de vie en centre-ville que le droit des habitants. Très vite pourtant, un grand nombre de personnes en difficulté s'adressent à cette association et un grand nombre de ses actions seront liées à la défense et l'information des habitants des quartiers concernés par la réhabilitation.

Les trois grands objectifs actuels de l'association sont le droit à l'information des citoyens, la réhabilitation avec les habitants, et l'interpellation des services publics. Des ateliers et des réunions sont régulièrement organisés pour informer et orienter les habitants du centre ville concernés par la réhabilitation, des actions sont menées en justice, des visites de quartiers et des réunions thématiques avec débats sont organisées.

Nous avons vu dans un précédent chapitre que dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, le relogement des personnes doit être prise en charge par l'opérateur. Or, dans le processus de réhabilitation de Belsunce, deux mécanismes sont venus enrayer les aspects légaux de la priorité et du droit au relogement.

La priorité des occupants à être relogés dans les locaux réhabilités est très peu envisageable à Belsunce du fait du mécanisme du marché : les locataires qui quittent leur logement pour cause de travaux n'ont que très peu de chances de le retrouver après que ces derniers soient effectués, ou de bénéficier d'une quelconque priorité, car le loyer aura augmenté.

C'est ici la loi du marché qui prévaut, cette même loi qui motive les investisseurs et les propriétaires à investir une somme d'argent en sachant qu'elle leur sera ultérieurement source de plus value, et qui est le moteur même du processus de réhabilitation.

Le droit au relogement a quant à lui été mis à mal par le manque d'information aux habitants. Cette lacune a permis des dérives et plusieurs cas de non application du droit. En effet, nombreux ont été les occupants qui, ignorant leurs droits, sont partis sans réclamer de mesures compensatoires ou de propositions de relogement. Plusieurs locataires ont quitté leur logement sur simple demande de leur propriétaire ; une

---

<sup>81</sup> *La lettre de la politique de la Ville* (2000) n° spécial Contrat de Ville 2000-2006, GIP pour gestion de la politique de la ville, Marseille.

situation qu'ils n'ont pas dénoncée pour différentes raisons : soit qu'ils ne connaissaient pas leurs droits à ce sujet, soit qu'ils hésitaient face à une démarche de contestation et face à la complexité, en tout cas supposée, des procédures de recours.

Là où un suivi et des propositions de relogement auraient dû être appliqués de manière systématique, ce sont souvent les propriétaires qui se sont arrangés, à l'amiable, avec leurs locataires pour les faire partir.

Certains logements auraient été, de plus, rachetés par Marseille Aménagement plus chers vides qu'occupés, ce qui constitue un moyen de pression implicite envers les propriétaires permettant à l'opérateur de se dédouaner de la tâche du relogement.

Cette situation a notamment concerné les hôtels meublés, qui constituent d'ailleurs le premier dossier porté en justice par l'association « Un centre-ville pour tous ».

#### 3-2-2-4- Le cas des hôtels meublés

Les hôtels meublés constituent un type de logement très répandu à Belsunce. Tout comme les logements privés, ils sont concernés par la réhabilitation et nombre d'entre eux sont « prescrits » et leurs propriétaires ont obligation de réaliser des travaux. Cependant, si le propriétaire des murs bénéficie de subventions pour réhabiliter façade et toiture, ce n'est pas le cas du gérant, qui ne bénéficie d'aucunes aides pour réaliser les travaux d'intérieur des établissements. Ainsi, depuis la réhabilitation, le nombre des hôtels meublés de l'hyper centre est en baisse. (voir prochain chapitre)

Au début de la réhabilitation, la grande majorité de ces hôtels étaient, et sont encore pour bon nombre d'entre eux, insalubres. Gérés bien souvent par des « marchands de sommeil » qui n'assument ni l'entretien ni la mise aux normes de ces lieux, lieux de spéculation, ils constituaient néanmoins jusqu'à présent un parc de logement très modeste et facile d'accès car sans demande de justificatifs.

Depuis 2000, la loi SRU renforce la protection des occupants d'hôtels meublés dans le cas d'expropriation lors de réhabilitation. Elle oblige le gérant à proposer un relogement et à régler les trois premiers mois de loyers ainsi que les frais de déménagement des

occupants. L'opérateur doit avoir quant à lui un rôle actif dans la recherche d'un nouveau logement.

Faute d'un cadre informatif clair, c'est l'association « Un centre-ville pour tous » qui a fait appliquer, pour la première fois dans le quartier, cette loi concernant les hôtels meublés.

Les principaux reproches que l'on peut adresser à Marseille Aménagement dans le cadre des hôtels meublés sont à la fois le manque de suivi des résidents des hôtels meublés (du moins dans le cas des hôtels dont les murs appartiennent à la Ville et dans le cas des hôtels « prescrits »), une trop grande tolérance vis à vis de gérants d'hôtels meublés ayant obligation de fermer leur établissement, ainsi que sa non intervention en matière de relogement. Dans ce contexte, certains gérants d'hôtels insalubres n'ont pas réagi face aux ordres de libérer les lieux ; les résidents eux n'ont pas bougé faute de n'être pas relogés. Ainsi, des situations d'insalubrité et de danger public ont pu se maintenir bien au-delà des délais. Ces mêmes gérants ont ensuite dans certains cas donné congé à leurs résidents dans l'illégalité.

L'exemple de l'hôtel meublé du 6 rue de la Fare, qui a fait jurisprudence, est le suivant : Il s'agit d'un hôtel meublé géré par un particulier, dont les murs appartiennent à la Ville de Marseille.

Le 7 novembre 1996, la Ville de Marseille demande le congé commercial de l'immeuble pour le 29 septembre 1997 (préavis légal de 11 mois) en vue de la reprise des lieux, en ne souhaitant pas reconduire le bail, et en offrant une indemnité d'éviction. Après négociation de ladite indemnité, il est prévu que la gérante remette l'immeuble vide à Marseille Aménagement.

A partir du 29 septembre 1997, Marseille Aménagement devient, en théorie, bailleur officiel de l'immeuble. Cependant la gérante en place continue de l'administrer et n'envoie un courrier demandant congé aux occupants que le 28 mars 2001, pour le 30 avril de la même année, soit 4 ans et demi après le demande de la Ville, et 3 ans au delà du délai légal.

On remarque deux choses :

-que la gérante n'a pas pris les mesures qu'ont lui imposait de prendre, à savoir donner congé à ses occupants durant la période de préavis de 11 mois. Au lieu de cela elle ne l'a fait que beaucoup plus tard, malgré l'insalubrité avérée de l'immeuble, donnant un préavis illégal de seulement 1 mois (au lieu de 3 mois légaux).

-Marseille Aménagement préfère régler une indemnité au gérant pour qu'il se charge de faire partir les occupants plutôt que d'avoir à assumer la question légale du relogement.

Le 28 mai 2001, les locataires, toujours en place, sont assignés en référés devant le Tribunal de grande instance de Marseille, qui ordonne leur expulsion dans un délai de un mois, et le paiement par chacun d'une indemnité d'occupation de 2000F et de la somme de 500F aux propriétaires.

Cependant, avec l'appui de l'association « Un centre-ville pour tous », les locataires saisissent le tribunal d'instance en août 2001 et obtiennent leur relogement par la Ville et les gérants, le paiement à tous les locataires d'une indemnité de 2 000F par les gérants pour préjudice résultant des congés illicites et de la procédure d'expulsion, le paiement à tous les locataires d'une indemnité de 1 500F par la Ville et les gérants au titre de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Sans cette action en justice, l'illégalité de procédure de la gérante serait passée inaperçue. Marseille Aménagement, en invoquant la simple non reconduction de bail, n'aurait pas attiré l'attention sur le droit au relogement dans le cadre du PRI, et les locataires auraient été expulsés sans faire valoir leurs droits.

L'affaire se solde en février 2002, quand, après un incendie de l'hôtel, la Ville de Marseille achève l'opération de relogement des locataires.

D'autres cas suivront où des résidents d'hôtels meublés, appuyés par l'association « Un centre-ville pour tous » réussiront, ou sont en passe de réussir, à être indemnisés dans le cadre de leur départ d'un hôtel meublé. Il est aussi question, dans certains cas, de demander à pouvoir rester en place lorsque l'hôtel est réhabilité.

Ainsi, dans le cas de l'hôtel meublé « Oriental » du 8, rue de la Fare, les occupants du réussissent, en avril 2003, à obtenir leur relogement dans l'hôtel après réhabilitation, ainsi que le paiement de leur hébergement pendant la durée des travaux ; ceci après

avoir vécu plusieurs années dans un immeuble insalubre, qu'ils n'auraient pas pu réintégrer s'ils n'avaient pas été en justice.

Un cas très similaire au 6 rue de la Fare se produit concernant l'hôtel meublé « Bardo » situé au n°9 de la même rue : le 11 mai 1998, la fermeture du fonds commercial de l'hôtel, géré par une société, est ordonné par arrêté municipal pour non conformité aux règles de sécurité. Malgré cela, le responsable laisse la situation en état pendant 18 mois, et n'informe pas la vingtaine d'occupants de l'hôtel.

Le 7 octobre 1999, l'hôtel est contrôlé et l'exploitant fait l'objet d'un procès verbal d'infraction pour laquelle il est poursuivi devant le Tribunal Correctionnel

Le 20 octobre 1999, l'exploitant réagit enfin et adresse une lettre recommandée avec avis de réception à chacun des occupants des lieux, leur demandant d'évacuer leur chambre au plus tard le 31 octobre, soit 11 jours plus tard. En plus de ce délai très court, l'exploitant ne respecte pas son obligation d'assurer le relogement des occupants.

Les occupants réagissent et se mobilisent en envoyant, en février 2000 un courrier à l'Hôtel Bardo en faisant valoir leur droit au relogement, ainsi qu'en mars, un courrier à Marseille aménagement, avec copie, au maire, au préfet, à la DDE

Le 30 mars 2000 : l'adjoint au maire chargé de la mission centre-ville reçoit une délégation et s'engage, au cas où Marseille Aménagement devienne acquéreur de l'hôtel de reloger ses occupants.

Cette situation illustre bien la propension de Marseille Aménagement à limiter son intervention auprès de propriétaires défaillants, posant ainsi le problème de l'insalubrité, du danger public, et de la non application du droit pour les occupants.

Dans un document explicitant la situation de l'hôtel meublé Bardo, l'association « Un centre-ville pour tous » résume : *« On se trouve dans la situation où un propriétaire et un exploitant d'hôtel meublé laissent pourrir une situation, tout en percevant des loyers sans assumer les charges correspondantes, ni être juridiquement en règle. Ils saisissent l'opportunité de l'arrêté de fermeture de l'hôtel justement pris par la mairie, comme prétexte pour tenter d'évincer les occupants sans respecter leurs droits. Ce qui leur permettra de revendre l'immeuble plus cher que s'il était occupé. »*

*En face, se trouve le concessionnaire de l'opération de restauration immobilière, Marseille Aménagement dont ma mission consiste à acquérir cet immeuble pour le réhabiliter, si le propriétaire ne le fait pas. Il est investi pour cela du pouvoir d'expropriation. Lui aussi laisse pourrir la situation comme si cela ne concernait que des personnes privées, alors qu'il est missionné par la Ville, et fort cher, pour régler ce type de situation. Lui aussi a intérêt à ce que l'immeuble lui soit vendu vidé de ses occupants, que sinon il devrait reloger conformément à la loi, s'il expropriait, ce que la municipalité ne veut en aucun prix.*

*Pendant combien de temps encore la commune va-t-elle nier l'évidence, à savoir qu'il faut entreprendre au plus vite la construction ou la rénovation de logements sociaux adaptés permettant le relogement « en fonction de leurs besoins et de leurs possibilités » de tous les habitants et occupants dont les logements doivent être réhabilités ? »<sup>82</sup>*

Après les succès des cas illustrés précédemment, les occupants de l'hôtel meublé « Achille » rue des Dominicaines, et ceux d'un hôtel situé rue des Petites Maries se sont mobilisés. Les procédures sont actuellement en cours.

#### Un « parc social de fait » voué à disparaître ? :

Avec plus de 400 établissements dans le centre-ville de Marseille, dont 58 actuellement dans le quartier Belsunce, la question des hôtels meublés et de leur devenir dans la réhabilitation est une question délicate qui renvoie notamment aux problématiques du logement social en centre-ville, du vieillissement de la population, de l'immigration, des situations illégales.

Le sort des hôtels meublés situés dans le « PRI centre-ville » est actuellement à l'étude et fait partie des « dossiers sensibles » de la municipalité, notamment au travers du **« Plan d'éradication de l'habitat indigne »**.

Le nombre des hôtels meublés dans le centre-ville a baissé depuis le début de la réhabilitation. Il est recensé aujourd'hui 96 hôtels meublés dans le secteur du

---

<sup>82</sup> Document édité par l'association « Un centre ville pour tous » sur le site [www.centrevillepour tous.asso.fr](http://www.centrevillepour tous.asso.fr), mai 2001

PRI/OPAH centre-ville, dont 49 logent des résidents permanents, 31 logent permanents et population de passage, 16 logent des populations de passage.

Dans une étude sur le commerce parue en 2001<sup>83</sup>, il apparaît que le nombre total des commerces a baissé à Belsunce entre 1993 et 2001 (on recensait 698 commerces actifs en 1993 à Belsunce contre 544 en 2001), ainsi que la vacance.

Les changements les plus significatifs sont la baisse de la part des commerces « équipement de la maison » suivie de la catégorie « Cafés, hôtels, restaurants ». Le nombre précis d'hôtels meublés ayant fermé n'est pas signalé dans l'étude.

• **Plan d'éradication de l'habitat indigne** : voir Annexe 10

En mars 2002, un protocole est signé entre la Ville de Marseille et l'Etat dans le cadre d'un « Plan d'éradication de l'habitat indigne », qui doit se dérouler durant cinq années. Ce plan s'inscrit dans la continuité du Plan Local de l'Habitat voté en 1999, mais apporte une aide spécifique de l'Etat dans le programme ciblé de lutte contre l'habitat vétuste. Cette lutte s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la loi SRU qui introduit dans ses textes la notion de « logement décent ». C'est de cette nouvelle terminologie qu'apparaît, par opposition, le terme de « logement indigne » dénoncé dans le Plan. Il n'était auparavant question que d'« habitat insalubre », terme se rapportant à une réalité technique, qu'il était facile, pour les propriétaires peu scrupuleux, de contourner.

Les objectifs principaux des deux premières années de Plan sont, aux côtés de la requalification du périmètre de Saint-Mauront, la lutte contre les marchands de sommeil, le traitement des hôtels meublés et plus généralement la lutte contre l'« habitat indigne » dans le secteur diffus des arrondissements les plus pauvres ( 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>) et particulièrement dans les Périmètres de restauration immobilière du centre-ville (Belsunce, Panier, Chapître, Noailles).

Dans ce cadre, une mission de diagnostic des hôtels meublés du centre-ville (comprenant les arrondissements compris entre les 1<sup>er</sup> et le 7<sup>ème</sup>) a été commandée par la

---

<sup>83</sup> *Diagnostic commercial du centre-ville de Marseille* (2001) SM Conseil , étude pour le service Développement Economique de la Ville de Marseille.



Ville à l'association AMPIL (Action Méditerranéenne Pour l'Insertion par le Logement) suite à la signature du Plan d'éradication de l'habitat indigne.

L'AMPIL a ainsi effectué un répertoire et un classement des 430 hôtels meublés du centre-ville et a dégagé une priorité d'action sur 30 d'entre eux. Ces hôtels, désignés comme « sensibles » du point de vue de la santé, de l'hygiène ou de la sécurité, font l'objet d'un suivi particulier de la part du comité de pilotage de cette mission, comité constitué de l'AMPIL, de la DDE, des services municipaux de l'Hygiène, de la Sécurité et de l'Habitat, de l'opérateur de la réhabilitation Marseille Aménagement, de la CAF, d'Euroméditerranée et de la DDAS.

Les actions auprès de ces 30 hôtels prioritaires sont de trois ordres : lorsque le propriétaire des murs et du fond est le même (lorsqu'il n'y a qu'un seul propriétaire), il lui est proposé une aide à hauteur de 80% des travaux par l'ANAH contre un conventionnement LIP (Logement d'Insertion Privé) qui exige du propriétaire qu'il loue son bien pendant une durée minimum de 9 années à un loyer plafonné. Il s'agit là de conserver la vocation sociale de l'établissement en faisant bénéficier le propriétaire de subvention qu'il ne pourrait percevoir dans le cadre de sa gérance d'établissement.

Dans le cas où il existe un gérant et un propriétaire des murs (le cas le plus courant), l'AMPIL intervient en tant que médiateur auprès de ces deux derniers, qui bien souvent, se renvoient la responsabilité des travaux à effectuer. Seul le propriétaire des murs bénéficie de subventions pour la réhabilitation de la façade et de la toiture de son immeuble. Les gérants ne peuvent prétendre à des aides pour la réhabilitation de l'intérieur de leurs locaux, aides qui seraient alors assimilables à des aides au commerce et non plus à l'habitat.

C'est sur ce point précis que réside le plus gros frein à la réhabilitation des hôtels meublés. Certains gérants sont en effet tentés de vendre leur fond plutôt que d'effectuer des travaux, qui n'auront que peu de répercussions au niveau de ses futurs loyers.

Lorsqu'il y a blocage face à un établissement posant problème, par son insalubrité ou son danger potentiel, c'est la procédure coercitive qui est appliquée, via un arrêté d'insalubrité ou de danger. C'est alors au gérant d'assurer le relogement des occupants de l'hôtel concerné et d'assurer leur réintégration après les travaux liés à l'arrêté, lorsqu'il n'y a pas vente de l'établissement.

L'AMPIL a ainsi un rôle d'interface entre, notamment, l'opérateur (Marseille aménagement) et le terrain. Ce partenariat n'a été mis en place que récemment et il amorce une prise en compte d'une réalité de terrain, celle des hôtels meublés et de leur cadre juridique propre. Jusqu'ici, nous l'avons vu plus haut, les règles du marché primaient, et ce au mépris du droit des occupants et du rétablissement éventuel des fonctions sociales de ces établissements.

La question de la pérennité des hôtels meublés est posée, avec comme réponses possibles : leur disparition progressive par le biais des mécanismes du marché et le déplacement de la demande vers d'autres quartiers pauvres, leur évolution vers des établissements gérés de manière plus légale et de manière moins spéculative (avec un cahier des charges strict par exemple), leur mutation en foyers adaptés (la Sonacotra a, par exemple, mis au point des foyers particulièrement adaptés à la population immigrée à la retraite en transit régulier entre la France et la Maghreb), l'orientation vers des pensions de familles; leur mutation en appartements meublés traditionnels. Dans tous les cas, le loyer de sortie devra rester stable car c'est aussi leur prix qui les rendent aujourd'hui « attractif ». Ainsi, leur réhabilitation avec, au final, des loyers plus élevés, n'est guère envisageable. Par ailleurs, le vieillissement de la population de ces hôtels appelle également une mutation vers des structures adaptées.

Mais le prix n'est pas le seul critère dans le choix de s'établir, pour un temps plus ou moins court, dans un hôtel meublé. Les critères d'attribution du logement social traditionnel sont également en cause. Si l'on veut palier le manque ultérieur d'hôtels meublés en centre ville, il est nécessaire de revoir les modalités d'attribution des logements sociaux et de les ouvrir aux personnes isolées concernées.

Les hôtels meublés, tout comme l'habitat insalubre des « marchands de sommeil » pose également la question de l'illégalité de situation de certaines personnes, qui ne peuvent envisager un autre mode d'habitat que celui là, mis à part la solidarité individuelle ou l'hébergement d'urgence.

Une autre piste est également envisageable, celles de l'attribution de subventions « commerciale » attribuées à la gérance des hôtels. Se posent ici des problèmes

juridiques, qui font que les subventions attribués aux commerces du centre-ville (par le Fond de Revitalisation Economique) ne sont pas adaptés aux cas très particuliers des hôtels meublés de Marseille.

A l'heure actuelle, le changement progressif de vocation de l'actuel « habitat social de fait » (hôtels meublés, logements sans baux...) ne semble pas donner d'autres alternatives que le relogement par l'opérateur dans d'autres foyers du centre-ville ou le départ vers d'autres quartiers pauvres.

Cependant, nous avons vu que des actions en justice (ainsi que le jeu croisé des médias) ont permis dans certains cas à ces isolés de faire valoir leurs droits mais aussi d'espérer rester en place. Mais les décisions de dernière minute de finalement laisser an place ces occupants s'est fait sous le feu des médias, et sous la pression du monde associatif.

Quoi qu'il en soit, une Demande appelle automatiquement une Offre. Si la pauvreté et la spécificité d'une certaine population à Belsunce, et la Demande de logement spécifique qui en découle, n'est pas envisagé dans un projet global et réfléchi, elle se déplacera et posera le même problème dans d'autres territoire de la ville.

La question de cette demande si spécifique au centre-ville de Marseille est directement liée à l'indice important de pauvreté de cette ville. Mais n'est-elle pas également le fait d'une faiblesse de l'habitat social en centre-ville ?

### **3-2-3- Vers quelle mixité ?**

#### **3-2-3-1- Le déficit de logements sociaux dans l'hypercentre**

La mixité sociale est le premier principe énoncé par la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991. De plus, l'article 55 de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (loi SRU du 13 décembre 2000) ouvre dans le Code de l'habitation et de la construction une nouvelle section se rapportant au principe de mixité sociale. La loi vise à mieux répartir la présence de logements sociaux et à en imposer la construction dans les communes où ils sont en nombre insuffisants. Cette disposition s'applique aux communes les plus importantes, celles de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération d'au moins 50 000 habitants, dont une des communes concentre plus de

15 000 habitants, ce qui bien sûr est le cas de Marseille. L'objectif est d'atteindre, dans un délai de 20 années, que 20% de l'habitat principal des communes concernées soit dévolu au logement social.

Marseille, avec 18,6% de logement social sur l'ensemble de son territoire, se place en deçà du quota obligatoire de logements sociaux et concentre la grande majorité de cet habitat dans un seul secteur, le secteur nord. Cette situation de pénurie et de déséquilibre devrait justifier des efforts de développement de ce type de logements dans l'hypercentre.

Comment peut-on espérer lutter contre le logement indigne et les marchands de sommeil à Belsunce si l'on ne « normalise » pas progressivement ce logement social de fait en répondant de manière adaptée au besoins réels de la population ?

#### La présence relative du logement social à Belsunce :

Le logement social traditionnel (HLM ) représente 11,8% des 4 800 logements concernés par le PRI et 9% des 7 800 logements concernés par l'OPAH<sup>84</sup>.

Les « structures » (foyers ) représentent 3,6% des 4 800 logements concernés par le PRI et 2,3% des 7 800 logements concernés par l'OPAH<sup>85</sup>.

Le logement conventionné représente 1,75% des 4 800 logements concernés par le PRI et 1,2% des 7 800 logements concernés par l'OPAH<sup>86</sup>.

Ainsi, au total, 17% du logement du périmètre PRI est du logement social.

Les deux bailleurs sociaux les plus présents à Belsunce sont la SONACOTRA et Marseille Habitat. Depuis 1994 inclus, Marseille Habitat a réalisé 167 logements sociaux et la Sonacotra 244 à Belsunce<sup>87</sup>.

D'autres bailleurs sociaux, auparavant présents à Belsunce, n'ont plus réalisé d'opérations dans le quartier depuis 1994, comme Logirem, Domicil, Phocéenne d'Habitation, HMP, Nouveau Logis Provençal. Trois exceptions : les bailleurs sociaux

---

<sup>84</sup> PRI Centre Ville, logement social existant (2003) DGUH Marseille.

<sup>85</sup> PRI Centre Ville, logement social existant (2003) DGUH Marseille.

<sup>86</sup> PRI Centre Ville, logement social existant (2003) DGUH Marseille.

<sup>87</sup> PRI Centre Ville, logement social existant (2003) DGUH Marseille.

Domicil, HMP et Sud Habitat Mutualité ont réalisé, respectivement, 1 logement en 1995, 9 en 1995, 1 en 1999.

La SONACOTRA est une société anonyme d'économie mixte qui ne peut néanmoins, par son statut, être considérée comme un bailleur social traditionnel. Elle est en effet une entreprise privée, fonctionnant sans aucune subvention publique. Elle bénéficie néanmoins d'un lien privilégié avec la Ville qui lui confie de nombreuses missions.

Créée en 1957 afin de résorber les bidonvilles occupés par les travailleurs algériens, elle accueille aujourd'hui dans ses foyers, sur tout le territoire national, un public de plus en plus diversifié.

A Belsunce, elle possède et gère à ce jour 9 foyers. Depuis 1995, ces foyers, uniquement ouverts aux travailleurs migrants, sont appelés à devenir progressivement des « résidences sociales » ouvertes à tous les publics démunis, Français ou étrangers, et à remplir une fonction de logement plus temporaire. Les foyers de Belsunce remplissent tous leur fonction première -et prioritaire pour la Sonacotra- à savoir le logements des travailleurs immigrés, en grande partie à la retraite, s'étant établis dans ces logements de manière définitive.

Dans le projet de réhabilitation du centre-ville, la Sonacotra se définit comme un acteur à part entière et intervient à deux niveaux : la production de « logements tiroirs » dans le cadre des relogements effectués par Marseille Aménagement, et dans la réhabilitation des foyers existants. Elle est donc un partenaire de la Ville, elle agit dans le cadre de la réhabilitation et bénéficie d'aides pour la remise en état de ses foyers. Sa marge de manœuvre est pourtant relativement limitée. Bien qu'étant de statut privé, elle n'obéit pas aux lois de marché.

La Sonacotra a tout de même su se positionner et n'accepte pas de revoir le nombre de ses foyers à la baisse. Pour exemple, la Ville a racheté un immeuble situé rue Thubaneau à la Sonacotra et lui a octroyé le même nombre de logements en retour, à différents endroits de Belsunce, à savoir rue Préssensé, rue des Petites Maries, rue du Petit Saint Jean. La Sonacotra se positionne en effet comme un outil d'Etat, et ses actions sont définies par un contrat d'objectifs signé avec celui-ci.

Les chiffres du logement social évoqué plus haut concernent tout le secteur du PRI (Noailles, Chapître, Belsunce). En détaillant ces données il apparaît qu'il est

principalement concentré dans le quartier de Belsunce, et peu présents dans les quartiers vétustes que sont Chapitre et Noailles.

• **Chiffres du logement social dans les périmètres OPAH et PRI centre-ville :**

voir Annexe 11

Malgré cette concentration, la présence du logement social est relative à Belsunce ; elle se situe en dessous de la barre des 20% et surtout elle ne représente qu'une partie relativement réduite de tout l'habitat à caractère officieusement social (qui comprend les hôtels meublés). De plus, face à l'augmentation généralisée des loyers dans le quartier, sa proportion ne paraît que plus réduite. On peut en effet, en parlant de Belsunce, parler d'un « quartier social » : c'est tout le quartier qui est social, pas seulement son habitat spécialisé : c'est un quartier où se retrouvait, traditionnellement, tout un pan de population précaire, vieux immigrés, nouveaux arrivants en situation marginale ou illégale. Au regard de ce contexte, les 17% du logement social officiel sont évidemment largement insuffisant pour absorber la demande réelle en terme de logements à prix réduits.

La faible représentation du logement conventionné :

La part du logement conventionné représente seulement 1,75% des 4 800 logements concernés par le PRI et 1,2% des 7 800 logements concernés par l'OPAH<sup>88</sup>.

Le Plan local de l'Habitat préconise d'ailleurs un rééquilibrage entre logement social neuf et logement social en « acquisition- amélioration », notamment via le conventionné. Le PLH fait ce constat : « *La politique du logement social est à repenser* » « *Il s'agit donc de rééquilibrer l'ensemble de l'offre. Car la politique sociale du logement ne passe pas forcément par la production de PLA. En effet par le biais des subventions de l'ANAH les propriétaires bailleurs privés peuvent jouer un rôle social en mettant à disposition des familles modestes des logements dont le loyer est conventionné. Sur les cinq dernières années, 100 logements par an ont été mis sur le marché avec des loyers conventionnés ou négociés* »<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> PRI Centre Ville, *logement social existant* (2003) DGUH Marseille.

<sup>89</sup> PLH, Programme d'actions (1998) Chapitre *Mieux produire le logement locatif social*, p 197.

Un des objectifs du PLH : « *Le logement social sera intégré dans la ville et adapté à la demande* » « *L'innovation du PLH tient en un affichage territorialisé des objectifs de production du logement social en parallèle avec des objectifs de remise sur le marché de logements privés vacants sous forme de logements sociaux* »<sup>90</sup>

Le système du logement conventionné semble à privilégier à Belsunce du fait des nombreuses transactions (achats et ventes d'appartements) qui ont lieu depuis 1994 dans le quartier.

Le principe est celui-ci : un propriétaire bailleur acquérant un logement à Belsunce peut, s'il le souhaite, en faire un logement dit « conventionné ». Il bénéficiera alors d'aides, issues de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, supérieures à celles accordées dans le cas des logements traditionnels : au lieu des 10 ou 20% de subventions habituelles sur le montant des travaux hors taxe, l'ANAH lui versera 50%. En contrepartie de ce conventionnement ANAH, le propriétaire bailleur signe une convention avec l'Etat dans laquelle il s'engage à louer son bien pendant une durée minimale de neuf années, et ce à un loyer plafonné. La convention ouvre alors droit à l'Aide Pour le Logement (APL) aux locataires dont les ressources ne doivent pas excéder le plafond de ressources HLM<sup>91</sup>.

A l'heure où les bailleurs sociaux ont du mal à trouver du foncier dans l'hypercentre et où nombre d'hôtels meublés sont amenés à perdre leur vocation de parc social de fait, le logement conventionné semble être une bonne alternative, réunissant investissement privé et accessibilité des logements aux ménages les plus modestes.

Cependant, les chiffres communiqués par l'ANAH pour les années 1999 et 2000 semblent montrer que ce type de logements ne se développe pas : 76 logements ont été conventionnés sur le périmètre OPAH Centre-ville en 1999 et 2000 sur les 984 logements ayant bénéficié d'une subvention ANAH<sup>92</sup>, soit 7,70%. Si l'on ramène ce chiffre au nombre total de logements concernés par l'OPAH Centre Ville soit 7 800, le nouveau conventionné n'occupe, en 1999 et 2000 que 0,9%.

---

<sup>90</sup> PLH, Programme d'actions (1998) Chapitre *Mieux produire le logement locatif social*, p 197.

<sup>91</sup> Sources ANAH

Cependant, le logement conventionné a ses limites. Les plafonds de loyers sont très bas et le propriétaire peut être perdant, surtout dans un contexte de « marché tendu » où les loyers sont en hausse du fait d'une forte demande ; ce qui est le cas au centre-ville de Marseille depuis quelque temps. L'avantage du conventionné dans ces cas-là réside, pour le propriétaire, dans l'importance des travaux à effectuer et dans la part proportionnelle d'aides financières à leur réalisation.

C'est le déséquilibre constaté entre demande et offre de logements sociaux à Marseille qui a interpellé, en 2001, différents acteurs locaux comme la DDE, l'association Droit au Logement, la CGT, l'association « Un centre-ville pour tous ». Plusieurs rencontres ont alors lieu entre ces différents interlocuteurs et la secrétaire d'Etat au Logement de l'époque qui aboutiront à la signature du « Plan d'éradication de l'habitat indigne », qui prévoit la construction ou la réhabilitation de 500 logements sociaux par an dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> arrondissements dans leur totalité, et les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> partiellement.

Au niveau du logement social traditionnel, l'impact ne s'est pas fait ressentir, ni à Belsunce, ni dans le périmètre PRI ou OPAH : en 2002 et 2003 seuls 9 logements sociaux ont été créés dans tout le périmètre OPAH Centre Ville<sup>93</sup>.

### Le manque d'opérateurs spécialisés en « acquisition amélioration »

L'acquisition amélioration est la reprise par un bailleur social d'un immeuble ancien et sa réhabilitation en vue d'un conventionnement permettant au futur locataire de percevoir l'Allocation Pour le Logement (APL).

Cette intervention a lieu, par définition, dans les centres anciens, sur de petites copropriétés. Elle permet un logement social en diffus, dans de petites unités, en accord avec les orientations stratégiques actuelles.

Cependant, ces opérations restent coûteuses, demandent un suivi et une rigueur particulière de la maîtrise d'ouvrage, si bien que peu de bailleurs sociaux sont prêts à tenter le pari de telles opérations.

---

<sup>92</sup> Sources ANAH

<sup>93</sup> PRI Centre Ville, logement social existant (2003) DGUH Marseille.



De plus, le foncier pour ce type d'opérations est rare. Mais il est bien sûr du ressort de la Ville, et de son opérateur, de libérer ou non de l'espace pour ces projets, qui semblent pouvoir faire partie des solutions d'avenir de l'habitat social et d'une meilleure répartition de la population sur le territoire.

### L'enjeu de la cohabitation

C'est avant tout de cohabitation sur le terrain entre les populations dont il est question. Peut-on en effet envisager qu'une population privilégiée (celle qui est attendue) et qu'une population négligée (celle des habitants présents avant la réhabilitation) puissent cohabiter sereinement, sans heurts et sans rancœur ?

Cette cohabitation délicate est le thème décliné par l'association Thubaneau Belsunce qui, au travers de ses différentes activités (repas de quartier, projections de films, marchés, cirque,...) tente de faire se rencontrer et dialoguer les habitants du quartier. *« Son objectif est double, intérieur et extérieur. A l'intérieur du quartier, elle veut réussir la mixité, mixité entre les anciens occupants, les nouveaux arrivants et les commerçants. Tournée vers l'extérieur, elle veut attirer les gens, leur montrer la dynamique et la convivialité de ce quartier. »*<sup>94</sup>

#### • **Plaquette de l'association Thubaneau Belsunce** : voir Annexe 12

C'est précisément cet effort de communication, à l'intérieur comme à l'extérieur du quartier, qui apparaît comme déficitaire dans l'opération de réhabilitation, mettant à mal le succès de l'opération. Cette association de quartier, avec ses propres actions et objectifs, contribue à palier ce déficit et le risque d'une cohabitation difficile entre deux populations perçues de prime abord comme concurrentielles. Cette action semble reconnue par la Ville puisque cette dernière la soutient, aux côtés d'autres institutions comme le DSU, le conseil Général et le conseil Régional.

### 3-2-3-2- Le déplacement de la pauvreté

---

<sup>94</sup> Journal Thubaneau Belsunce (avril 2003) édité à 5 000 exemplaires par l'association Thubaneau Belsunce, p2

Dans ses textes « cadre », la Ville de Marseille énonce dans ses objectifs celui de mieux harmoniser son territoire en terme de qualité de l'habitat et de peuplements. Le Plan Local de l'Habitat, dans la section intitulée « *Territorialiser la politique de l'habitat sur la commune* », fait le constat de la répartition inégale de la qualité de l'habitat sur le territoire marseillais. En réponse à ce constat, « *Le PLH vise à contrecarrer l'accentuation de la différenciation sociale entre les différents territoires de la ville. Les territoires de projet, Centre Ville, Euroméditerranée, Grand Projet Urbain (GPU), concentrent les ménages en situation de pauvreté. La majeure partie des secteurs de Développement Social et Urbain située dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements est également concernée.*

*La diversification de l'offre de logements, logements sociaux, logements privés, sur les différents secteurs de la commune constitue donc un objectif majeur, inscrit dans la stratégie d'aménagement, adoptée par la Ville dans son Schéma de Cohérence et prochainement décliné avec la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).* »<sup>95</sup>

Dans le Contrat de plan Etat Région, dans le chapitre « Développer durablement les territoires » l'objectif est d'« *Aider à la définition et à la mise en œuvre de projets d'aménagement et de renouvellement des tissus urbains prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat.* »<sup>96</sup>.

Une nouvelle mixité est attendue (et a commencé) à Belsunce du fait de l'arrivée de nouvelles populations, étudiants ou jeunes ménages issues de classes moyenne notamment. Parallèlement une politique de relogement est menée vers ceux qui ne peuvent assumer une hausse de loyers à la suite de travaux effectués dans leur immeuble. Mais il serait nécessaire de consolider cette politique par une réelle réflexion sur le logement social. Cette réflexion semble d'ores et déjà avoir été amorcée, de fait, par la question « sensible » des hôtels meublés qui se pose actuellement à la Ville ; il est dommage de constater que la question ait été si peu envisagée et qu'elle se pose de manière presque accidentelle à la Ville, ceci après que plusieurs cas d'hôtels meublés aient été portés en justice et que le Plan de lutte contre l'habitat indigne signé avec l'Etat en 2002 ait changé la donne.

---

<sup>95</sup> PLH, Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, p104.

<sup>96</sup> Contrat de plan Etat Région 2000–2006, Préfecture de Région, La Région, p39

Il est question dans le Contrat de Ville, au travers de l'objectif « requalification du centre ville », de « *Créer des conditions d'un desserement des populations captives de l'hyper centre par la mobilisation de logements vacants dans la couronne périurbaine* »<sup>97</sup>

Les personnes « captives » dont il est question sont les personnes qui n'ont pas choisi ni leur logement ni vraiment leur quartier, qui y sont donc par nécessité. Mais où est l'alternative ?

Face aux problèmes de saturation et d'enclavement des quartiers Nord (énoncés dans le PLH), la « couronne péri urbaine » semble constituer la zone de repli la mieux adaptée. Mais ceci reste théorique. Cette couronne est constituée des 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements. Or, il apparaît cependant que le troisième arrondissement semble plus adapté aux conditions socio économiques de la population déplacée : fuyant des loyers qui augmentent, les personnes à la recherche de loyers modestes ne peuvent que se réfugier dans des zones encore peu considérées de la ville.

« *L'attractivité du 3<sup>ème</sup> arrondissement, territoire charnière entre l'hypercentre, Euroméditerranée et le nord de la Ville, est faible, tant en raison de l'existence d'importantes poches d'insalubrité que du faible taux d'occupation du parc par des propriétaires (36%)* »<sup>98</sup>

Citons par exemple le quartier de la Belle de Mai, ou le quartier se trouvant au nord de Belsunce et séparé de celui-ci par la boulevard des Dames. Ce quartier, le quartier Saint Lazare, situé dans le 1er arrondissement apparaît d'ores et déjà comme le "nouveau Belsunce" avec ses nombreux commerces, sa foule bigarrée, son habitat vétuste.

La zone péri urbaine des 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, et 7<sup>ème</sup> arrondissements sera une zone de repli si une réelle volonté est mise en œuvre pour cela. Or le logement de type social est peu développé dans ces quartiers du centre élargi : « *Dans les autres arrondissements de la couronne périurbaine (4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>), l'offre en logements est plus*

---

<sup>97</sup> Contrat de Ville in GARCIA Christophe (2000) *Politique de requalification et relogement des populations défavorisées : le cas du quartier Belsunce à Marseille*, mémoire de DEA de géographie, Université Aix Marseille 1.

<sup>98</sup> PLH (1997) *7 points clés du diagnostic*, Ville de Marseille, AGAM.

*diversifiée mais se caractérise par un déficit en logements sociaux. »<sup>99</sup> Faute de quoi ce seront les parties les plus pauvres du territoire qui verront une nouvelle population issue du centre affluer.*

*Comme le dit Christophe GARCIA « Cette « surconcentration étrangère » dans des quartiers péricentraux qui abritent déjà une population disqualifiée, ne fait, en réalité, que déplacer (sans le régler) le problème de la ségrégation socio spatiale. Il est facile de penser en effet que ces nouveaux regroupements remettront en évidence tous les problèmes que connaissent les centres anciens (paupérisation de la population, insalubrité du bâti, désintérêt des bailleurs publics et privés...). »<sup>100</sup>*

L'effet du marché de l'immobilier à Belsunce sera naturellement facteur du départ progressif d'une partie de la population. Laisser le marché faire est une chose (c'est d'ailleurs l'objectif central de l'action sur le foncier menée par l'opérateur), mais ne pas régler la question de l'habitat social en est une autre.

L'opération de réhabilitation à Belsunce soulève le dossier, lourd et complexe, du logement social, de la précarité et de la mixité dans le centre ville ; plutôt que d'esquiver la question et d'aboutir à un déplacement du problème, il serait nécessaire de se saisir de ce dossier en considérant l'opération de réhabilitation comme une opportunité de le faire.

Il est nécessaire pour cela d'agir en coordination avec les différents acteurs concernés (Ville, concessionnaire, bailleurs sociaux, ANAH, services d'Etat) et l'opérateur seul ne semble pas posséder les moyens d'une telle réflexion, tout simplement parce que cette réflexion n'avait pas été envisagée au départ de l'opération ; seule l'action foncière, et notamment la logique « moteur » de l'investissement institutionnel, semble avoir été envisagée pour revitaliser centre-ville.

Mais cette logique n'est pas suffisante dans un quartier comme Belsunce : la précarité y est trop vaste et trop complexe pour qu'on puisse prétendre la régler par un simple mécanisme de spéculation foncière, au « mieux » peut-on la déplacer.

---

<sup>99</sup> PLH (1997) *7 points clés du diagnostic*, Ville de Marseille, AGAM.

<sup>100</sup> GARCIA Christophe (2000) *Politique de requalification et relogement des populations défavorisées : le cas du quartier Belsunce à Marseille*, mémoire DEA de géographie, Université Aix-Marseille1, p91.

Belsunce possède une vraie vie de quartier, qui se traduit par l'existence d'un réseau tout autant que commercial, de solidarité, de sociabilité. A propos de ces réseaux, Anne BUISSON, parle de la «représentation positive » qu'il véhicule pour les habitants de Belsunce : « *Les réseaux de sociabilité et de solidarité permettent aux populations d'être intégrées dans cet espace sans toutefois subir son isolement. Cette ségrégation au sein de la ville apparaît comme positive du point de vue des représentations internes car les habitants du quartier ont su s'organiser autour de liens sociaux qui sont alors des garanties d'existence collectives dans cet espace. ... Sur cette vision cohérente du quartier se répercute la cohésion spatiale de Belsunce, espace enclavé dans la ville mais pas de façon négative comme dans ses représentations externes.* »<sup>101</sup>

Christophe GARCIA parle d'une « intégration superficielle », c'est-à-dire qui se manifeste localement, et non pas de manière plus diluée comme c'est le cas pour une réelle intégration. Ne peut-on pas profiter de cette intégration amorcée pour la mener plus avant, plutôt que de faire éclater un réseau existant et fragiliser encore plus une population déjà précaire ?

Il s'agirait ici d'aller au bout de ce que Marseille ne cesse de mettre en avant, son cosmopolisme, et la cohabitation pacifique de ses différentes populations; car ce qui fait la spécificité et l'attrait d'une ville est aussi, et peut être même avant tout, son histoire et celle des populations qui l'ont véhiculée. Ceci est valable au niveau symbolique, mais aussi au niveau commercial, économique et touristique.

### **3-2-4- Les limites de l'investissement institutionnel**

#### **3-2-4-1-Distance d'avec le terrain**

L'objectif principal de Marseille Aménagement, on l'a vu, est de racheter des logements en mauvais état, pour les revendre à de nouveaux propriétaires qui auront les moyens d'y effectuer des travaux, tout en bénéficiant d'aides. Le procédé le plus utilisé pour cela est le rachat de foncier et sa revente à des opérateurs qui seront chargés d'effectuer les montages financiers permettant une défiscalisation à leur clientèle.

---

<sup>101</sup> BUISSON Anne (2002) *Belsunce : modélisation de l'image du quartier par simulations multi-agents, mémoire de maîtrise de géographie*, Université Aix-Marseille 1, p31.

C'est ici que s'opère la coupure d'avec le terrain ; car à ce moment là, les acheteurs n'achète non plus un bien, mais un produit d'investissement. Pour employer le jargon professionnel, les acheteurs n'achètent pas à Belsunce mais achètent *du* Belsunce.

Cette technique présente bien évidemment des avantages pour la réhabilitation : comme mentionné plus haut, elle permet de l'amorcer (au moment où peu de particuliers sont prêts à prendre le risque d'investir), de la rendre rapidement lisible et efficace. Des appartements en mauvais état, dans un quartier peu côté, sont vendus, réhabilités, et réoccupés. Par effet d'entraînement, le quartier tout entier reprend de la valeur, les investisseurs prennent confiance, la spéculation apparaît, et la demande augmente et l'état du quartier s'améliore progressivement.

Mais ce système a également des côtés pervers, et ne devrait idéalement être utilisé qu'au début de la réhabilitation.

En effet, les nouveaux propriétaires ne sont pas réellement concernés par la réhabilitation en tant que telle, ni par les travaux sur leurs biens. Bien qu'agissant au sein d'une AFUL (voir chapitre précédent à ce sujet) qui assume le rôle de maître d'ouvrage, c'est avant tout un maître d'œuvre assigné qui est présent sur le terrain et se charge du suivi des travaux. De plus, le montage AFUL est simplifié au maximum par les sociétés d'investissement (les gestionnaires de portefeuille) qui vendent bien souvent de l'« AFUL clef en main » aux investisseurs, qui, une fois l'investissement réalisé, sont avant tout concernés par leur prochaine déduction d'impôt.

Une fois réhabilités, les appartements sont gérés par des structures extérieures, qui se chargent du suivi des locataires comme un propriétaire traditionnel le ferait, aux côtés de syndics de gestion de copropriétés.

• **Présentation de sites internet d'investissement immobilier** : voir Annexe 13

Notons que jusqu'à présent, Marseille Aménagement effectuait des missions de gestion locative pour les nouveaux acquéreur des biens rénovés.

En novembre 2003, elle décide de « passer la main » à une société extérieure, la Sogima.

Jusqu'à présent, Marseille Aménagement est donc présente jusqu'au "bout de la chaîne" de la réhabilitation, en effectuant une mission de gestion locative et de rapports directs avec les locataires. Cette mission n'était pas dans ses attributions officielles (cf plaquette) et compromettait une certaine transparence de l'opération avec une gestion "en cercle fermé" où les plaintes éventuelles des nouveaux locataires tombaient dans les oreilles de ceux là même qui avaient acquis le patrimoine et l'avait revendu. Ce système devait néanmoins répondre à une certaine logique : les gestionnaires locatifs étant plus à même que quiconque de s'adresser aux maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre éventuellement responsables de malfaçons dans les travaux effectués.

Si Marseille Aménagement a abandonné la gestion locative, ce n'est pas le cas de sociétés d'investissement qui propose à leur clientèle un suivi de cet ordre, posant le problème d'un manque de transparence sur les opérations de réhabilitation effectuées.

Le recours systématique à des sociétés d'investissement spécialisés dans la vente de produits défiscalisants pose le problème de la distance entre le bien réhabilité et la personne ou la société qui le rachète. Un investisseur qui, par définition, n'habitera jamais dans le bien qu'il rénove, et surtout, dont il a la garantie qu'il sera loué grâce aux services de gestion locative effectuée, entre autres, par Marseille Aménagement, ainsi qu'un investisseur qui habite Nantes, Paris ou pourquoi pas quelque part en Europe, n'aura que peu de regard sur la maîtrise d'œuvre et sur la qualité des travaux effectués.

Le peu d'attention à la maîtrise d'œuvre entraîne les risques de l'intervention d'une main d'œuvre peu qualifiée et peu contrôlée, et en conséquence celui des malfaçons de tous ordres. Ces malfaçons seront d'autant plus préjudiciables aux futurs habitants que la tentation est grande d'utiliser des matériaux bas de gamme à l'intérieur des logements afin de réduire les coûts, notamment ceux, importants, liés aux exigences de matériaux de la ZPPAUP pour les façades.

Ces dysfonctionnements, qui sont, il est vrai, l'apanage de nombreux chantiers en règle générale, sont cependant accentués ici du fait que les éventuelles plaintes ou demandes des futurs locataires auront de forte chance d'être enregistrées non pas par des gestionnaires extérieurs (garants d'une certaine indépendance) mais par ceux là même

qui en sont à l'origine, les sociétés d'investissement gestionnaires locatifs (ceci n'est plus vrai, nous l'avons vu, pour Marseille Aménagement qui s'est dernièrement dégage de cette mission)

Dans ce contexte peu transparent, il apparaît que les demandes d'éclaircissement (sur le montant des charges par exemples) ou d'intervention (sur des questions concernant l'état du bâti) aient été extrêmement fastidieuses pour certains locataires en place du fait de la lenteur, voire du mépris, avec laquelle elles ont été traitées.

C'est face à ce constat qu'est créé en novembre 2002 un collectif de locataires, le « Collectif Vite fait mal fait ». Son objectif est une mobilisation des locataires concernés par des malfaçons dans les appartements réhabilités : problèmes d'étanchéité, d'humidité, d'isolation, de chauffage, de cloisons...

Le collectif a dans un premier temps mis en ligne sur internet (sur le site de l'association « Un centre-ville pour tous ») une série de questions les plus fréquemment posées avec leur réponses type et une orientation au niveau des services municipaux concernés et des précisions d'ordre juridique sur le droit et les devoirs des locataires et propriétaires.

Dans un deuxième temps, il est prévu que le collectif recense tous les cas repérés de malfaçons des appartements compris dans les périmètres de réhabilitation du centre-ville et du quartier du Panier.

### 3-2-4-2- L'investissement institutionnel aux dépens de la propriété des particuliers et au profit du "tout locatif"

La question du patrimoine et de son « sous investissement » de l'habitat par les nouveaux propriétaires est directement lié à la vocation principale de ce nouveau parc de logement, principalement locative.

En effet, on peut lire dans les objectifs du PLH que les propriétaires « traditionnels », c'est à dire à priori « occupants » ne sont pas ciblés dans les zones d'OPAH et de PRI du centre-ville.

S'il est question de remettre sur le marché des logements vacants à l'aide notamment d'aides financières à la réhabilitation (ANAH et prime complémentaire de la ville) et



d'une assistance technique et administrative<sup>102</sup> il n'est pas envisagé de favoriser l'accès à la propriété privée dans les périmètres d'OPAH et de PRI : « *Le champ d'application de cette opération s'étend sur l'ensemble du territoire marseillais, à l'exclusion des périmètres opérationnels (OPAH, PRI...). Toutefois l'attention sera portée de manière privilégiée sur les quartiers centraux où la vacance est la plus forte.* »<sup>103</sup>

L'objectif est plutôt d'accueillir des étudiants. Dans le chapitre intitulé « *Equilibrer la production de logements pour les jeunes et les étudiants* », on peut lire que « *L'accueil de cette clientèle sera privilégié en diffus dans les opérations de réhabilitation menée dans le cadre des PRI et des OPAH du centre ville et dans le périmètre d'Euroméditerranée* »<sup>104</sup>.

L'accueil des étudiants dans le centre ville de Marseille est non seulement un besoin (Cf la pénurie de logements étudiants à la rentrée 2003) mais aussi un facteur de redynamisation du centre-ville et de mixité.

Mais il est cependant dommage qu'un quartier comme Belsunce se prive de propriétaires occupants. Premièrement parce que le taux de propriétaires occupants est déjà très faible (sur ses 4 800 logements de Belsunce seulement 473 d'entre eux sont occupés par des propriétaires occupants en 1999, chiffre en baisse de 14% depuis 1990)<sup>105</sup> et ensuite parce que ceux-ci sont plus à même d'investir un quartier et de pérenniser l'habitat. Il est aussi dommage de favoriser le locatif au regard de la pénurie actuelle de logements à l'achat dans le centre-ville et de la flambée des prix qui en a été la conséquence.

Pour ce qui concerne le marché libre de Belsunce (celui du patrimoine non racheté et revendu par Marseille Aménagement), là aussi le locatif est privilégié : les aides de l'ANAH s'adressent aux propriétaires bailleurs et non aux propriétaires occupants

#### • **Subventions aux propriétaires privés : voir Annexe 6**

---

<sup>102</sup> PLH Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, p33.

<sup>103</sup> PLH Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, p33.

<sup>104</sup> PLH Programme d'actions (1998) Ville de Marseille, AGAM, p30.

<sup>105</sup> INSEE *Fiche de territoire, Recensement de la population 1990-1999*, exploitation AGAM.

Ainsi, le marché du logement dans ce quartier semble fermé aux petits propriétaires potentiels marseillais.

Les agences immobilières traditionnelles n'ont rien du patrimoine immobilier de Belsunce et Marseille Aménagement ne vend rien, ni n'oriente les demandeurs vers les sociétés dont elle a pourtant affaire pour la vente de son patrimoine. Le patrimoine de Belsunce (en dehors du marché libre) se vend, et s'est vendu, principalement par l'intermédiaire des réseaux d'investisseurs nationaux réalisant des opérations défiscalisantes.

Comme mentionné plus haut, cette technique a pour avantage de rendre une opération de réhabilitation efficace. Mais elle est avant tout préconisée à son démarrage. Huit années après le démarrage du PRI à Belsunce et face à une demande actuelle considérable en matière de logements particuliers en bon état dans le centre ville de Marseille, ne serait-il pas sain pour le quartier d'ouvrir ses portes à ces « petits » propriétaires, plus à même d'investir un quartier qui en réellement besoin.?

Après ces différents constats (déficit d'information, déficit d'une réflexion sur le logement social en centre-ville, l'investissement comme vecteur principal de la réhabilitation), il ressort que l'opération de réhabilitation de Belsunce est avant tout une opération attractive d'investissement.

Il n'est pas question, encore une fois, de remettre en cause cette méthode, qui semble la seule réellement capable d'amorcer un changement dans le centre ville de Marseille, mais plutôt de monter les limites de sa seule utilisation. Ainsi, le centre ville ne semble pas encore pouvoir devenir un espace à vivre, c'est-à-dire pleinement investi par ses habitants. Si l'opération n'évolue pas, elle pose le risque majeur d'être peu « investie » par une nouvelle population et de laisser à la précarité de Belsunce, et c'est un énorme paradoxe au vu des objectifs de « polissage » du quartier véhiculés par la municipalité, de longues années devant elle.

### **3-3- Les acquis et l'évolution de l'opération**

Il semble que depuis peu, le terrain « rattrape » l'opération de réhabilitation. Ceci à plusieurs niveaux.

Le dossier des hôtels meublés est traité depuis 2002 par une association d'intégration par le logement, l'AMPIL, plus à même que l'opérateur seul de gérer l'aspect juridique et réglementaire concernant le devenir des occupants et la mise aux normes de ces établissements. On a vu en effet que la défaillance de la part de l'opérateur dans ce domaine avait eu pour conséquence toutes sortes d'abus de la part des gérants sur les occupants et que certains occupants ont dû aller en justice pour faire valoir leurs droits.

Le service du Développement Economique de la Ville a commandé quant à lui différentes études en 2001 et 2002 qui « réactivent » la question du commerce dans le centre-ville et à Belsunce<sup>106</sup>.

Jusqu'à présent la question des commerces de Belsunce était celle-ci : de quelle intégration de Belsunce dans le centre-ville parlons nous ? S'agit-il de supprimer les marques trop présentes des spécificités de Belsunce pour mieux « fondre » le quartier dans un centre-ville traditionnel, ou peut-on envisager une acceptation de la spécificité de ces commerces (en les intégrant notamment dans les bénéfices de la réhabilitation), voire une valorisation, qui leur ferait « rejoindre » le centre-ville ?

Depuis les débuts de la réhabilitation à Belsunce, ce sujet précis (et sensible) n'est pas réellement abordé dans les objectifs ou actions mises en œuvre : c'est sur le terrain, au coup par coup que l'on prend les décisions stratégiques (que fait-on des hôtels meublés, que fait-on de l'immigration, que fait-on de la pauvreté et du vieillissement de la population) avec pour seul cadre le marché, seule « locomotive » (et donc seul responsable) du changement du quartier. Le projet centre-ville, quant à lui aborde le volet commercial en terme d'efforts à fournir dans les espaces publics pour valoriser l' « achat plaisir », ainsi que des efforts en terme logistique (formation de médiateurs urbains, maison d'une association de commerçants,...). Rien n'est envisagé en terme

---

<sup>106</sup> *Il s'agit des études suivantes :*

-**Diagnostic commercial du centre-ville de Marseille (avril 2001) SM Conseil.**

-*Analyse spécifique de l'offre commerciale du centre-ville* (juin 2002), Conseils Opérationnels SARL et Healey & Baker.

d'intégration du commerce dans l'opération de réhabilitation. Comme nous l'avons vu les gérants ne profitent pas de subventions liées à la réhabilitation et ne s'inscrivent donc pas dans le processus mis en place.

A ce jour, l'opération de réhabilitation semble encore relativement déconnectée de l'action commerciale ayant lieu sur son territoire.

L'étude de 1994 sur le commerce à Belsunce laissait le marché comme seul guide d'une éventuelle évolution et mutation des commerces du quartier par l'arrivée de nouveaux habitants ; mais dernièrement, une étude de 2002 sur le commerce du centre-ville commanditée par le service du Développement économique de la Ville de Marseille, dans ses préconisations d'actions quartier par quartier, fait apparaître la nécessité à Belsunce de l'« Intégration des commerces/ commerçants étrangers ». L'étude précise qu'il est nécessaire de prendre en compte le commerce maghrébin tout en veillant à l'objectif d'une certaine qualité : « *Il apparaît souhaitable que les instances concernées (CCI, Ville) prennent en compte cette nouvelle catégorie de commerçants afin d'envisager des actions adaptées pour faire évoluer les secteurs concernés en cohérence avec le développement de l'hyper centre :*

*-élaboration et mise en place d'une charte de qualité*

*-mise en place de plans de valorisations commerciales*

*-créations de formations »<sup>107</sup>*

Il est noté en guise de résumé « *la logique est de valoriser cette composante commerciale au lieu de la laisser en marge du développement* ».

Cette phrase laisse à présager qu'il est peut-être aujourd'hui possible, et c'est une nouveauté, d'envisager l'intégration des commerces de Belsunce dans le reste du centre-ville de Marseille tout en gardant leurs spécificités. L'avenir nous dira si cette préconisation (« valoriser » plutôt que « laisser en marge ») sera entendue et surtout suivi d'un réel effort en ce sens, effort qui pourrait être incarné par l'intégration des données économique dans l'opération de réhabilitation.

---

*-Analyse des besoins de la population sur le quartier de Belsunce Noailles (juillet 2001) TERSUD / Ville de Marseille.*

<sup>107</sup> *Analyse spécifique de l'offre commerciale du centre-ville (juin 2002), Conseils Opérationnels SARL et Healey & Baker, chapitre 2.2.5.2. « Domaine : commerçants ».*

Par ailleurs, l'aspect patrimonial de Belsunce semble lui aussi être davantage pris en compte pour une éventuelle mise en valeur : une maison de l'Histoire est en cours d'étude pour la rue Thubaneau.

Sur la question de l'information, un centre est également à l'étude pour une éventuelle ouverture sur la Canebière.

Ainsi, il semble que depuis peu la réhabilitation, neuf années après son démarrage, commence à être envisagée dans son ensemble, par le biais de différents services ou acteurs chargés des multiples facettes du terrain (sociologique, juridique, commercial,..).

Il reste à savoir si ces différentes ébauches de prise en considération bénéficieront d'une réelle volonté d'application sur le long terme. Il sera nécessaire pour cela, et c'est un des objectifs de la réhabilitation au sens large, de travailler en réel partenariat.

## **CONCLUSION GENERALE**

La réhabilitation de Belsunce pose la question de l'opportunité d'une réflexion globale sur le centre-ville et de l'approche des spécificités locales du quartier Belsunce.

Ces deux niveaux de prise en compte semblent être défailants dans l'opération de réhabilitation menée actuellement.

Le choix de la réhabilitation, et la prise en compte d'un patrimoine, marque une réelle progression des méthodes de traitement de l'urbain à Marseille mais ce choix semble malgré tout emprunt des « vieux démons » de la ville, à savoir un objectif d'efficacité foncière, aux dépens d'un terrain pourtant incontournable.

Le contexte a cependant évolué à Marseille depuis les deux dernières grandes opérations de réaménagement du centre-ville (Centre Bourse et Zac Sainte Barbe) et la réhabilitation se trouve actuellement aux côtés de projets d'importance, notamment au niveau économique, tels que Euroméditerranée ou le Grand Projet Urbain ; le contexte économique est porteur et le centre-ville devrait pouvoir en bénéficier.

Cependant, il est dommage, au sein d'un projet de ville si ambitieux, de faire l'impasse sur ce que la réhabilitation pourrait apporter de réflexion sur des sujets non encore réglés à Marseille : le traitement de la précarité et la considération d'une population immigrée en centre-ville notamment.

Agir à Belsunce sur l'unique axe de l'action foncière revient en quelque sorte à opter pour la « politique de l'autruche ».

Il semble cependant qu'à l'heure actuelle, le terrain « rattrape » l'opération, confrontée de fait à ses limites car avançant à vue, par à coups.

Les moyens mis en œuvre sont grands et les objectifs ambitieux. Paradoxalement, ils évincent des problématiques qui, à terme, pourront se retourner contre l'opération.

A trop miser sur l'extérieur, sur l'arrivée d'une nouvelle population d'habitants et d'investisseurs rassurés par des « signes extérieurs de richesse », l'opération de réhabilitation du centre-ville et de Belsunce en oublie le terrain et cet oubli est aussi préjudiciable que les ambitions sont hautes. Ainsi, il conviendrait de prendre en compte toutes les spécificités du terrain traité, en faisant de la réhabilitation le moment privilégié d'une réflexion globale qui poserait toutes les questions diagnostiquées et tenterait d'y répondre en mettant en œuvre, pour chaque thème, moyens et compétences, ceci notamment dans un rapprochement efficace des différentes politiques sectorielles et territoriales (DSU, PLH, Euroméditerranée, Développement économique).

Il est nécessaire d'intégrer à la réhabilitation en cours les dimensions sociologiques, sociales, économiques, culturelles; de compléter l'effet « moteur » de l'investissement par une réelle considération de ce que Belsunce met à jour : un quartier marginalisé par le commerce de la précarité qui s'y déroule et un quartier non reconnu pour sa spécificité culturelle. Belsunce se marginalise mais il est aussi marginalisé. Il serait temps de traiter cette précarité en trouvant des solutions adaptées aux différentes populations qui y cohabitent et y trouvent là un refuge ; vieux immigrés à la retraite, population vieillissante, population précaire ou dans l'illégalité. Ne pas se pencher sur ces questions aboutira au simple déplacement du problème. Il serait temps également de cesser de marginaliser ce quartier en développant une réelle volonté d'intégration de sa population, de sa culture et de ses commerces dans le processus de réhabilitation et de redynamisation économique du centre-ville

Pour la réussite de l'opération menée actuellement , il est également nécessaire, si l'on veut que le quartier soit de nouveau investi par une population nouvelle qui s'y installerait, de développer un « mieux vivre » dans ce quartier, qui s'incarne entre autre par une plus grande attention aux espaces publics.

Pour tout cela, une action en cohérence est nécessaire entre les services de la Ville, ainsi qu'entre l'opérateur et différents professionnels chargés plus particulièrement du suivi et de l'information des locataires concernés par la réhabilitation, de la concertation en vue de création d'espaces publics. Ceci passerait également par un rééquilibrage du budget mis en place pour l'investissement (les différentes conventions signées avec les sociétés gestionnaires de portefeuille) vers une plus grande maîtrise de l'occupation future des logements par d'avantage de propriétaires occupants, plus à même d'investir le quartier et d'y développer une qualité de vie durable.

Il s'agit de faire le pari que ramener de la richesse à Belsunce est aussi compatible avec la conservation et la valorisation de ce qui fait sa spécificité culturelle et les traces de son histoire ; pour que la réhabilitation de Belsunce profite *aussi* à Belsunce.

## **LISTE DES SIGLES**

**ADIL** : centre d'information sur l'habitat

**AGAM** : Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

**AMPIL** : Action méditerranéenne pour l'insertion par le logement

**ANAH** : Agence nationale d'amélioration de l'habitat

**APL** : Allocation pour le logement

**AST** : Autorisation spéciale de travaux

**CERFISE** : Centre d'études, de recherches et de formation institutionnelles du Sud Est

**DDE** : Direction départementale de l'équipement

**DGUH** : Direction générale de l'urbanisme et de l'habitat

**DSU** : Développement social urbain

**DUP** : Déclaration d'utilité publique

**FASILD** : Fond d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations

**LIP** : Loyer d'insertion privé

**OGRI** : Opération groupée de restauration immobilière

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**PLH** : Plan local de l'habitat

**PRI** : Périmètre de restauration immobilière

**RHI** : Résorption de l'habitat insalubre

**SAIEMB** : Société anonyme d'économie mixte de la Bourse



**SEM** : Société d'économie mixte

**SOMICA** : Société marseillaise mixte communale d'aménagement et d'équipement

**SONACOTRA** : Société nationale de construction de logements pour les travailleurs

**SRU** : Solidarité et renouvellement urbain

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté

**ZPPAUP** : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **OUVRAGES**

**ASCARIDES G., CONDRO S.** (2001) *La ville précaire. Les "isolés" du centre-ville de Marseille*, éditions L'Harmattan,

**DONZEL A.** (1998) *L'expérience de la cité*, Collections Villes, éditions Economica, Paris.

**FLEURY P-L** (1992) *Loi Malraux, mode d'emploi*, Collection Investissement Conseils, éditions EDICOM, Paris,

**MAZZELLA Sylvie, ZALIO P-P.** (1994) *50 ans de recherche urbaine à Marseille, bilan bibliographique (1945-1995)*, Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme.

**RONCAYOLO Marcel** (1996) *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, éditions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris.

**TEMINE Emile** (1997) *Marseille transit : les passagers de Belsunce*, éditions Autrement, série Monde / Français d'ailleurs, peuple d'ici HS n°79.

**THOUARD J.** (1989) *L'immobilier en 1990, la règle du jeu*. Conseil en immobilier d'entreprise.

93ème congrès des notaires de France, *L'investissement immobilier* (1997) Strasbourg 4/7 mai 1997, Création Edition Exposition.

*Dictionnaire historique des rues de Marseille* (1999) éditions Jeanne LAFITTE.

*Dictionnaire de l'habitat et du logement* (2002), ouvrage collectif dirigé par SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, éditions Armand Colin, Paris.

## **MEMOIRES**

**BOCOUM Hambarké, CASSINA Patrick** (2002) *Les habitants de Belsunce et Noailles au cœur de la réhabilitation ... à quel PRI ?* Ouvrage collectif, Séminaire de terrain, DESS Développement local et urbain, Faculté des sciences économiques et de gestion, Université Aix Marseille 2.

**BENAZET Clothilde** (1998) *Le PRI, une réhabilitation stratégique pour Marseille ? Etude de cas au Panier*, mémoire de DESS Développement local, aménagement et urbanisme, Institut d'Aménagement Régional, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille 3.

**BUISSON Anne** (2002) *Belsunce : modélisation de l'image du quartier par simulations multi-agents*, mémoire de maîtrise de géographie, Université Aix Marseille 1.

**BRULET Elodie** (2003) *Acteurs enjeux et stratégies. Monographie d'une opération de renouvellement urbain ; le cas du quartier Belsunce à Marseille*, mémoire de maîtrise de sociologie, Université Aix Marseille 1.

**COULOMB Audrey** (2001) *La requalification autour du cours Julien peut-elle passer par l'OPAH "La Plaine-Notre-Dame-du-Mont"?*, mémoire de maîtrise Développement local, aménagement et urbanisme, Institut d'Aménagement Régional, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille 3.

**GARCIA Christophe** (2000) *Politique de requalification et relogement des populations défavorisées : le cas du quartier Belsunce à Marseille*, mémoire de DEA de géographie, Université Aix Marseille 1.

**LENOBLE Yannick** (1997) *Politiques du logement et marchés du logement en centre ancien, quelques pistes pour un renouvellement des démarches*, mémoire de DESS Développement local, aménagement et urbanisme, Institut d'Aménagement Régional, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille 3.

**PAMPANI Silvia** (2002) *La BMVR de Marseille : une bibliothèque régionale à vocation de quartier ?*, mémoire de DESS Développement local, aménagement et urbanisme, Institut d'Aménagement Régional, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille 3.

**VINCENDET Christian** (2001) *Enjeux et complexité de la revitatilisation des centres anciens, le centre ancien de Béziers*, mémoire de DESS Développement local, aménagement et urbanisme, Formation continue, Institut d'Aménagement Régional, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille 3.

## **DOCUMENTS D'ETUDES**

*Contrat de plan Etat Région 2000-2006 Provence Alpes Côte d'Azur*, Préfecture de la région PACA, La Région.

*Programme local de l'habitat, livre blanc* (juillet 1997) Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM).

*Programme local de l'habitat, programmes d'actions* (juillet 1998) Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM).

*Schéma Directeur des espaces publics du centre-ville, Projet Centre-ville* (janvier 2002) Ville de Marseille (DGUH), Atelier d'Aménagement Urbain (ATAU).

*Scénarii d'évolution de l'appareil commercial et propositions de paysages commerciaux pour les zones Belsunce, Marché Capucin, Opéra* (septembre 1994) SM Conseil.

**Diagnostic commercial du centre-ville de Marseille** (avril 2001) *SM Conseil*.

*Analyse spécifique de l'offre commerciale du centre-ville* (juin 2002), Conseils Opérationnels SARL et Healey & Baker.

*Analyse des besoins de la population sur le quartier de Belsunce Noailles* (juillet 2001) TERSUD / Ville de Marseille.

**BETTINI C., TALBOURDEAU A.** (1994) *Analyse de la population, secteur PRI, centre-ville de Marseille*, ARELFA.

**PERALDI M.** (1988) *Les grandes étapes de l'histoire urbaine marseillaise*, Centre d'Etudes, de Recherches et de Formation Institutionnelles du Sud Est (CERFISE).

## **ARTICLES DE REVUES**

**MAZZELLA S.** (1996) Le quartier Belsunce à Marseille, in *Les annales de la recherche urbaine* n°72, Patrimoine et modernité.

**DONZELOT J.** (1999) La nouvelle question urbaine, in *Revue Esprit* n°11, Quand la ville se défait.

**PERALDI M.** (2002) La rente et la bazar in *Revue Méditerranéenne* n°13, Marseille : derrière les façades.

**MANRY V.** (2002) Belsunce 2001 : Chronique d'un cosmopolisme annoncé ?, in *Revue Méditerranéenne* n°13, Marseille : derrière les façades.

## **TEXTES REGLEMENTAIRES**

*Code de l'urbanisme* (2003) 12ème édition, Dalloz.

*Intervenir en quartiers anciens* (1999) Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication, éditions Le Moniteur, Paris.

*La réhabilitation urbaine* (2001) Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

*La loi SRU et le droit de l'urbanisme* (2002) Ouvrage collectif, éditions Litec.

*Protection du patrimoine historique et esthétique de la France* (1997) Textes législatifs et réglementaires, éditions du Journal Officiel.

*Les protections, sites, abords, secteurs sauvegardés, ZPPAUP* (1995) Ministère de l'aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, éditions Villes et territoires.

## **LISTE DES ENTRETIENS**

**Mr ARCHELAS Frédéric**

Délégué local adjoint AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT des Bouches-du-Rhône (ANAH 13).

**Mme BEKHALED Najima**

Directrice adjointe de l'ADIL 13 (Centre d'Information sur l'Habitat), Marseille.

**Mr BERTUCCI Philippe**

Chargés d'Affaires foncières, MARSEILLE AMENAGEMENT, Marseille

**Mr BOUAROUA Fathi**

Directeur de l'association Action Méditerranéenne Pour l'Insertion par le Logement (AMPIL), Marseille.

**Mr BILLARD Olivier**

*Galeriste et secrétaire général de l'association Thubaneau Belsunce, Marseille.*

**Mr CANTON Jean**

*Directeur Général de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), Marseille.*

**Mr CHANTRAINE Philippe**

Directeur départemental (Bouches-du-Rhône et Haute-Provence), de la SONACOTRA, Marseille.

**Mr DE SEPIBUS Olivier**

Photographe

**Mr DJAGHRI**

Responsable du PRI Centre-Ville, MARSEILLE AMENAGEMENT, Marseille.

**Mme DUREUIL**

Département Communication, MARSEILLE AMENAGEMENT, Marseille.

**Mr GROSJEAN Fabien**

Chargé d'études à la Direction des études et de l'aménagement, Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), Marseille.

**Mr LACOSTE Patrick**

Directeur du Service Foncier de la Région, membre de l'association « Un centre-ville pour tous », Marseille.

**Mme MANRY Véronique**

Sociologue, membre de l'association « Un centre-ville pour tous », Marseille.

**Mr MAZARI René**

Ingénieur consultant, LMTC, Marseille.

**Mme MORCANT Claire**

Chargée d'Affaires, responsable projet Belsunce, Direction du Développement Economique et des Affaires Internationales, COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

**Mme NIVON Cathy**

*Responsable du service social de l'association Action Méditerranéenne Pour l'Insertion par le Logement (AMPIL).*

**Mr NATALI**

Directeur du bureau d'études URBANIS, Nîmes.

**Mr PERREAU Emmanuel**

Directeur adjoint de l'AGENCE D'URBANISME DU PAYS D'AIX (AUPA), Aix-en-Provence.

**Mr RUSSAC Jean-Louis**

Directeur de la division « Commerce » à la Direction du Développement Economique et des Affaires Internationales à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

**Mlle SAYOURI Zahra**

Chargée de mission à l'association Action Méditerranéenne Pour l'Insertion par le Logement (AMPIL)

**Mme TALBOURDEAU AneLise**

Responsable de mission, SARL CHORUS, Ingénierie sociale, Marseille.

## LISTE DES FIGURES

<i>FIGURE 1</i> : Plan des rues de Belsunce	p 8
<i>FIGURE 2</i> : Façade, rue Longue des Capucins	p 11
<i>FIGURE 3</i> : Rue Nationale	p 11
<i>FIGURE 4</i> : Commerces d’habillement, cours Belsunce	p 23
<i>FIGURE 5</i> : Les petits magasins arabes au nord du quartier, rue du Baignoir	p 23
<i>FIGURE 6</i> : Vente à la sauvette sur le cours Belsunce...	p 26
<i>FIGURE 7</i> : ...et descente de police	p 26
<i>FIGURE 8</i> : Le Centre Bourse	p 35
<i>FIGURE 9</i> : Vue aérienne des îlots Sainte Barbe et Buttes de Carmes	p 37
<i>FIGURE 10</i> : La Halle Puget, sur l’îlot Sainte Barbe	p 38
<i>FIGURE 11&amp;12</i> : Façades rénovées, rue Thubaneau	p 47
<i>FIGURE 13&amp;14</i> : La passerelle de la BMVR dans la rue du Baignoir en pleine réhabilitation	p 49
<i>FIGURE 15</i> : Espace public soigné, au dos de la BMVR	p 70
<i>FIGURE 16</i> : Espace public rue Préssensé	p 70
<i>FIGURE 17</i> : Espace public rue Vincent Scotto	p 70
<i>FIGURE 18&amp;19</i> : A Belsunce, de nombreuses places sont des parkings	p 72

# LISTE DES ANNEXES

*Annexe 1* : Le périmètre de Belsunce dans le centre-ville

*Annexe 2* : Délimitation du vieux Belsunce

*Annexe 3* : Les opérations du centre-ville : OPAH, PRI,

ZPPAUP, Zac Providence, Euroméditerranée

*Annexe 4* : PRI et OPAH centre-ville

*Annexe 5* : les ZPPAUP du centre-ville

*Annexe 6* : le tableau des subventions liées à l'OPAH centre-ville

*Annexe 7* : Documents de communication Marseille Aménagement

*Annexe 8* : Présentation de l'association Un centre-ville pour tous

*Annexe 9* : Plaquette de l'ADIL

*Annexe 10* : Plan d'éradication de l'habitat indigne

*Annexe 11* : Le logement social en centre-ville

*Annexe 12* : Plaquette de présentation Association Thubaneau Belsunce

*Annexe 13* : Présentations de sites internet sur l'investissement

*Annexe 14* : Projet centre-ville, point au mois de juin 2002



# TABLE DES MATIERES

<i>Introduction générale</i>	<b>p 4</b>
<i>1<sup>ère</sup> partie</i>	
<b>1- Belsunce, un enjeu pour le centre-ville de Marseille</b>	<b>p 7</b>
1-1- Géographie : un quartier central mais replié	p 7
1-1-1- Un quartier central	p 8
1-1-2- Un quartier « enclavé »	p 9
1-2- Patrimoine : un habitat de style baroque mais un quartier délaissé	<b>p 10</b>
1-2-1- Un quartier baroque	p 10
1-2-2- Un quartier à réhabiliter	p 11
1-2-3- L'enfermement progressif du quartier	p 14
1-3- Histoire : un quartier communautaire	<b>p 14</b>
1-3-1- Organisation autour de l'immigration	p 15
1-3-2- Les « isolés » de Belsunce	p 16
1-3-3- La population actuelle	p 16
1-4- Economie : un quartier déconnecté	<b>p 19</b>
1-4-1- Le commerce de « réseau »	p 20
1-4-2- Une richesse qui ne profite pas au quartier	p 22
1-4-3- Un quadrilatère fermé	p 24
<i>2<sup>ème</sup> partie</i>	
<b>2- Marseille à la recherche de son centre</b>	<b>p 27</b>
2-1-Marseille ou la tentation de l'éradication	<b>p 27</b>
2-1-1- La « rue Impériale » : échec d'un centre ville bourgeois	p 27
2-1-2- 1 <sup>ère</sup> partie du 20 <sup>ème</sup> siècle :	
La disparition du quartier de la Bourse et du quartier Napolitain	p 28
2-1-3- De l'après-guerre aux années 80 :	
Rénovation urbaine dans le centre et création des « quartiers Nord »	p 30
2-1-3-1- Le déclin du centre	p 31
2-1-3-1- La Rénovation urbaine	p 33
<b>2- 2-A partir des années 80, une nouvelle volonté de préservation, la réhabilitation</b>	<b>p 35</b>
2-2-1- Des opérations mesurées, les OPAH	p 35
2-2-2- Années 90 : le renforcement de l'action publique	p 38
2-2-2-1- Les débuts de la réhabilitation	p 38
2-2-2-2- Instauration du PRI	p 39
2-2-3- L'opérateur et la commande politique	p 43

### *3<sup>ème</sup> partie*

## **3- Réintégrer Belsunce dans le centre** **p 47**

### **3-1 La réhabilitation et le dispositif opérationnel mis en place** **p 47**

**3-1-1-** Des outils au service de l'intérêt général p 47

**3-1-2-** Souplesse et efficacité de la logique de l' « investissement »  
p 53

**3-1-3-** La prise en charge du relogement p 54

**3-1-4-** Les résultats sur le bâti p 57

### **3-2- La réalité du terrain et les faiblesses du dispositif opérationnel** **p 58**

**3-2-1-**Le lent démarrage de l'opération p 58

**3-2-2-**Le manque d'information p 59

**3-2-2-1-** Le défaut de concertation p 59

-L'absence de consultation des habitants p 59

-La faible considération de l'espace public p 63

**3-2-2-2-** La déformation de l'information comme  
conséquence du manque d'information p 65

**3-2-2-3-** Le manque d'information relatif aux  
droits des habitants p 67

**3-2-2-4-** Le cas des hôtels meublés p 69

-Un « parc social de fait » voué à disparaître ? p 73

**3-2-3-** Vers quelle mixité ? p 78

**3-2-3-1-** Le déficit de logements sociaux dans l'hypercentre p 78

-La présence relative du logement social à Belsunce  
p 79

-La faible représentation du logement conventionné  
p 81

-Le manque d'opérations en « acquisition amélioration » p 83

-L'enjeu de la cohabitation p 84

**3-2-3-2-** Le déplacement de la pauvreté p 85

**3-2-4-** Les limites de l'investissement institutionnel p 89

**3-2-4-1-** Distance d'avec le terrain p 89

**3-2-4-2-** L'investissement institutionnel aux dépens  
de la propriété des particuliers et au profit du « tout locatif » p 92

### **3-3- Acquis et évolution de l'opération** p 95

## ***Conclusion générale*** **p 98**

# ***ANNEXES***