



**HAL**  
open science

# Les effets sociaux de la rénovation urbaine sur les habitants de la Cayolle

Leïla Bouchoucha Ranise

► **To cite this version:**

Leïla Bouchoucha Ranise. Les effets sociaux de la rénovation urbaine sur les habitants de la Cayolle. Sciences de l'Homme et Société. 2021. dumas-03638562

**HAL Id: dumas-03638562**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03638562>**

Submitted on 12 Apr 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Les effets sociaux de la rénovation urbaine sur les habitants de la Cayolle



Leïla Bouchoucha Ranise - Mémoire de Master 2 PPHRU

Sous la direction de Monsieur Nicolas Persyn





## Remerciements

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à mon directeur de mémoire, Nicolas Persyn, pour sa patience et pour le temps qu'il a consacré à m'encadrer, m'orienter et me conseiller.

L'enseignement de qualité dispensé par le Master « Politiques et Projets d'Habitat et de Renouvellement Urbain » a également su nourrir mes réflexions et a représenté une profonde satisfaction intellectuelle, merci donc aux enseignants-chercheurs. En particulier, merci à notre directrice de Master Séverine Bonnin-Oliveira qui nous a accompagnés tout au long de cette année universitaire.

Un grand merci aux agents de la Métropole Aix-Marseille, qui m'ont ouvert leurs bureaux et ont accepté de répondre à mes questions.

J'aimerais exprimer ma gratitude aux habitants de la Cayolle qui m'ont accordé de leur temps et laissée les interroger.

Enfin, je souhaite remercier ma mère pour sa relecture et son soutien en général.



## Résumé

Le quartier de la Cayolle, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) depuis 2011. Il s'agit dans ce mémoire d'analyser les effets sociaux qu'a produit la rénovation urbaine sur les habitants de la Cayolle. Les effets sociaux de la rénovation urbaine peuvent être analysés en prenant différents angles. Dans ce mémoire, une classification de ces effets en trois types a été retenue pour caractériser l'impact de la rénovation urbaine. Il s'agit des effets directs sur les personnes, des effets indirects sur les personnes à travers les actions économiques et sociales menées, et des effets indirects sur les personnes à travers la transformation du cadre bâti. D'autres effets sociaux, plutôt négatifs de la rénovation urbaine peuvent être observés comme le risque de fragmentation des quartiers.

En prenant comme point de départ la convention de rénovation urbaine, les ressentis de cinq habitants recueillis par des entretiens semi-directifs permettent d'éclairer les effets sociaux qui sont ressentis par les habitants à la Cayolle. Ainsi, le PNRU à la Cayolle a produit des effets qui ne font en général pas consensus pour les habitants. Certains ont vu leurs conditions de logement améliorées tandis que d'autres les voient s'empirer. Les habitants sont en général satisfaits du changement de leur cadre de vie, et ils estiment que le quartier est plus sûr qu'avant la rénovation urbaine. En revanche, l'objectif de mixité résidentielle qui semble atteint est confronté à des fragmentations entre les habitants des nouveaux immeubles et ceux des logements sociaux, bien que celles-ci existent également entre les habitants des logements sociaux. Ainsi, les équipements construits dans le cadre de la rénovation urbaine semblent répondre à l'objectif de cohésion sociale, avec l'appui de la programmation des associations, notamment financées par la politique de la ville. A l'inverse, l'aspect de promotion sociale des individus est relativement mis de côté par la rénovation urbaine dans le quartier de la Cayolle.

**Mots-clés :** Rénovation urbaine, PNRU, Effets sociaux, Impacts sociaux, Vivre-ensemble, Promotion des individus, Fragmentation, Mixité résidentielle, Mixité sociale, Logement, Cadre de vie

## Sommaire

Introduction.....	5
PARTIE 1 : Socle théorique .....	7
1.Historique de la politique de la ville et de la mise en œuvre de son volet social .....	7
2.Les Impacts sociaux de la rénovation urbaine .....	12
PARTIE 2 : Définition du sujet d'étude .....	26
1.Présentation de l'enquête.....	26
2.Evolution historique du quartier populaire de la Cayolle .....	30
3.Le projet de rénovation urbaine .....	32
PARTIE 3 : Les résultats de l'enquête .....	41
1.Des modifications du cadre de vie et des conditions de logement .....	42
2.Quels impacts de la transformation de l'environnement et de la mixité résidentielle sur les individus ?.....	48
3.Quels sont les impacts de la création d'équipements sur les individus ?.....	56
Conclusion .....	63



## Introduction

Depuis une quinzaine d'années, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) « a produit des mutations spectaculaires dans l'espace urbain » (Epstein, R., 2012). Censée produire des mutations sur les caractéristiques sociales des quartiers et sur ses habitants, la rénovation urbaine a fait l'objet de nombreuses recherches pour mettre au jour ses effets sociaux. Cependant, peu d'études s'attachent à observer ces effets du point de vue des individus concernés, c'est-à-dire les habitants des quartiers en rénovation. Si les études à grande échelle basées sur les conventions ou les dires d'acteurs permettent d'obtenir des statistiques sur les effets sociaux du PNRU, il est également intéressant de cibler la recherche sur un quartier spécifique pour mesurer les impacts de la rénovation urbaine à petite échelle. Ainsi, ce mémoire a pour objet les effets sociaux de la rénovation urbaine dans le quartier de la Cayolle à Marseille. Les effets sociaux sont de fait plus observables sur les populations originelles des quartiers, mais il a paru intéressant d'inclure à cette étude le témoignage d'un nouvel arrivant dans le quartier de la Cayolle. Ainsi, la mixité sociale voulue par la PNRU peut être interrogé du point de vue de la classe moyenne arrivant dans le quartier et du point de vue de personnes plus défavorisées originaires du quartier.

A travers l'étude des témoignages de cinq habitants du quartier de la Cayolle, ce mémoire répondra à la question : Quels effets sociaux le PNRU de la Soude-Hauts de Mazargues produit-il sur les habitants du quartier de la Cayolle ?

En menant des entretiens semi-directifs avec 5 habitants et 3 autres acteurs publics ou associatifs, les dynamiques des changements sociaux liés au PNRU qui ont eu lieu à la Cayolle ont pu être explorées. Une recherche documentaire a permis de préciser ce qu'il est possible d'attendre de la rénovation urbaine en matière d'impacts sociaux. L'un des objectifs principaux du PNRU concerne la mixité sociale, et la revue de littérature a permis de montrer les forts bénéfices supposés et les faibles résultats avérés de cette doctrine sur les habitants originels des quartiers. L'analyse de la convention de rénovation urbaine de la Soude/ Hauts de Mazargues, dans laquelle est intégrée le quartier de la Cayolle, a permis de qualifier les objectifs de cette convention au regard des objectifs de la rénovation urbaine et de ses impacts sociaux.

Ce travail se structure en deux parties. La première consistera à présenter le socle théorique sur lequel s'appuie la recherche effectuée, tandis que la deuxième partie présentera la méthode utilisée et les résultats de l'enquête.

## PARTIE 1 : Socle théorique

Cette partie propose un état des lieux de la recherche en urbanisme et aménagement, et en sociologie sur le sujet du rapport entre les changements urbains, les changements sociaux et changements du vécu des habitants qu'ils provoquent. Ainsi, cette partie fera le lien entre les transformations urbaines et les transformations sociales des quartiers de la politique de la ville.

Dans la littérature, une distinction est faite entre les impacts sociaux de la rénovation urbaine et ses impacts sur les individus. Avant de se concentrer sur les impacts sur les individus, objet de ce mémoire, il est important de contextualiser en présentant l'état de la recherche sur les impacts sociaux de la politique de la ville. Cette mise en contexte permet de définir ce qu'il est possible d'attendre en termes d'améliorations sociales des quartiers.

### 1. Historique de la politique de la ville et de la mise en œuvre de son volet social

Le rapport entre transformation de l'espace et transformations du vécu des habitants a souvent été étudié pour dresser un bilan des actions de la politique de la ville. Selon l'INSEE, la politique de la ville est une « politique de cohésion urbaine et de solidarité » qui « se déploie sur des territoires infra-urbains appelés « quartiers prioritaires de la politique de la ville », caractérisés par un écart de développement économique et social important avec le reste des agglomérations dans lesquelles elles sont situées ». S'intéresser aux fondements théoriques qui ont défini tout au long de cette politique les modalités de l'action publique et l'articulation entre le volet urbain et le volet social de cette politique est apparu comme un premier point d'entrée pour répondre à la question posée dans ce mémoire.

Le sociologue Thomas KIRSZBAUM, dans son rapport de recherche intitulé « Articuler l'urbain et le social, (enquête sur onze sites historiques en rénovation urbaine) », s'attache à décrypter la tension entre la rénovation urbaine et le volet social de la politique de la ville. Ce rapport dresse d'abord un historique de l'évolution de l'articulation entre les politiques ayant vocation à améliorer les conditions de vie socio-économiques des habitants des quartiers et celles destinées aux changements urbains. Il est alors intéressant de rappeler que ces deux volets

de la politique menée sur les quartiers depuis les années 1970 ont toujours coexisté sans pour autant avoir trouvé de manière satisfaisante de coopérer.

### 1.1. Années 1970-2000 : des ajustements successifs pour tenter d'articuler l'urbain et le social

Après le premier programme de politique de la ville « Habitat et vie sociale » lancé en 1977, le rapport DUBEDOUT (1983) pointait notamment deux limites principales. D'une part, il s'agissait de l'exclusion des élus locaux dans la définition et la mise en œuvre des programmes, et d'autre part de la faiblesse des actions sociales et économiques, jugées pourtant aussi nécessaire que l'amélioration du cadre bâti.

Les années 1980 et l'acte I de la décentralisation marquent un tournant dans la politique de la ville, et la primauté des élus locaux est placée au centre des projets globaux et de l'animation locale. Cette primauté du local est accompagnée d'une accélération du désengagement de l'Etat dans les crédits accordés à la politique de la ville.

Les rapports sur la faiblesse du volet d'accompagnement social dans les politiques publiques qui concernent les quartiers concentrant des difficultés sociales, économiques et urbaines se succèdent. Le rapport DELARUE paru en 1991 et portant sur « l'analyse des causes de la dégradation des conditions de vie dans les banlieues », pointe une dissymétrie entre l'action sur le bâti et le volet d'accompagnement social des habitants.

Pourtant, suite aux Contrats de Ville, il est jugé que l'action économique et sociale sur les quartiers ne résoudra pas les phénomènes en marche, et qu'il faut, additionnellement, résoudre le problème de l'image des quartiers. Ainsi sont lancés à partir de 1992 14 Grands Projets Urbains (GPU). Un bilan-évaluation de ce programme dressé par la mission GPU de la Délégation Interministérielle à la Ville à la fin des années 1990<sup>1</sup> exprime le caractère essentiel mais difficile à construire de l'action simultanée et convergente entre l'urbain et le social. En effet, l'absence de passerelle entre les budgets d'investissement et de fonctionnement ne permet pas une action corrélée et une collaboration fluide entre les deux types d'intervention. L'accélération des projets urbains permise par les GPU n'a donc pas été accompagnée d'une dynamique équivalente sur le volet social porté par les Contrats de Ville. Pour responsable, le

---

<sup>1</sup> *Les grands projets urbains (GPU) dans la politique de la ville : bilan et évaluation*, Rapport Villes et Quartiers, Ministère de l'emploi et de la solidarité, Délégation interministérielle à la Ville ; DIV, 1999.

bilan pointe d'une part un manque d'objectivation du volet social, et d'autre part une difficulté à associer les acteurs du social et de l'urbain, culturellement différents et s'appuyant sur des dispositifs distincts.

Ce constat a amené au lancement de 50 Grands Projets de Ville (GPV) et 70 Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) en 1999. Il s'agissait alors de reprendre la démarche des GPU en dotant les projets d'une enveloppe de fonctionnement. Les GPV devaient, à partir d'un investissement lourd sur l'urbain, accélérer les effets des politiques dédiées au social par un effet mobilisateur et entraînant. On tente ainsi de sortir de la croyance en la toute-puissance de « l'effet rédempteur de la forme urbaine »<sup>2</sup> en comptant également sur le volet social. Les GPV devaient agir comme catalyseurs et créer des passerelles entre les politiques publiques dédiées au social et celles agissant sur l'urbain. L'objectif n'était pas de faire du volet social un simple accompagnateur du projet urbain. Dans la réalité des conventions, le volet social n'est pourtant pas assez mis en avant (Source : DIV, État d'avancement du programme des GPV à la fin 2001, janvier 2002). L'une des causes : la faible part des crédits consacrée au volet social (20%), qui a en plus dans la réalité souvent été consacrée à des études et à l'ingénierie.

Ces procédures finalement dotées d'un budget trop faible n'ont pas donné le résultat escompté. Quelques années plus tard, ces projets seront repris pour servir de base au Programme National de Rénovation Urbaine.

## 1.2. Le PNRU : la primauté de l'urbain sur le social

Le 1<sup>er</sup> août 2003<sup>3</sup> est adoptée la loi pour la ville et la rénovation urbaine. Se voulant en rupture des politiques précédentes visant à rapprocher l'urbain et le social, cette loi dite loi « BORLOO » crée l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, à laquelle est confiée la réalisation et la gestion du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). L'objectif est de mettre en œuvre un effort national sans précédent de transformation des quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Les transformations portent sur le volet urbain des quartiers : logements, équipements publics, et aménagements urbains. C'est l'ANRU qui apporte les financements nécessaires aux collectivités et aux organismes privés et publics qui

---

<sup>2</sup> *Les grands projets urbains (GPU) dans la politique de la ville : bilan et évaluation*, Rapport Villes et Quartiers, Ministère de l'emploi et de la solidarité, Délégation interministérielle à la Ville ; DIV, 1999.

<sup>3</sup> Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

mettent œuvre les programmes. Le PNRU est ainsi doté d'un budget de 12 milliards d'euros issu des contributions de divers acteurs dont Action Logement, et géré par l'ANRU. Cette politique a bénéficié de moyens incomparablement supérieurs aux autres politiques de la ville.

Les collectivités, les établissements publics ainsi que les opérateurs privés et publics élaborent et conduisent les Projets de Renouvellement Urbain à l'échelle locale. Les objectifs globaux du PNRU sont alors déclinés en actions contractualisées dans des conventions.

Ils basent leurs actions sur 3 objectifs principaux qui sont

- ✓ de renforcer la diversification de l'habitat pour favoriser la mixité sociale dans les ZUS
- ✓ d'améliorer le cadre de vie des habitants en créant entre autres des équipements publics, et des transports
- ✓ de désenclaver les quartiers.

Ces projets doivent en outre respecter certains engagements.

- ✓ Il s'agit premièrement d'œuvrer à la prise en compte des besoins et des ressources des habitants dans le cadre de leur relogement donnant suite à la démolition de leur logement.
- ✓ La gestion urbaine de proximité doit également faire l'objet d'une charte élaborée par les porteurs de projets et les bailleurs sociaux.
- ✓ Enfin, le PNRU vise à favoriser l'insertion professionnelle d'habitants du quartier par et dans les projets de rénovation urbaine. L'article « Rénovation urbaine : l'espace comme remède à la question sociale ? » (Bellanger, E. et al. 2018) explique que la mixité sociale voulue par le PNRU est une notion au cadre flou. Pour les auteurs, l'objectif est plutôt celui d'une mixité « ethno- raciale », et cet objectif n'est pas détaillé en termes d'échelle : vise-t-on une mixité à l'échelle de l'immeuble ? de l'ilot ? du quartier ?

La loi BORLOO prévoyait également un volet économique d'importance avec la relance des Zones Franches Urbaines (ZFU).

Enfin, du point de vue social, la loi prévoyait des programmes d'actions devant fixer pour chaque ZUS des objectifs de résultats chiffrés dans une liste de domaines thématiques. 65 indicateurs en annexe de cette loi devaient mesurer la réalisation de « l'objectif de réduction

progressive des écarts constatés avec les autres villes ou quartiers, et de retour au droit commun" »<sup>4</sup>.

Le volet social des Projets de Renouvellement Urbain rencontre deux problèmes avec le PNRU : premièrement, il s'agit de la difficulté à trouver une complémentarité entre le projet urbain et le projet social de la politique de la ville, et deuxièmement de la difficulté à mettre en œuvre le volet social propre du PNRU.

Selon Thomas KIRSZBAUM, il a fallu attendre 3 ans et les émeutes urbaines de 2005 pour que ce volet soit mis en œuvre avec la création de l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances (ANCSEC renommée ACSE) par la loi du 31 mars 2006<sup>5</sup>. Cette période a également vu la création des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) ayant pour but de se substituer aux Contrats de Ville comme cadre du projet de territoire développé au bénéfice des quartiers.

C'est ainsi que le début des années 2000 a vu s'institutionnaliser la dissociation de l'action urbaine et de l'action sociale de la politique de la ville.

Concernant la mise en œuvre effective du PNRU, une mission d'expertise du Conseil Général des Ponts et Chaussées pour le compte du Comité d'Évaluation et de Suivi de l'ANRU<sup>6</sup> rapporte que si « le volet urbain du projet (...) fait l'objet d'une attention soutenue par l'ensemble des acteurs, tant aux stades de la conception que de la mise en œuvre, il n'en est pas de même sur les volets économiques et sociaux d'un grand nombre de ces sites ».

L'Avis du Conseil National des Villes sur la première étape de mise en œuvre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS), du 5 décembre 2007 fait état des mêmes difficultés de coopération que dans la conduite des politiques précédentes. Ainsi, à nouveau, l'articulation des volets urbain, économique et social de la politique de la ville est entravée par une segmentation des institutions. De plus, la rénovation urbaine bénéficie de crédits nettement supérieurs à ceux octroyés au volet social.

---

<sup>4</sup> Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

<sup>5</sup> Loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances

<sup>6</sup> G. Crepey et al. (2003). Politique d'accompagnement des démolitions de logements sociaux. Conseil général des ponts et chaussées [Rapport]

## 2. Les Impacts sociaux de la rénovation urbaine

Pour répondre à la problématique posée, et donc pour évaluer les impacts de la rénovation urbaine sur les habitants du quartier de la Cayolle, il importe de définir une grille d'analyse de ces effets. Cette partie s'attachera à collecter et à recouper les travaux qui en ont établi des classifications. Elle se structure autour du travail de Thomas KIRSZBAUM qui relève 3 types d'impacts sociaux des PRU, et ces trois types sont explicités par les apports de cet auteur ou d'autres auteurs. La grille d'analyse utilisée pour la réalisation de ce mémoire a été établie en prenant comme base l'étude de ces travaux.

### 2.1. Un consensus sur trois types d'effets sur les habitants

Le travail de Thomas KIRSZBAUM met en évidence 3 différents types d'impacts sociaux des PRU, par les transformations du cadre bâti. Pour mettre au jour ces éléments, il s'appuie sur l'analyse quantitative de 81 conventions ANRU et sur l'analyse qualitative des dires des acteurs urbains, sociaux et « transversaux » sur 11 sites historiques de la rénovation urbaine inscrits dans le PNRU. Cette classification est intéressante puisqu'elle différencie les impacts directs sur les individus, les impacts indirects sur les individus à travers les modifications du cadre bâti et les impacts indirects sur les individus à travers les actions sociales et économiques mises en œuvre.

#### 2.1.1. Les impacts directs de la rénovation urbaine sur les individus

Il y a tout d'abord les impacts directs qui s'observent sur les parcours résidentiels (relogements, résidentialisations, réhabilitations) et l'accès à l'emploi (avec la Charte Nationale d'Insertion ANRU) des habitants. Souvent les impacts de la rénovation urbaine sur les personnes sont étudiés en analysant les trajectoires résidentielles issues des relogements, réhabilitations ou résidentialisations. Le Comité d'Evaluation et de Suivi (CES) de l'ANRU (Rapport 2009 du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU) tente de mesurer les premiers effets du PNRU sur la mixité sociale, tout en rappelant que l'objectif de mixité sociale est difficilement réalisable dans la durée d'une convention. Le CES dit qu'il faut distinguer, pour évaluer les effets de la politique de la ville, les impacts sur le territoire et les impacts sur ceux qui y résidaient au départ. Ce qui rend cette tâche compliquée est l'objectif même de gestion du peuplement qui entraîne un changement des populations entre le début et la fin des

programmes. Pour le CES, il faut donc s'intéresser aux flux et aux trajectoires socio-économiques et résidentielles des habitants.

Un autre effet social direct sur les individus est abordé dans l'article « Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées. » d'Emilie BALTEAU (2019)<sup>7</sup> : il s'agit des « sanctions du réel » (P. Bourdieu, 1990). Cet effet est mis au jour par un recueil qualitatif des ressentis des habitants contrairement à l'étude du CES de l'ANRU qui est plus quantitative. Les aspirations des habitants sont en effet contrariées par la réalité en termes de densité des nouveaux logements, toujours très élevée qui ne se distingue pas assez des grands ensembles quittés. L'analyse fait également ressortir un sentiment d'appauvrissement des ressources qu'elles soient économiques ou relationnelles. Pourtant, la sociabilité locale conserve une importance. Les habitants, s'ils octroient de la valeur à une certaine réserve dans les nouvelles relations de voisinage, tendent à regretter une ancienne « vie de quartier ».

Dans l'article « Effets sociaux et spatiaux de la politique de rénovation urbaine dans les quartiers en difficulté des villes françaises » (Léostic, F., 2008), à grande échelle, l'auteure explique que, du moins momentanément, la politique de rénovation urbaine est un facteur aggravant de la crise du logement. En cause, le grand nombre de démolitions, qui ne concerne pas forcément le parc le plus dégradé mais qui correspond souvent aux objectifs de transformation urbaine de l'ANRU. Toutefois, à terme, le parc de logement social devrait être reconstitué et le nombre de logements devrait être augmenté.

#### 2.1.2. Les impacts indirects de la rénovation urbaine sur les individus à travers les actions sociales et économiques

Le deuxième type d'impacts sociaux relevé par T. KIRSZBAUM concerne les impacts indirects tels que l'accès à l'emploi grâce à la création d'activités économiques dans le quartier, ou à la facilitation des déplacements vers les pôles d'emploi ; et tels que la création de nouveaux services dans le cadre de la rénovation ou la construction d'équipements.

Le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires a lancé en 2015 une étude sur les mesures de développement économique et d'insertion portées par l'ANRU et leurs répercussions en

---

<sup>7</sup> Balteau, Emilie. 2019. Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées. Idées & Territoires, La Revue. Numéro 3. p. 35-39

termes d'emploi. L'étude porte sur dix sites de la rénovation urbaine. Des entretiens auprès des acteurs de la rénovation urbaine et/ou impliqués dans le développement économique et l'emploi ont été réalisés pour mener à bien cette étude.

Les opérations de développement économique qui visent spécifiquement les Quartiers de la Politique de la Ville concernent les clauses d'insertion et les volets « développement économique » des conventions de rénovation urbaine à l'échelle locale, les Zones Franches Urbaines (1996), les contrats aidés (2013), et le soutien à la création d'entreprises et au commerce. L'ANRU a par ailleurs prévu dans son règlement général une subvention d'équilibre destinée aux opérations de création ou de rénovation de locaux d'activités économiques. En outre, le PNRU en lui-même a constitué une commande publique majeure, en premier lieu pour le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) souvent très présents dans les QPV (15% des établissements en activité dans les ZUS au 1er janvier 2014 contre 10,3% dans les unités urbaines hors ZUS). Enfin, les chantiers de rénovation urbaine devaient représenter une opportunité d'emploi pour les personnes peu qualifiées vivant dans ces quartiers.

L'étude menée par le CGET montre que le nombre de créations, de reprises et de transferts d'établissements par rapport au nombre total d'établissements supplémentaires dans l'agglomération a augmenté de 7,1 points sur les sites étudiés entre 2003 et 2013 (de 18,2% à 25,3%). L'offre de locaux économiques s'est également vue augmentée de moitié par la rénovation urbaine dans un tiers des quartiers entre 2003 et 2013. Les taux d'occupation de ces locaux varient de 80% à 100% dans 9 sites sur 10, et avoisinent les 100% pour les petites cellules commerciales. Dans les sites où le nombre, la surface ou l'occupation des opérations économiques est réduit, la principale raison avancée par les acteurs est celle d'une offre de proximité déjà importante.

Pour autant, les établissements créés dans le cadre du PNRU emploient en général peu d'habitants du quartier. En revanche les opérations de petits commerces, de grandes surfaces ou de BTP sont susceptibles d'apporter un grand nombre d'emplois aux habitants. Le CGET fait également état d'un effet levier sur la création d'entreprises dans les domaines de l'artisanat et du tertiaire grâce à l'augmentation de l'offre de locaux abordables et grâce à l'accès à un accompagnement.

Les retombées économiques des chantiers engendrés par la mise en œuvre du PNRU, quant à elles, n'ont fait l'objet ni d'objectifs nationaux, ni de dispositifs pour concentrer leurs effets sur les quartiers en rénovation. Dans la plupart des cas, une grande partie des prestations a été confiée à des entreprises situées hors de l'agglomération. En revanche, dans les sites où une stratégie de lots réduits a été mise en place, une grande majorité des marchés a été remportée par des entreprises de l'agglomération, souvent des Très Petites Entreprises (TPE) ou des Petites et Moyennes Entreprises (PME).

Concernant les effets de la clause d'insertion de l'ANRU, elle a mené à l'emploi, principalement en intérim, en CDD ou en alternance, plus de 58 000 personnes éloignées de l'emploi dans les QPV. Sur un échantillon de 25 847 de ces bénéficiaires, 72 % ont une solution d'emploi (intérim, contrat d'insertion, contrat aidé, embauche directe en CDD ou CDI) ou de formation (dont alternance) 12 mois après leur entrée dans le dispositif d'insertion, 12 mois après la fin de leur contrat. Pour autant, ce dispositif ne concernait en 2009 que quelques individus par quartier, et laissait de côté le public féminin puisqu'il s'agit exclusivement des métiers du BTP (CES de l'ANRU, 2009). Enfin, le volet développement économique des Conventions de Rénovation Urbaine est très souvent jugé trop faible pour générer une réelle dynamique pour l'emploi des habitants.

A propos de l'effet des équipements construits dans le cadre de la rénovation urbaine sur les quartiers étudiés et sur leurs habitants, T. KIRSZBAUM est dubitatif. Pour lui, la construction d'équipements neufs répond à un besoin de cohésion et non à un objectif de promotion des individus. Il développe par ailleurs l'idée que les équipements faisant partie des projets ont pour vocation d'attirer de nouveaux habitants. Or, les équipements n'ont en général pas rempli le rôle de gestion de la diversité sociale qui leur a été conféré. Les équipements construits sont rarement destinés aux individus, mais plutôt au collectif et au « vivre-ensemble ». De plus, ils ont de plus en plus souvent la tâche de palier le retrait du service public. D'autre part, certains acteurs interrogés déplorent le manque de concertation avec les usagers des services et avec les professionnels au profit du respect de la temporalité exigeante de l'ANRU. Sur l'objectif de désenclavement de l'espace par les équipements, l'enquête menée montre que peu d'équipements concrétisent finalement cette ambition. Les parcs et les jardins publics sont les équipements qui a priori sont les principaux leviers d'un « brassage social » entre les différents quartiers. Concernant l'objectif d'attractivité résidentielle des

équipements, KIRSZBAUM affirme que cette conception est très éloignée d'une rénovation urbaine qui profite en premier lieu aux habitants initiaux. C'est notamment le cas lorsque la rénovation des écoles constitue un poste de dépenses et fait l'objet d'un affichage important. Or, la libéralisation de la carte scolaire (le contournement des écoles de secteur par l'inscription des enfants dans le privé) exige un travail et des moyens sur les écoles et sur l'offre éducative encore plus conséquents afin de capter une partie des enfants des nouveaux arrivants. Enfin, au-delà des écoles, l'impensé des équipements dans la rénovation urbaine réside pour les acteurs dans le fait que le « vivre-ensemble » n'est pas naturel. Si les équipements parviennent à attirer de nouveaux habitants, ils ne prennent pas en charge la mise en place du lien social. C'est ainsi que dans les quartiers rénovés s'observe souvent des situations d'entre soi plus ou moins conflictuelles entre les groupes sociaux.

### 2.1.3. Les impacts indirects de la rénovation urbaine sur les individus : la mixité résidentielle et la transformation de l'environnement

L'auteur distingue enfin des impacts indirects de la rénovation urbaine sur les parcours individuels. Ceux-ci sont liés à la création d'une mixité résidentielle et à la transformation de l'environnement (changement d'image, sécurisation, gestion urbaine de proximité...).

Les grands ensembles répondent à l'urgence de la crise logement mais ils constituent aussi un moyen de rassembler et de créer des sociabilités nouvelles dans la ville par la proximité spatiale. L'apparition du terme « mixité sociale » dans les politiques publiques françaises coïncide avec les évolutions du peuplement des grands ensembles. On commence alors à parler d'un processus ségrégatif alertant lié à la hiérarchisation sociale des quartiers (VIème Plan 1971-1975). La circulaire GUICHARD du 21 mars 1973 marque un coup de frein sur la construction de grands ensembles pour lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat.

Depuis lors, les politiques publiques cherchant à promouvoir la mixité sociale se basent sur 3 orientations principales qui se combinent pour atteindre cet objectif :

- ✓ Les politiques de peuplement, visant à « équilibrer » la composition du parc social.
- ✓ Le rééquilibrage territorial du parc de logements sociaux avec le couple loi d'orientation pour la ville<sup>8</sup> (LOV, 1991) et loi solidarité et renouvellement urbain<sup>9</sup> (SRU,

---

<sup>8</sup> LOI d'orientation pour la ville (n° 91-662 du 13 juillet 1991)

<sup>9</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

2000). La loi LOV du 31 juillet 1991, dite « anti ghettos », évoque le droit à la ville (H. Lefebvre, 1972), et impose aux villes disposant d'un parc social inférieur à 20% du total de logements un rattrapage de ce seuil. Elle fait suite à la loi BESSON du 31 mai 1990 qui visait la mise en œuvre du droit au logement et l'accès au logement des populations défavorisées tout en évitant leur concentration spatiale.

- ✓ La mutation des quartiers résidentiels voués à l'accueil de populations défavorisées qui s'appuie sur une volonté de « banalisation » (Piron, 1990) par le renouvellement urbain au début des années 2000 (Piron, 2002) et sur la rénovation urbaine avec la création de l'ANRU. La nouvelle méthodologie est alors de créer de la valeur foncière et immobilière par le retour des mécanismes de marché dans les quartiers de grands ensembles de logements sociaux (ou assimilés) (Bonneville, 2004). Cette dynamique de valorisation foncière s'est inscrite dans de larges opérations de démolition de logements sociaux, de clarification de la gestion des pieds d'immeubles, d'introductions de rues et de résidentialisations. La banalisation a pour but d'enrayer la stigmatisation des quartiers liée à leur architecture fonctionnaliste pour en faire des espaces où les classes moyennes envisagent d'habiter. Cette méthode a été d'autant plus affirmée par la loi BORLOO (1<sup>er</sup> août 2003), la création de l'ANRU et le lancement du PNRU prévoyant la démolition de 200 000 logements en cinq ans (chiffre porté à 250 000 par la suite).

Une revue de littérature sur la mixité dans l'habitat (*Mixité sociale dans l'habitat. Revue de littérature dans une perspective comparative*. KIRSZBAUM, T., 2005) cherche à décrypter les bénéfices que les habitants originels des quartiers rénovation ont à tirer au nom de cette mixité sociale. Il ressort une ambiguïté de cette analyse des politiques recherchant la mixité résidentielle et sociale: s'agit-il de revitaliser les lieux par l'attraction d'une population nouvelle et/ou d'aider les habitants déjà en place à sortir de la pauvreté ? (Joseph, 2006).

L'effet positif de la rénovation urbaine sur les habitants originels des quartiers le plus indéniable est celui de l'amélioration de la qualité des logements et du cadre physique des sites (C. LELEVRIER, 2008). Selon Thomas KIRSZBAUM, cette amélioration est une condition sine qua non pour attirer des populations aux revenus plus importants dans ces quartiers et enclencher une diversification de l'habitat pour atteindre une mixité sociale. La nécessité de combiner l'action sur le logement avec des actions sociales, éducatives, d'emploi, d'accès aux

transports, etc. fait néanmoins consensus chez les chercheurs pour pérenniser les effets positifs des politiques sur la mixité (Joseph, 2006).

L'effet positif de la mixité sociale sur les quartiers, selon l'article « Rénovation urbaine. L'espace comme remède à la question sociale ? »<sup>10</sup> reposerait également sur le *role-model effect*, c'est-à-dire sur le fait que les ménages issus des classes moyennes seraient des ressources pour les plus défavorisés. En effet, ils offriraient des réseaux sociaux efficaces pour l'insertion professionnelle ou scolaire, permettraient de constituer un « capital social ». Ces effets sont cependant loin d'être systématiques selon ce même article.

Concernant les améliorations éventuelles des écoles des quartiers adossées à la rénovation urbaine, des travaux anglais font état d'une possible amélioration des résultats scolaires pour les enfants des habitants initiaux (Beekman et al., 2001) si des ménages plus aisés avec enfants s'installent dans le quartier et inscrivent leurs enfants dans une de ces écoles. Cependant, les études montrent que les nouveaux logements construits dans ces quartiers sont souvent de petite taille, moins propice à l'accueil de familles, et que les parents n'inscrivent leurs enfants dans les écoles du quartier que s'ils ne voient à cela aucun risque pour les performances scolaires (Silverman et al., 2005).

Les évaluations du projet Lake Parc Place à Chicago (Rosenbaum et al., 1998; Nyden, 1998) et celle de sept ensembles résidentiels devenus mixtes dans différentes villes américaines (Brophy, Smith, 1997), considérées comme des références, ne montrent aucune amélioration de la condition économique et sociale des habitants initiaux défavorisés.

La conclusion de cette revue de littérature est que la mixité sociale, loin d'être contestée par les chercheurs en tant que « valeur philosophique universelle » (KIRSZBAUM, T., 2008), est remise en question dans sa qualité d'objectif ultime des politiques de la ville, et non de moyen adossé à d'autres moyens tels que l'accès équitable aux ressources de la ville par exemple.

---

<sup>10</sup> Bellanger, E., Collet, A., Desage, F., Gilbert, P. (2018, avril). Rénovation urbaine : l'espace comme remède à la question sociale ? Métropolitiques.

## 2.2. Un guide pratique d'évaluation des effets sociaux des PRU

L'IREV, centre de ressources "Politique de la Ville" pour le Nord Pas-de-Calais, présente les effets sociaux des PRU en distinguant là encore des impacts indirects qui touchent au territoire et les impacts directs sur les habitants. Ce document de l'IREV présente d'abord les trois grands types de finalités qui se dégagent des projets de rénovation urbaine. Il s'agit des PRU à finalité centrée sur l'habitat et son environnement, des PRU centrés sur l'occupation sociale et le peuplement, et des PRU centrés sur l'articulation quartier/ville. Les types d'impacts territoriaux sont :

- ✓ Le renouvellement du parc de logement social et l'amélioration du cadre de vie
- ✓ L'inversion des processus de ségrégation sociale et le traitement des dysfonctionnements.
- ✓ Un quartier intégré dans la ville

Les types d'impacts sur les personnes sont :

- ✓ L'accès à un logement plus confortable et financièrement soutenable.
- ✓ Une meilleure qualité de vie qui passe par la qualité de gestion de l'habitat et de ses abords, la tranquillité...
- ✓ Une offre de services qui corresponde aux besoins des habitants
- ✓ Une mobilisation collective sur les parcours individuels

Ce référentiel étant assez détaillé et adapté à la pratique, il servira de base à l'élaboration du guide d'entretien utilisé pour effectuer l'enquête. De plus, il reprend une classification similaire à celle évoquée par T. KIRSZBAUM, séparant les effets territoriaux des effets sociaux sur les personnes. Ces deux travaux seront la base théorique de la méthode utilisée pour réaliser ce mémoire.

### 2.3. Un objectif de « banalisation » urbaine

Le Comité d'Évaluation et de suivi de l'ANRU (2009) s'attèle à analyser les impacts du PNRU à travers 10 sites de la politique de la ville. Pour cela, trois types d'impacts sont distingués. Il s'agit des impacts de l'ANRU et des collectivités sur la mise en œuvre et le contenu des PRU, des impacts urbains et des impacts sociaux. Dans cette conception des impacts du PNRU on retrouve à nouveau des impacts territoriaux et des impacts sociaux qui ont une influence sur les individus qui vivent dans ces quartiers.

Tout d'abord, les effets urbains questionnent la mise en œuvre de la « banalisation » (O. Piron, 1990) des quartiers. Pour parvenir à cet objectif, le PNRU a prévu le désenclavement viaire des quartiers et leur desserte en transports en commun, la normalisation du droit des sols, le développement d'une mixité fonctionnelle, la diversification de l'habitat, le développement d'une mixité de peuplement, et une gestion urbaine de proximité efficace. L'atteinte de cet objectif varie selon les sites observés.

Certains quartiers de petite taille changent complètement de forme à la suite des projets urbains, et cette amorce de banalisation doit être accompagnée de transformation du peuplement.

D'autres quartiers, composés de grands ensembles, ne connaissent en général pas de telles mutations avec la rénovation urbaine (soit l'intervention concerne l'ensemble du quartier mais est diluée, soit elle concerne seulement des sous-secteurs). L'introduction ou le maintien d'une mixité fonctionnelle peut également participer à la banalisation. Celle-ci progresse généralement avec les PRU, notamment par l'offre d'équipements et par l'adaptation de l'offre commerciale.

Enfin, la constitution de réserves foncières et la clarification de la domanialité pour parvenir à la banalisation des quartiers sont, elles, considérées comme abouties par le CES.

En termes d'accompagnement social, les programmes sont toutefois jugés banals, peu ambitieux et peu innovants. Rares sont les quartiers où les interventions sur les équipements et établissements scolaires amène à une redéfinition de l'offre de services individuels pour lutter contre l'exclusion.

Concernant la question de la sécurité, elle peut être améliorée par la rénovation urbaine avec des mesures de prévention situationnelle ou par un contrôle social des habitants pour

protéger les nouveaux aménagements, mais cette amélioration est, selon le CES de l'ANRU, circonscrite dans l'espace et dans le temps. La mixité sociale amenée par la diversification de l'habitat n'était en 2009 pas principalement issue de la venue de nouvelles populations plus aisées dans les quartiers en rénovation, mais elle semblait en bonne voie grâce à l'enclenchement de la mobilité résidentielle des habitants des quartiers ayant les moyens de quitter leur logement social.

Concernant le volet mobilités, le PNRU permet parfois de développer une trame de déplacements exemplaire en termes de modes doux, mais cette trame n'est souvent pas reliée au reste de la ville car les mobilités doivent aussi intégrer les quartiers en rénovation lorsque l'on réfléchit à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. De plus, l'intégration des quartiers au reste de la ville est également parfois entravée par les frontières des ZUS qui arrêtent les interventions aux franges des quartiers, constituant alors une frontière entre le quartier rénové et les aménités de la ville.

Les effets sociaux dégagés par le CES de l'ANRU sont en premier lieu liés à la participation des habitants et la prise en compte de leur parole qui conditionne leur intérêt voire leur adhésion au projet par ceux-ci. Or en 2009 la prise en compte de la parole des habitants n'était pas prioritaire dans les projets urbains étudiés, contrairement à une programmation plutôt routinière, certainement liée à l'urgence de la définition des programmes. Le deuxième type d'effets sociaux de la rénovation urbaine s'observe sur les habitants d'origine. L'impact le plus immédiat selon le CES est celui lié à la valorisation du cadre de vie. Cette action commune et visible sur les quartiers en rénovation atténue auprès de leurs habitants le fréquent sentiment de délaissement des pouvoirs publics et des bailleurs sociaux. La rénovation urbaine est donc pour un certain nombre de sites l'occasion de réamorcer un dialogue entre les bailleurs et leurs locataires et entre les élus et leurs citoyens. Pour certains habitants, la rénovation urbaine permet également d'attirer l'attention sur leurs requêtes en termes de parcours résidentiel ou de service public.

#### 2.4. Un risque de fragmentation et de segmentation des quartiers

Pour Thomas KIRSZBAUM, la rénovation urbaine a amené au renforcement de la segmentation sociale et territoriale dans certains quartiers de la politique de la ville. En effet, la méthode utilisée pour casser l'homogénéité des grands ensembles, a consisté à identifier

les secteurs les plus valorisés pour y concentrer les opérations de requalification, notamment les résidentialisations. C. LELEVRIER (2004) décrit des pratiques d'attribution sélectives pour maintenir dans les logements et les espaces ayant bénéficié d'un nombre important de crédits des populations ayant plus de revenus, moins d'enfants, et étant « française de souche ». Les autres secteurs, peuplés en plus grand nombre de familles souvent immigrées, nombreuses et ayant un plus faible niveau de ressources, ont en revanche été plus sujets à la démolition et à la dé-densification. Dans ce type de secteurs, sujets aux démolitions, T. KIRSZBAUM indique que le relogement provoque le départ des ménages les plus aisés, allant à l'encontre de l'objectif de mixité sociale. Les autres ménages sont quant à eux relogés dans des logements sociaux du quartier ou d'un grand ensemble voisin. Ainsi, un regroupement des ménages par niveau de revenus et par composition familiale s'opère.

Le rapport 2009 du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU fait lui aussi état d'une segmentation des quartiers liée à la rénovation urbaine, cette fois involontaire de la part des bailleurs et des élus. A l'échelle du quartier, les opérations ne sont souvent pas réparties uniformément, ce qui donne l'image d'un changement très circonscrit dans l'espace. En général, dans les sites de grande taille seule une partie du quartier fait l'objet d'opérations et l'on parie sur un effet d'entraînement modifiant l'image et instaurant une nouvelle dynamique. Dans ce type de site, seuls quelques secteurs font l'objet d'investissements importants. Les secteurs les moins concernés par le projet risquent alors soit de voir renforcée leur spécialisation sociale du parc de logements, soit de devenir des zones complémentaires s'ils sont dotés d'une fonction qui participe de l'ensemble. Dans le premier cas, le CES parle de fragmentation, et dans le deuxième d'une segmentation. Le risque de segmentation est fréquent dans les quartiers du PNRU et peut être accentué par des barrières physiques (relief, absence de travaux d'aménagements sur des secteurs...).

Pour éviter d'inscrire ces phénomènes dans l'espace, le traitement du parc réhabilité et du parc neuf a partout été mis en cohérence dans les PRU. La localisation des équipements peut aussi jouer un rôle pour favoriser les échanges entre les secteurs.

Enfin, des opérations d'habitat diversifiées à l'échelle des ilots, réalisées dans presque tous les projets étudiés par le CES, peuvent réduire cette segmentation. Au-delà des impacts sur le quartier, la segmentation des quartiers rénovés peut conduire à une re-concentration des

ménages les plus fragiles dans un autre quartier de la ville (25% des relogements hors-site ont lieu en ZUS).

La sociologue-filmographe Emilie BALTEAU aborde dans son travail la question de la fragmentation des quartiers liée à la rénovation urbaine. Cette fois-ci, l'auteure base son travail sur les individus et sur leurs perceptions pour mettre au jour cette fragmentation. Cette approche, centrée sur les habitants, premiers impactés par la rénovation urbaine, diffère de celles qui ont été présentées jusqu'ici. En effet, les approches précédemment présentées se basent sur l'analyse des conventions ou des dires d'acteurs pour évaluer les impacts de la rénovation urbaine. Il semble alors intéressant de retenir ces éléments d'analyse qui constituent un complément indispensable pour mettre au jour les effets de la rénovation urbaine sur les habitants.

La rénovation urbaine transforme et différencie les quartiers sur le plan architectural et sur le plan du peuplement. Ainsi, les habitants des nouvelles constructions rencontrés dans le cadre de cette étude s'engagent dans un jeu de positionnement qui met à distance les autres habitants et qui se base sur des différences qui se déclinent à différentes échelles. Ce jeu de positionnement se base sur quatre principaux aspects : la manière dont les habitants qualifient les lieux, la manière dont ils qualifient leurs occupants, leurs styles de vie, leurs modes de cohabitation.

Ce travail a montré une logique de distinction de la part des habitants qui ressentent avoir bénéficié d'une promotion. Ils se différencient également des habitants des autres quartiers et secteurs par des critères comme ceux de la précarité, du travail, et de manière plus indirecte, de la couleur de peau ou de l'origine étrangère du voisinage.

Les anciens habitants des tours (démolies) font figure de « pionniers », et l'arrivée de nouveaux habitants issus de l'immigration dans le quartier a tendance à remettre en cause leurs prérogatives quant aux « bonnes manières » d'investir l'espace et de l'aménager.

Dans le nouveau quartier, les relations de voisinage apparaissent amoindries, et lorsque des habitants créent des relations plus intimes entre eux, celles-ci sont souvent conditionnées par une proximité géographique ou sociale.

La politique de rénovation urbaine se voit interrogée par ces mises à distance et ces fragmentations de l'espace. Les bienfaits attribués à la banalisation urbaine, censée, par les

changements urbains et architecturaux favoriser la rencontre de la diversité, ne se révèlent pas effectifs selon Emilie BALTEAU. En effet, l'enquête montre que la rénovation urbaine tend à déterminer les différences entre les populations des quartiers rénovés (par les différences de modes d'habitat et les degrés d'investissement selon les secteurs) et à fragmenter les espaces entre architecture moderne et nouveaux logements construits.

En se basant sur les scénarios développés par Christine LELEVRIER en 2005 pour les quartiers en rénovation urbaine (gentrification, poursuite de la paupérisation, ou fragmentation urbaine) ; l'article « Effets sociaux et spatiaux de la politique de rénovation urbaine dans les quartiers en difficulté des villes française » (Léostic, F., 2010) observe 3 quartiers en rénovation. Pour ces quartiers (à Chanteloup-les-Vignes, Pierrefitte-sur-Seine, et Saint-Etienne), l'article lie ces scénarios avec le contexte géographique, et la situation initiale du quartier notamment concernant le marché du logement.

Par l'analyse des fichiers de suivi du relogement tenus par les bailleurs, les chercheurs ont pu mettre au jour des dynamiques : dans l'un des quartiers déjà en passe de gentrification avant la rénovation urbaine, ce sont en général les habitants aux ressources les plus élevées qui ont été relogés sur place, ce qui est différent de la moyenne des autres PRU où ce sont plutôt les ménages pauvres qui sont relogés sur place du fait de la contrainte du maintien des loyers. A l'échelle du quartier, cet article met lui aussi en garde contre une diminution de la mixité sociale liée à des effets de re-concentration des ménages relogés dans quelques immeubles et à une différenciation entre les immeubles qui ont bénéficié du programme de rénovation et ceux qui n'ont pas été concernés.

Un point essentiel qui ressort de l'analyse de ces trois quartiers est l'hypothèse que les projets qui s'inscrivent dans le PNRU ne font qu'accompagner des dynamiques préexistantes, qui se rapprochent plus ou moins des 3 scénarios présentés par Christine LELEVRIER en 2005. L'auteure de cet article conclut à l'époque que « la rénovation urbaine n'a pas des conséquences sociales et spatiales uniques, et que toutes n'aboutissent pas à une amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers rénovés, ni à la réduction des écarts économiques et sociaux entre les territoires. ».

Cette revue de littérature a montré que les effets des politiques urbaines sur les individus ont fait l'objet de nombreuses recherches. Depuis l'avènement de l'intervention sur les quartiers

d'habitat social, un double objectif social et urbain guide les politiques. Or, les études montrent que si le volet urbain de ces politiques a souvent mené à une amélioration du cadre bâti des quartiers, les améliorations des parcours individuels censées arriver avec sont parfois décevantes. On peut tout de même espérer attendre des PRU certains effets sociaux, qu'ils soient positifs ou négatifs. Ce sont ces effets sociaux que ce mémoire tentera de mettre au jour pour le quartier bien spécifique de la Cayolle.

## PARTIE 2 : Définition du sujet d'étude

### 1. Présentation de l'enquête

#### 1.1. Choix du terrain d'étude

Le terrain d'étude retenu dans ce mémoire est un quartier situé à l'intérieur d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). La Cayolle se situe dans le QPV de La Soude – Hauts de Mazargues dans le 9ème arrondissement de Marseille. Le quartier au pied du massif des Calanques est composé de formes urbaines hétérogènes avec notamment de l'habitat pavillonnaire, des ensembles HLM, des copropriétés, et un peu plus loin, le noyau villageois de Mazargues.

Le choix du terrain a précédé au choix du sujet puisque ce quartier a pour moi une signification particulière. Une partie de ma famille y vit depuis son arrivée en France dans les années 1960, c'est pourquoi l'histoire du quartier ainsi que son devenir m'intéresse depuis longtemps. De plus, j'ai cette année eu l'occasion d'étudier ce terrain sous l'angle de la diversification de l'habitat grâce au PNRU, ce qui m'a donné envie d'aller plus loin dans l'évaluation des impacts de cette politique publique. Il s'agit alors de mettre au jour les ressentis des habitants quant aux changements qu'a provoqué la rénovation urbaine sur leur qualité de vie en général.

#### 1.2. La méthode utilisée

La recherche documentaire a permis de dégager deux hypothèses principales. Tout d'abord, l'enquête a cherché à prouver que le PNRU a des incidences sur les parcours individuels différenciés selon les profils des habitants et leur lieu de résidence au sein du quartier. Il s'agit également de confirmer l'hypothèse que les différents champs de la rénovation urbaine ont des impacts différenciés sur les habitants : certains éléments de la rénovation urbaine ne produisent pas ou peu d'effet sur les habitants originels des quartiers, et visent une autre cible.

Pour vérifier ces hypothèses, un guide d'entretien semi-directif a été élaboré. Il a permis de recueillir des informations sur les changements effectués dans et autour des logements des personnes interrogées, ainsi que leurs ressentis par rapport à ces changements. Le besoin de

réponses qualitatives, longues, et personnelles pour caractériser au mieux les relations individuelles des habitants à leur quartier rénové a motivé le choix de la méthode utilisée. L'ambition était au départ plus grande, puisqu'il s'agissait d'effectuer des parcours commentés avec les interrogés. La situation sanitaire en vigueur au moment du début de l'enquête ainsi que le temps limité pour réaliser cette enquête ont conduit à réorienter la méthode vers des entretiens plus classiques. Le panel s'est constitué par deux entrées : d'une part le type de résidence (sociale ou privée) de l'interrogé, et d'autre part les profils des répondants en termes d'âge, de situation familiale et d'implication dans la vie locale (membres d'une association ou pas).

Ce guide a été élaboré grâce à l'analyse de la convention et à l'observation directe des transformations du quartier. Il s'appuie sur les éléments d'évaluation des impacts sociaux de la rénovation urbaine qui sont ressortis de la recherche documentaire. Par ce guide d'entretien, l'objectif est d'interroger les habitants sur les thèmes qu'il semble pertinent d'évaluer à l'échelle du ressenti individuel. Ces thèmes sont répartis dans les trois types d'impacts sociaux qui ont été définis par la recherche documentaire : les impacts indirects sur le quartier, les impacts individuels directs, et les impacts indirects sur les individus. Il a été exclu de l'étude le volet économique, d'une part parce que le panel constitué est peu pertinent au regard de ce sujet, et d'autre part parce que l'analyse de ce volet aurait nécessité une enquête supplémentaire, bien distincte de celle sur les impacts sociaux. Pour formaliser le guide d'entretien, le document de l'IREV a été pris comme modèle. D'une part parce qu'il s'appuie sur le même type de catégories que T. KIRZSBAUM pour classifier les impacts de la rénovation urbaine sur les habitants, et d'autre part parce que ce document est adapté à la pratique et facile à prendre en main. Dans ce guide d'entretien, les questions sont regroupées par thématique et non par type d'impact car les divers types peuvent se recouper dans certaines questions. Il s'est agi de mettre au jour avec les habitants interrogés leur fréquentation, leur utilisation et leurs ressentis par rapport aux équipements et espaces rénovés ou construits, et par rapport aux changements généraux du quartier. Il s'agissait également de recueillir les éventuels changements de pratiques de consommation, de déplacement, et de loisir depuis la rénovation urbaine dans le quartier. Enfin, les entretiens menés ont fait ressortir les différentes pratiques sociales des habitants interrogés.

Pour analyser les résultats de l'enquête, trois questions reprenant le travail de T. KIRSZBAUM se sont d'abord posées. Ces questions sont ensuite déclinées en sous-questions qui n'ont pas toutes fait l'objet d'une réponse claire dans les résultats de l'enquête par manque de données. Toutefois, toutes ces questions ont permis de construire le raisonnement de ce mémoire, et ont structuré l'analyse des résultats de l'enquête. Les questionnements sont donc les suivants :

- Quels impacts de la rénovation urbaine sur les conditions de logement des individus ?
  - Satisfaction ?
  - L'accès à un logement plus confortable et financièrement soutenable.
  - Une meilleure qualité de vie qui passe par la qualité de gestion de l'habitat et de ses abords, la tranquillité...
  - Une offre de services qui corresponde aux besoins des habitants
  - Une mobilisation collective sur les parcours individuels ?
  - Y-a-t-il des « sanctions du réel » ?
- Quels impacts de la création de services et d'équipements sur les individus ?
  - L'offre sociale est-elle jugée améliorée par l'intervention sur les équipements et les établissements scolaires ?
  - Quels types de services sont offerts par les équipements du quartier rénové ?
  - Ont-ils une vocation de cohésion ou de promotion ?
  - Quelles transformations sur l'école ? quelle fréquentation par les nouveaux ?
  - Comment les équipements ont-ils pris en charge le lien social ?
- Quels impacts de la mixité résidentielle, et de la transformation de l'environnement (changement d'image, sécurisation, gestion urbaine de proximité...) sur les individus ?
  - Assiste-t-on à une banalisation du quartier ? jugent-ils une amélioration dans les qualités physiques du site ? cette banalisation est-elle accompagnée d'une transformation du peuplement ? assiste-t-on à plus de mixité

fonctionnelle (offre d'équipements et offre commerciale) censée participer à la banalisation ?

- Quels effets de la mixité résidentielle : s'agit-il de revitaliser les lieux par l'attraction d'une population nouvelle et/ou d'améliorer les conditions de vie des habitants déjà en place ?
- La mixité sociale est-elle pérennisée par des actions sur le logement avec des actions sociales, éducatives, d'emploi, d'accès aux transports, etc. ?
- Des ménages inscrivent-ils leurs enfants dans les écoles du quartier ? gage que la mixité sociale apporterait un bénéfice aux habitants initiaux ?
- La sécurité est-elle améliorée ? par quel type de raisons ? (prévention situationnelle, contrôle social ?) est-ce pérenne ?
- Le sentiment de délaissement est-il amoindri grâce à la valorisation du cadre de vie ?
- Observe-t-on un dialogue entre les locataires, les bailleurs et les élus ?
- La mixité résidentielle est-elle une mixité sociale ou assiste-t-on à une fragmentation du quartier ?
- Les transformations physiques sont-elles circonscrites vue la taille du quartier ? Assiste-t-on alors à une segmentation du parc ?
- Assiste-t-on à une fragmentation du parc ?
- En passe de gentrification ? avec une dynamique déjà installée de gentrification, les habitants aux ressources élevées sont-ils relogés sur place ?
- Diminution de la mixité par la re-concentration des ménages ?

## 2. Evolution historique du quartier populaire de la Cayolle

### 2.1. Le Grand Arénas : un camp pour les populations en errance

La Cayolle était un village qui recensait une cinquantaine d'habitants en 1931. En 1946, elle en regroupait environ 500. Ce village est caractérisé par un isolement par rapport aux autres villages et au centre-ville puisque le tramway s'arrêtait alors à Mazargues. Aux pieds des Calanques, La Cayolle est irriguée par le canal de Marseille et les terres sont à l'époque en grande partie maraîchère.

En 1945, sont érigés les baraquements du camp du Grand Arénas, destinés au départ à accueillir les prisonniers de guerre rapatriés. Progressivement, ces « Tonneaux » conçus par l'architecte Fernand Pouillon deviennent un camp de transit accueillant des populations en errance après la seconde guerre mondiale, en particulier des Juifs d'Afrique du Nord. A partir de 1948, le camp accueille des travailleurs immigrés d'Afrique du Nord. Ce camp est fermé en 1966 dans le cadre de l'engagement national pour la résorption des bidonvilles. Les Tonneaux sont ainsi progressivement démolis jusqu'en 1973, et le camp est entièrement rasé en 1980.



Figure 1 Le camp du Grand Arénas en 1952. source: CIQ Hauts de Mazargues

A partir de 1953 est construite une « Cité de Relogement » à côté du camp du Grand Arénas. La cité est constituée d'îlots de 5 maisons préfabriquées qui accueillent au départ des familles marseillaises relogées. Ces logements de mauvaise facture se dégradent rapidement et se transforment en bidonvilles, et ils sont détruits progressivement à partir de 1980, alors que leur état est depuis longtemps considéré comme malsain.

En 1965, la ville de Marseille fait appel au bailleur social LOGIREM pour gérer le camp du Grand Arénas. En 1966 est érigée par LOGIREM la cité d'urgence de la Cayolle regroupant 150 logements préfabriqués et faits de tôle, disposés encore une fois comme des baraquements. De la même manière, les logements vieillissent mal et sont démolis dans la deuxième moitié des années 1980.

La cité mobile du Baou quant à elle est construite par LOGIREM en 1973 et est démolie seulement 10 ans après, en 1983. En cause, l'état de dégradation important dû aux processus de construction préfabriquée.

## 2.2. Fin des années 1970 : la construction de logements sociaux pérennes

En 1976, en raison des déficits de gestion des ensembles de logements sociaux construits successivement à la Cayolle, LOGIREM notifie à la Ville et à l'Etat sa volonté de ne pas en prolonger la gestion. La Ville arrête alors un plan de relogements des habitants de ces cités en 1978.

Après cet évènement, la ZAC du Baou de Sormiou est créée, et son aménagement est confié par l'Etat à LOGIREM. C'est dans les logements sociaux construits dans le cadre de cette ZAC que seront relogées de nombreuses familles des cités de transit et des bidonvilles résorbés.

Entre 1980 et 1990, tous les habitants des cités de transit sont relogés dans les nouveaux logements sociaux construits dans le cadre de la ZAC mais aussi dans des logements sociaux situés à l'extérieur du quartier. C'est lors de cette décennie que le parc social de la Cayolle va prendre la forme qu'il a aujourd'hui. Ainsi, un total de 567 logements sociaux est réalisé sur site sous la forme d'une dizaine de résidences.

En 1990, la Ville confie à l'aménageur Progéral la poursuite de l'aménagement de la ZAC. 370 logements privés sont alors implantés ainsi qu'un centre commercial, des bureaux, une maison de retraite et une résidence pour personnes en situation de handicap.

En 1996, la Cayolle est classée en Zone Urbaine Sensible. Entre la décennie 1990 et la décennie 2010, les difficultés de fonctionnement et de gestion urbaine sont nombreuses, et le quartier fait face à de nombreuses difficultés sociales. L'exemple de la vandalisation du centre commercial lors de son ouverture est une illustration d'un quartier qui bouge et s'améliore sans entraîner avec lui ses habitants originels. De même, les nouveaux équipements construits par LOGIREM dans le cadre de la ZAC du Baou subissent rapidement des dégradations.

### 3. Le projet de rénovation urbaine

C'est en 2011 que sera signée la convention pour le PRU de La Soude – Hauts de Mazargues qui s'applique aux quartiers de la Cayolle, à celui de la Jarre et à celui de la Soude. Le PRU a d'abord été piloté par la Mission Renouvellement Urbain de la Métropole Aix-Marseille Provence (anciennement Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine). Son pilotage a ensuite été transféré au service environnement de la métropole qui prend en charge la poursuite de la démarche EcoQuartier et l'achèvement du PRU. Dans ce mémoire, nous nous intéressons au quartier de la Cayolle uniquement, ce qui est aisé puisqu'il est historiquement distinct de la Jarre et de la Soude, et pour des raisons pratiques afin de réduire le périmètre d'étude. Pour autant, il convient de présenter la convention de rénovation urbaine en prenant en compte les autres secteurs du PRU.

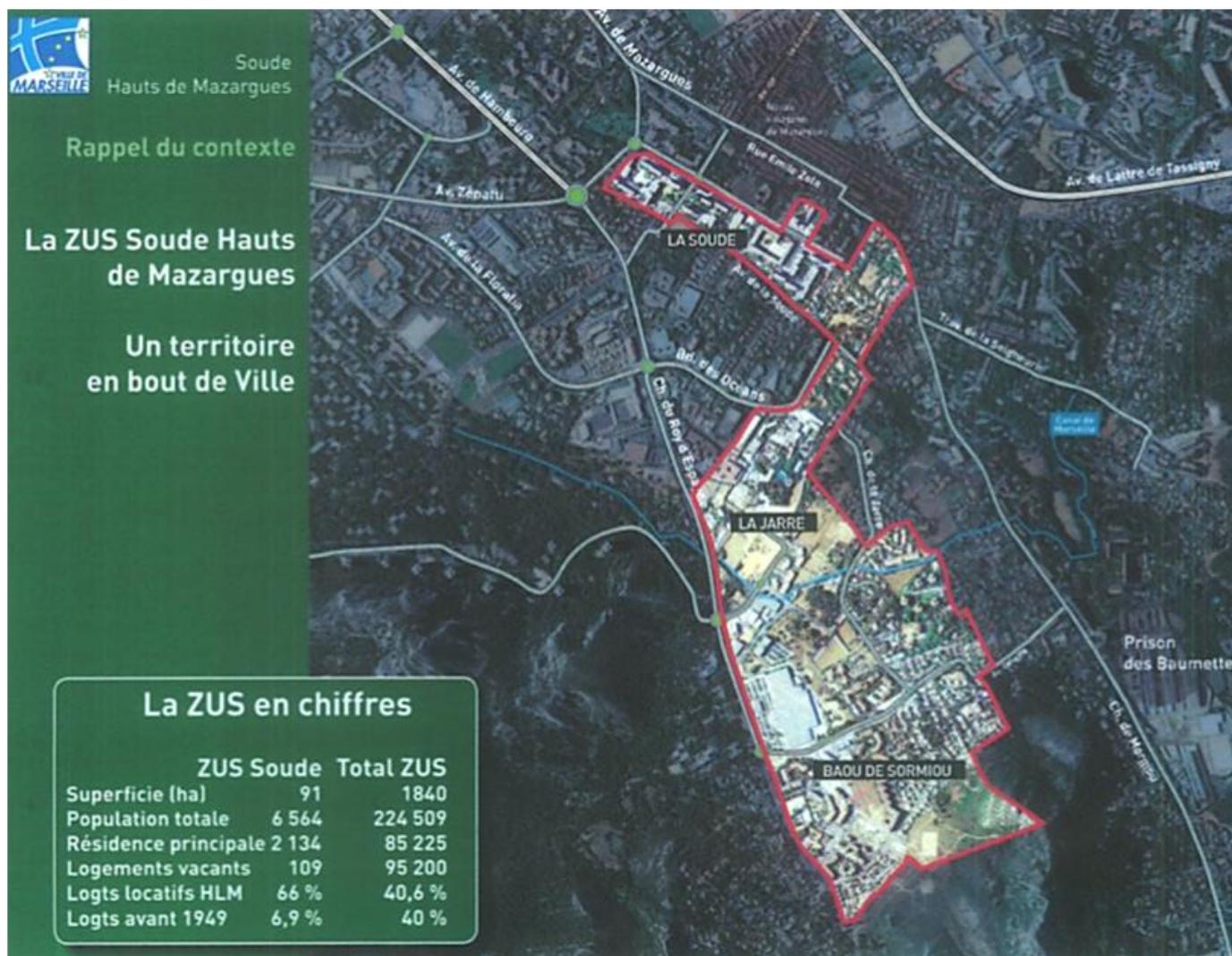


Figure 2 Le PRU de La Soude/ Hauts de Mazargues. Source: Ville de Marseille

### 3.1. Le contexte de la convention

Les trois secteurs ont connu une urbanisation progressive par des ZAC dont celle de la Cayolle mais sans planification d'ensemble. Située au milieu d'un tissu résidentiel pavillonnaire et de petits collectifs, la Cayolle connaissait en 2011 des difficultés de fonctionnement urbain, en matière d'habitat, et en matière de « délinquance lourde »<sup>11</sup>. De plus, le quartier était enclavé à l'échelle de la ville dans l'attente de la création du Boulevard Urbain Sud (BUS) devant permettre le contournement du centre de Marseille et assurer une

<sup>11</sup> Source : convention de La Soude-Hauts de Mazargues

meilleure desserte du littoral tout en améliorant la desserte en transports en commun, et en favorisant le développement économique des quartiers Sud.

La Cayolle souffrait également du manque d'une trame viaire satisfaisante à l'intérieur même de la ZUS. Ce manque est lié à l'urbanisation du quartier constituée de phases successives de juxtaposition de formes urbaines fonctionnant sur elles-mêmes et « ignorant »<sup>12</sup> les autres. Les difficultés urbaines n'étaient pas les mêmes sur les trois secteurs.

A la Soude, les grands ensembles logements monofonctionnels de la Soude construits dans le cadre de la ZAC de Bonneveine (1972) manquaient de hiérarchisation entre les espaces publics et privés, et les parties communes étaient souvent vétustes.

A la Cayolle, les opérations datant des années 1980 comportaient de grands espaces privés et publics délaissés en cœur de quartier, et le secteur présentait des difficultés à créer une urbanité entre ces patchworks de formes urbaines. Les opérations privées récentes avaient tendance à nier le quartier, « augmentant le clivage entre anciens et nouveaux habitants »<sup>13</sup>.

Ces éléments urbanistiques accentuaient les difficultés socio-économiques du quartier et de ses habitants et aggravaient le malaise engendré par l'absence de mixité des usages. L'entretien des équipements publics restants était alors rendu compliqué, et la convention fait état de l'abandon de la plupart des services publics, et d'une déqualification de l'espace favorisant des pratiques « déviantes ».

### 3.2. Les objectifs généraux du projet calqués sur les grands axes de l'ANRU

Il s'agit alors de donner une cohérence de quartier à plusieurs échelles : au sein de la ZUS, entre la ZUS et les quartiers autour, et entre ces quartiers et le reste de la ville. Le projet propose peu de démolitions de logements sociaux et prévoit d'augmenter la mixité par la densification de terrains en déshérence avec des opérations de logements en accession à la propriété innovants. L'objectif est alors de « normaliser » cette enclave qui dysfonctionne au sein des quartiers Sud valorisés de Marseille. Cette normalisation correspond à la volonté de banalisation définie par Olivier Piron et évoquée plus haut. Pour l'atteindre, cette convention s'appuie sur diverses interventions.

---

<sup>12</sup> Source : convention de La Soude-Hauts de Mazargues

<sup>13</sup> Source : convention de La Soude-Hauts de Mazargues

Les objectifs généraux des interventions programmées sont de désenclaver la ZUS, d'améliorer le parc social, de créer de la mixité et de renforcer les équipements pour « créer les conditions d'une sécurité et d'un fonctionnement urbain durable ». Les objectifs sont répartis sur deux grands pôles : La Soude, et La Jarre - La Cayolle/ Baou de Sormiou. Pour le site de la Cayolle, ils s'articulent en trois grandes parties parfaitement calquées sur les moyens du PNRU pour favoriser la mixité sociale :

✓ Désenclaver :

- Recalibrage et clarification de la voirie et du stationnement.
- Remodelage d'ilots pour clarifier les limites entre domaine public et domaine privé afin d'en assurer une gestion optimale et d'améliorer le cadre de vie.
- Liaison centrale par un mode de déplacements doux qui traverse l'enclave de La Cayolle/ Baou de Sormiou pour en permettre le déverrouillage et l'ouverture.

✓ Créer la mixité résidentielle :

- Réhabilitation et résidentialisation du parc social.
- Construction de petites unités de logements en accession : pour réussir la fameuse greffe entre nouvelles opérations et anciens ensembles.
- Gestion du peuplement de la Cayolle et en particulier des cités de promotion familial (Hameau de la Pinède (LOGIREM), Hameau du Rocher (LOGIREM), Hameau des Pins (ERILIA)).

Renforcer les équipements et favoriser la diversité des usages :

- Création ou renforcement des équipements de proximité : maison de quartier et polysports à la Cayolle/ Baou de Sormiou.
- La création du Boulevard Urbain Sud au centre de la ZUS, la création du Parc de la Jarre ayant vocation à fonctionner à l'échelle du quartier et à celle de la ville.

Il est dit sur le pôle de l'ensemble HLM de la Cayolle (à l'emplacement du Grand Arénas) regroupant 316 logements sociaux que celui-ci est en confrontation avec les copropriétés privées (287 logements). Il s'agit de l'espace considéré comme prioritaire dans le projet de

renouvellement urbain puisqu'il renferme de grands espaces délaissés, vandalisés, et est considéré comme une zone de non-droit. L'ouverture de ce site au reste du quartier et de la Ville ainsi que la normalisation de son fonctionnement constituent l'enjeu majeur du projet d'ensemble.

Le projet urbain sur ce secteur se décline en 4 grands points :

- ✓ La création d'un grand axe avec des voies consacrées aux modes doux : l'allée des Calanques. Cet axe a pour vocation de devenir une liaison structurante et un support pour les modes alternatifs qui connecte le quartier avec les cheminements venant des plages du Prado en passant par le parc de la Jarre et allant jusqu'aux collines de Sormiou. L'allée des Calanques est conçue comme l'épine dorsale du futur quartier requalifié autour de laquelle s'implantera une urbanisation maîtrisée et qualitative avec des façades sur rue pour assurer la pérennité des espaces publics requalifiés.
- ✓ La création du parc public de la Jarre, d'environ 28 000 m<sup>2</sup> desservi par le B.U.S. avec activités d'accueil et de sensibilisation aux enjeux environnementaux méditerranéens et du Parc national des Calanques.
- ✓ Le renforcement des capacités de développement du quartier, de l'attractivité autour du centre commercial et le long de l'avenue Colgate, et le confortement d'un pôle d'équipements avec l'école, la maison de quartier, et des équipements techniques liés au parc des Calanques permettant l'accès en transport en commun au cœur du Baou de Sormiou et ainsi pérennisant les espaces publics en assurant leur fréquentation.
- ✓ L'inscription dans une démarche EcoQuartier.

Les 34 démolitions prévues par la convention sont localisées dans le secteur de la Cayolle pour déverrouiller cet espace enclavé. Elles comprennent la démolition de la maison de quartier, la démolition/ reconstruction de 7 maisons du « Hameau du Rocher » pour les besoins du tracé de l'allée des Calanques, des 20 maisons du « Hameau des Pins » en limite de PRU pour créer une interface ville/ parc, et la démolition de 7 maisons du « Hameau de la Pinède » pour créer une rue connectant deux quartiers et reconstruire un îlot bâti sur rue. Les immeubles de HLM n'étaient pas de hauteur et de concentration similaires à ceux que l'on peut trouver dans d'autres PRU, ce qui explique le faible nombre de démolitions prévues par la convention. La maison de quartier doit être reconstruite en recul, plus au cœur du Baou de Sormiou pour en

faire un équipement fédérateur, porte d'entrée dans ce « méga-ilot » problématique. Il s'agit alors, comme le dit le CES de l'ANRU (2009) de jouer sur la localisation pour favoriser les échanges entre les secteurs plus ou moins en difficulté.

Les reconstitutions sur site à la Cayolle comprennent une opération mixte en accession à la propriété et en locatif social et une proposition d'ajout d'une cage d'escalier pour accueillir quelques logements locatifs en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Au vu du prix élevé du foncier dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, une subvention pour surcharge foncière a été ajoutée pour les reconstitutions hors ZUS. En outre, le bailleur LOGIREM produit un volume de logements sociaux supplémentaire à partir des restructurations de l'existant pour aider à la décohabitation des ménages de son parc ancien.

Les réhabilitations à la Cayolle concernent 3 bailleurs : ERILIA, LOGIREM et Habitat Marseille Provence. Il s'agit en priorité de remettre aux normes les parties communes, de réaliser des travaux d'économie d'énergie et de mise en sécurité ainsi que des travaux d'uniformisation et d'embellissement du bâti.

Les résidentialisations concernent 196 logements dans ce secteur et le traitement des espaces en pieds d'immeubles jusqu'aux limites avec l'espace public ; la restructuration des halls et des entrées d'immeubles ; et la restructuration et l'amélioration des garages, des caves et des celliers. Elles prévoient des travaux sur les espaces extérieurs et sur la modification des entrées, des travaux sur les systèmes de fermeture, une amélioration de la signalétique et l'aménagement de locaux pour le tri des déchets. La diversification de l'habitat, quant à elle, doit s'appuyer sur la réalisation de petites unités de logements en accession.

La convention exige une « qualité exemplaire » des opérations en termes d'architecture, de confort, d'économie d'énergie et de développement durable. La convention pose également comme principe une certaine recherche des programmes en termes d'attractivité des prix de vente, d'habitabilité, et de commercialisation. Le PRU s'est en outre inscrit dans une démarche d'écoquartier en raison des qualités naturelles du site, ce qui impose des règles supplémentaires aux nouvelles constructions.

Pour le quartier de la Cayolle, les espaces publics concernent tout d'abord des voiries de désenclavement. Le déplacement de la maison de quartier doit permettre l'accès au cœur de

l'îlot du Baou de Sormiou par des voiries qui connectent avec les liaisons structurantes du quartier. Ce réaménagement de la trame viaire permet de créer un nouvel arrêt de bus qui viendra desservir l'intérieur du Baou de Sormiou. Les entrées du quartier, notamment depuis le Parc des Calanques seront également travaillées pour permettre une articulation entre ces deux entités. Le foncier libéré par la démolition complète d'un hameau de promotion familiale permettra l'installation, en parallèle du PRU, d'un bâtiment dédié aux services techniques du Parc des Calanques en lien avec les autres équipements en lien avec le Parc National qui doivent être créés.

L'équipement structurant du Projet de Renouvellement Urbain est un axe vert inter-quartier : l'Allée des Calanques, qui fera le lien entre nature (les collines) et ville (les quartiers rénovés et le reste de la ville). Le tracé proposé s'appuie sur les circulations préexistantes et sur une mixité des usages. Sa qualité repose sur la générosité des espaces dédiés aux modes doux et sur son traitement paysager. Toujours dans l'optique de renforcement du lien paysager entre la ville et le Parc National de Calanques, les travaux de préfiguration du Parc de la Jarre sont inscrits dans la convention. En lien avec le boulevard urbain sud, ce parc doit s'appuyer sur l'ancien parcellaire agricole et sur le canal de Marseille. Il est prévu qu'il accueille, à terme, le siège du Parc national des Calanques.

Deux équipements publics viennent compléter cette programmation sur la Cayolle. Un parc ludico-sportif est programmé en mitoyenneté avec le groupe scolaire. Il doit se substituer aux grands espaces sportifs en cœur du Baou de Sormiou en déshérence avant le PRU. Il a pour vocation de devenir un espace sportif de proximité pour les habitants. Cette maison de quartier s'appuiera sur une programmation promouvant le mieux-vivre ensemble. La deuxième intervention concerne la construction d'une nouvelle Maison de quartier. Sa nouvelle implantation marque la volonté de réinvestir les espaces délaissés par un équipement voulu fédérateur qui doit amorcer le changement d'image du cœur de quartier.

### La Cayolle : des ensembles HLM dans un environnement mixte

#### Habitat

- Logement social
- Logement privé
- Immeuble mixte : locatif social et accession à la propriété

#### Activités

- Activités commerciales
- Equipements publics

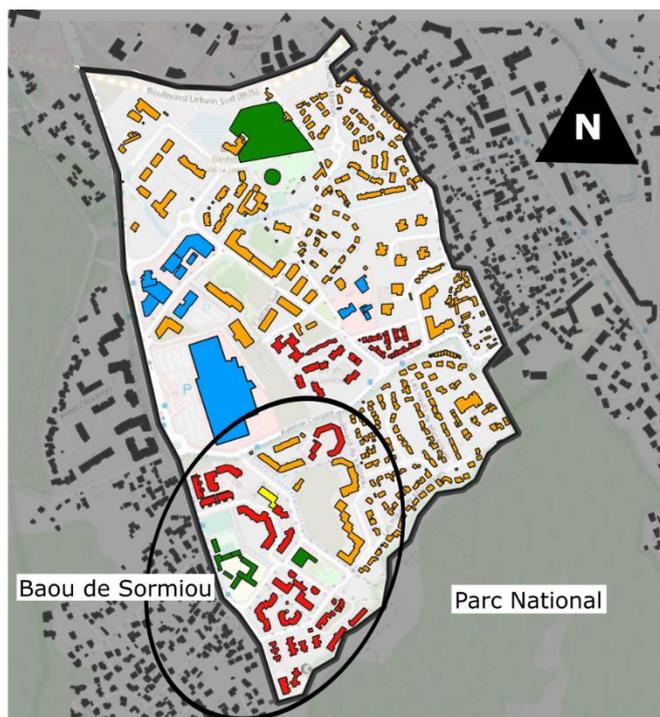


Figure 3 Carte La Cayolle. Source: L. Bouchoucha (2021)

En complément des actions financées par l'ANRU est intégré au projet le réaménagement de l'entrée et du parvis de l'école des Calanques réalisé en 2011. L'école des Calanques est également intégrée aux actions en faveur de l'éducation du volet économique et social de la convention. L'objectif est d'améliorer son lien avec le quartier en s'appuyant sur son positionnement stratégique en lien avec maison de quartier et le parc ludico-sportif pour investir le cœur du Baou de Sormiou. La convention mentionne également l'objectif du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de prévenir les ruptures éducatives et de favoriser la maîtrise du langage qui se traduisent par des actions d'aide à la fonction parentale. Le projet urbain et sa dimension axée sur l'environnement et le Parc National des Calanques est quant à lui défini comme une opportunité pour mettre en œuvre un projet pédagogique fort et innovant pour l'école pouvant limiter les stratégies de contournement par les habitants qui en ont les moyens (financiers, culturels, relationnels, etc.). De plus, la convention prévoit l'aménagement de terrains de sport en dehors de l'école. Les cours de sport ne pouvaient jusqu'alors se tenir que dans la cour de l'école, ce qui est jugé comme un réel handicap par l'équipe pédagogique.

Le volet économique de la convention fait état d'un taux de chômage de 18% à la Cayolle avec une agence Pôle Emploi la plus proche à 30 minutes en transports en commun. L'accompagnement social des jeunes s'effectue au centre social de la Soude, et les actions

d'insertion sont réalisées par le tissu associatif dans des structures éloignées du quartier. Malgré ce constat, la convention est vague quant aux actions prévues pour l'insertion des habitants. Il est préconisé que le développement économique du quartier s'effectue en lien avec les Zones d'Activités déjà présentes (à la Jarre et à la Soude) et avec le développement du Parc National des Calanques.

L'offre commerciale dans le quartier est jugée suffisante avec le centre commercial Leclerc. L'objectif est d'insérer ce centre commercial dans le PRU en étendant la surface commerciale pour venir faire le lien entre l'entité du centre commercial et la Traverse Colgate, axe structurant du quartier et partie intégrante du projet urbain. Cette traverse est très passante et desservie par les transports en commun, ce qui permettra au centre commercial d'améliorer son attractivité s'il s'inscrit dans une logique plus urbaine. Cette traverse est également censée accueillir une offre de commerces supplémentaire à terme.

**La convention de La Soude/ Hauts de Mazargues prévoit donc de sécuriser et de normaliser le quartier de la Cayolle. Elle fait donc une place importante aux travaux de désenclavement et aux travaux sur les équipements publics. Pour permettre une mixité fonctionnelle censée sécuriser et banaliser le quartier, la convention s'appuie sur le service public et sur le commerce. Le volet social est concentré sur des champs restreints : il s'agit de la réhabilitation de l'école de la Cayolle en particulier. L'action sociale est également évoquée lorsque la convention définit la programmation de la maison de quartier tournée vers le lien social. Concernant l'accès à l'emploi et l'insertion des habitants, la convention reste assez vague. Enfin, la convention s'appuie résolument sur l'atout que constitue le Parc National des Calanques que ce soit en termes de bénéfices économiques, de qualité de vie des habitants, et d'attraction de populations nouvelles, comme le montre l'inscription dans la démarche EcoQuartier. Si cette démarche possède des qualités en termes de développement durable, on peut aussi penser qu'elle est également un atout marketing et politique de taille.**

## PARTIE 3 : Les résultats de l'enquête

Les entretiens réalisés ont permis d'évaluer le ressenti des habitants quant aux effets de la rénovation urbaine, mais aussi de mettre au jour des pratiques informelles du quartier et des ressentis plus globaux.

Pour rappel, la rénovation urbaine à la Soude-Hauts de Mazargues avait pour objectif d'augmenter la mixité par la densification de terrains pour normaliser le quartier. Il s'agissait alors de désenclaver, de créer la mixité résidentielle, et de renforcer les équipements. Plus spécifiquement, sur la Cayolle, l'enjeu majeur était de reprendre la gestion des espaces délaissés pour sécuriser le quartier. Pour cela, la convention prévoyait d'agir sur les espaces urbains avec notamment la création d'une voie traversant le quartier faisant une large place aux modes de transport doux. Elle prévoyait également la création du Parc de la Jarre, et l'attractivité autour du centre commercial, et le renforcement du pôle d'équipements dans le Baou de Sormiou. Ces aménagements successifs devaient également permettre l'accès en transports en commun à l'intérieur du Baou de Sormiou. Enfin, les aménagements réalisés se sont inscrits dans une démarche écoquartier.

Les entretiens ont porté sur les habitudes des habitants ainsi que sur leurs ressentis quant à l'évolution de leur qualité de vie. Pour préserver l'anonymat, les prénoms ont été changés (cf. Annexe 1 : présentation des individus interrogés).

Trois grands axes ressortent de l'analyse de ces entretiens. D'une part, les habitants ont vu une amélioration plus ou moins importante de leurs conditions de logement et de leur quartier. D'autre part, ils jugent que l'image de la Cayolle a évolué de manière positive avec la rénovation urbaine. Enfin, certaines difficultés à vivre ensemble se présentent malgré des équipements tournés vers la cohésion.

## 1. Des modifications du cadre de vie et des conditions de logement

### 1.1. Une évolution inégale des conditions de logement

La réhabilitation et la résidentialisation du parc social sont inscrites dans la convention comme participant à l'objectif de mixité résidentielle. Premièrement, les entretiens ont mis au jour le fait que les réhabilitations des logements étaient inégalement perçues. En effet, toutes les personnes interrogées n'ont pas bénéficié de rénovations

Sandrine, habitante de la résidence des Calanques (13 Habitat), affirme que les rénovations de cet ensemble a permis de donner une réelle « bouffée d'air » à ses habitants. Pour cette habitante occupant son logement depuis 26 ans, la rénovation urbaine a été une chance à titre collectif mais aussi à titre individuel. Les crédits engagés et l'implication des élus locaux pour obtenir la mise en place du PNRU dans le quartier ont permis d'agir sur l'infiltration dans les logements qu'il devenait urgent de régler au début des travaux. Avant le PNRU, cette habitante avait le sentiment de vivre dans un quartier « laissé pour compte », c'est pourquoi elle a créé l'Amicale des Calanques pour l'ensemble des résidents de cet ensemble. En effet, le bailleur 13 Habitat, gestionnaire et propriétaire de cette résidence ne prévoyait pas de réhabilitations sur le site de la Cayolle dans la convention. Avec cette association, elle a pu faire remonter les divers problèmes rencontrés dans les logements au maire de secteur et président de l'organisme HLM 13 Habitat, Lionel Royer-Perreault. Ainsi, en plus des travaux d'étanchéité, les terrasses ont été refaites, et les brise-vue ont été remplacés avec des matériaux jugés de meilleure qualité par cette habitante. D'autres travaux restent à venir comme la rénovation des façades et des peintures. Pour autant, cette habitante explique que l'intérieur des logements de la résidence des Calanques a été entièrement à la charge des habitants.

Ainsi, pour cette habitante, l'action commune des acteurs sur son quartier a permis de réamorcer un dialogue entre les locataires, les bailleurs, et le maire de secteur pour répondre, au moins partiellement, aux besoins des individus les observations du CES de l'ANRU en 2009. Le dialogue a probablement été favorisé par le fait que le président de 13 Habitat et le maire de secteur sont ici la même personne.

Cette habitante n'a pas vu son loyer augmenter avec la réhabilitation. En revanche, les loyers s'appliquant aux nouveaux baux contractés sont moins élevés que ceux s'appliquant aux anciens. Cette diminution des loyers peut s'expliquer par l'objectif de gestion du peuplement par les bailleurs. Avec son association, cette habitante contribue à trouver de nouveaux locataires et à faire en sorte qu'ils restent dans le quartier. L'ensemble des Calanques a en effet selon elle connu une période où le taux de vacance des logements était important. Cette réhabilitation ainsi que le changement global du quartier expliquent, pour cette habitante, un retour des populations dans cet ensemble, et ainsi la diminution de la vacance.

Elle s'exprime également à propos des résidentialisations et réhabilitations effectuées par un autre bailleur, LOGIREM. Ce bailleur a en effet, selon la convention, rénové l'intérieur et l'extérieur de 286 logements de son parc exclusivement concentré sur la Cayolle. L'habitante évoque la pose de brise-vue et de portillons effectuée dans le logement de ses parents, au Plan de la Jarre. Ces travaux permettent selon elle de se sentir « un peu plus chez soi », et de mieux séparer le logement des espaces collectifs, aux plans visuel et physique.

Sandrine exprime également son incompréhension quant aux habitants des villas du Hameau des Pins (ERILIA) démolies puis reconstruites. Ils auraient vu leurs charges augmenter, ainsi qu'une surface des espaces extérieurs plus importante que la surface habitable dans les nouveaux logements. Ils auraient alors exprimé un mécontentement, ou du moins une incompréhension. Mais pour cette habitante « tu n'as rien sans rien ». Elle aurait aimé, à leur place, que son logement soit détruit, et qu'elle puisse ainsi être relogées dans du neuf, tandis qu'elle a réalisé des travaux à sa charge dans son logement.

On peut faire le lien entre ce témoignage et les « sanctions du réel » décrites par Emilie BALTEAU même s'il faut prendre de la distance avec ce concept puisqu'il s'applique dans l'étude d'Emilie BALTEAU à des personnes relogées. Si une amélioration des conditions de logements est ressentie à la fois par Sandrine et par les habitants des villas, certaines aspirations se voient contrariées par la réalité. Quand certains rêvent d'une villa plus grande, d'autres rêvent d'un logement neuf.

Jeanne, vivant dans un logement social de l'Ermitage dont le bailleur UNICIL n'a pas signé la convention, déplore, elle, la vétusté et l'inadaptation de son logement. Elle dit ne voir aucune amélioration de son logement depuis son entrée dans celui-ci en 1999. Pour elle, le

baillieur ne joue pas le jeu, et elle déplore un manque de suivi pour un loyer et des charges qui ne cessent d'augmenter. Complétant les propos plus positifs de l'habitante des Calanques, elle estime que l'augmentation des loyers vise à repousser la population initiale du quartier en dehors de celui-ci. Pour elle, de nombreux habitants des logements sociaux du quartier qui n'ont jamais travaillé ni bénéficié d'aides suffisantes n'ont pas les moyens de subvenir à leurs besoins une fois leur loyer payé. Elle ajoute que si ces locataires font des demandes de mutation, les loyers risquent d'être plus élevés encore pour leurs nouveaux baux. De plus, Jeanne évoque la démolition d'une partie du Hameau de la Pinède pour vendre le terrain à un promoteur privé. Elle estime que les habitants n'auraient pas dû quitter leur logement si l'objectif était de réaliser une plus-value sur un terrain qu'ils ont occupé pendant plus de 30 ans. Jeanne fait ainsi partie des personnes qui n'ont pas bénéficié d'une amélioration des conditions de logement dans ce projet de rénovation urbaine.

Lina, la dernière personne bénéficiant du logement social rencontrée, a été relogée en 2016 en dehors du quartier. Lors des plans de relogement, cette femme de 35 ans a émis le souhait de décohabiter de chez sa grand-mère. Elle vit dans un logement désormais assez grand pour l'accueillir avec ses 3 enfants. Pour autant, celle-ci revient tous les jours dans le quartier pour retrouver du lien social et rendre visite à une grande partie de sa famille vivant toujours dans le quartier au Hameau du Rocher (LOGIREM). Même si ses conditions de logement se sont améliorées, Lina n'a pas recréé de lien social dans son nouveau quartier, et elle n'en a pas envie puisqu'elle se définit toujours comme une habitante à part entière du quartier de la Cayolle.

Il apparaît intéressant d'inclure dans l'analyse de l'évolution des conditions de logement les personnes interrogées qui vivent dans des logements privés. S'ils n'ont pas bénéficié de réhabilitations ou été relogés, leurs conditions de logement ont tout de même évolué, et il est possible de faire le lien avec la rénovation urbaine. La première personne résidente du parc privé interrogée est une femme de 33 ans originaire du parc social de la Cayolle, Nora. Lorsqu'elle a quitté le domicile familial, n'ayant pas droit au logement social elle a d'abord loué un appartement dans des logements neufs privés. Il y a quelques mois, elle a pu accéder à la propriété dans un immeuble nouvellement construit du quartier. Il en est de même pour ses 3 frères et sœurs, tous issus du quartier. Chacun a finalement acheté son logement dans les nouvelles copropriétés construites dans le cadre de la diversification de l'habitat. On peut

donc faire le lien entre la rénovation urbaine et son objectif de mixité résidentielle, et le parcours résidentiel positif de certains habitants initiaux de la Cayolle.

Le dernier répondant, renommé Patrick, est arrivé dans sa copropriété en 2017. Cherchant à accéder à la propriété et ayant des amis dans le quartier, il a profité d'un immeuble en construction, toujours dans le cadre de la diversification, pour acheter et s'implanter ici. Au courant du projet de rénovation urbaine avant de s'installer dans le quartier, il explique qu'il comptait entre autres sur les changements à venir pour voir à terme une amélioration de son cadre de vie. Dans le cas de Patrick, la rénovation urbaine a eu un impact certain sur ses conditions de logement et sur son arrivée dans le quartier.

Ce qui ressort de ces entretiens est sans surprise une disparité de l'impact de la rénovation urbaine sur les trajectoires individuelles. D'une part, pour les habitants des logements sociaux, l'un des éléments déterminants est la signature de la convention par leur bailleur. En effet, si la locataire des Calanques voit une amélioration indéniable de l'état de sa résidence, ce n'est pas le cas de l'habitante de l'Ermitage qui n'a vu aucune amélioration voire une dégradation progressive de ses conditions de logements. Le relogement de Lina lui apporte un confort supplémentaire dans son logement. Ses visites quotidiennes à la Cayolle lui permettent en outre de maintenir ses réseaux de sociabilité et de solidarité. Enfin, selon l'ampleur des travaux réalisés par le bailleur, les conditions de logement s'améliorent plus ou moins, et ceci peut mener à diverses frustrations. L'exemple des villas d'ERILIA entièrement démolies puis reconstruites a permis à 5 familles, et à 5 autres à venir, de réintégrer des logements sociaux neufs sur site. Selon la convention, ces travaux ont en premier lieu été engagés pour les besoins de la création de l'Allée des Calanques et non pour améliorer le confort des habitants. Il n'en résulte pas moins une satisfaction relative des habitants et une certaine envie de la part de Sandrine.

D'autre part, les actions engagées sur le parc social peuvent ne pas satisfaire entièrement les besoins des habitants. Si certains, comme au Hameau des Pins, bénéficient d'une reconstruction totale de leurs logements, ce n'est pas le cas de tous, et une partie plus ou moins importante des travaux de rénovation sont restés à la charge des locataires.

Pour les accédants à la propriété en revanche, l'opportunité d'achat qu'a représenté la rénovation urbaine est probable. Qu'ils soient issus du quartier ou non, c'est durant la

réalisation du PRU que ces personnes ont acheté leur logement. De plus, le fait de savoir qu'un projet de rénovation urbaine était en cours a joué un rôle dans la décision d'habiter le quartier pour l'un des deux accédants interrogés. En outre, le bailleur LOGIREM a participé à la diversification de l'habitat en livrant en 2017 l'immeuble neuf Terra Lumina composé de logements locatifs et de logements en accession sociale à la propriété. Ainsi, des habitants initiaux du quartier issus de logements sociaux ont pu accéder à la propriété.

## 1.2. Un cadre de vie changé

Les travaux sur les voiries en cœur du Baou de Sormiou avaient entre autres pour objectif de permettre l'accessibilité de cet espace en transports en commun. Les deux habitantes concernées par le changement d'itinéraire du bus font état d'une véritable amélioration de leur situation. Sandrine parle d'une chance : « Nous, on a la chance d'avoir le bus qui te passe devant maintenant. Il y a ça aussi qu'il faut pas oublier. Avant, il montait pas jusque-là. Il faisait le tour du rond-point, il redescendait. ». La deuxième habitante, Jeanne, nuance ce propos et estime que c'est un premier pas positif, de même que l'élargissement des plages horaires de ce bus : « et on a le bus un peu plus longtemps, parce qu'avant, des fois, à 19h30, 20h, il y avait pas de bus, hein. Avant qu'il y ait ce trajet-là. ». En effet, avant les travaux de désenclavement liés à la rénovation urbaine, le bus contournait le Baou de Sormiou et modifiait son itinéraire pour l'éviter complètement après une certaine heure de la journée, ce qui pouvait handicaper certains habitants. Toutefois, les deux habitantes relatent le fait que le bus n'a pas emprunté cet itinéraire pendant de longs mois pour cause d'actes d'incivilités. A ce sujet, les deux habitantes estiment que les incivilités sont une réalité de ce quartier, mais qu'elles ne sont pas plus présentes ici qu'ailleurs. Sandrine explique qu'un dialogue a été amorcé entre des associations du quartier et la Régie des Transports Marseillais (RTM), et que le bus a récemment repris son nouvel itinéraire.

Si les habitants sont globalement satisfaits des travaux sur les voiries et sur les modes de déplacement, seule une habitante (Jeanne) sur les 5 individus interrogés déclare utiliser fréquemment le bus. Cette habitante n'est pas titulaire d'un permis de conduire et dit toutefois utiliser plus souvent l'autopartage que les transports en commun. Tous les autres habitants déclarent ne se déplacer que rarement en bus, et pour se rendre dans le centre-ville uniquement. L'amélioration de la desserte du quartier par le bus, même s'il n'est pas utilisé régulièrement par la majorité des répondants, semble répondre à un besoin. Elle semble

améliorer la qualité de vie de certains habitants, qui doivent marcher moins longtemps et qui ont une plus grande liberté de déplacements.

Patrick déclare se déplacer ou se promener fréquemment en vélo, mais il est le seul. Toutefois, cet habitant remarque que les nouvelles pistes cyclables récemment ouvertes sont utilisées par les cyclistes du quartier et elles lui donnent un sentiment de plus de sécurité lorsqu'il roule. L'objectif de favoriser les déplacements en modes doux est donc partiellement atteint pour ces habitants.

Concernant les services, un pôle médical avec une pharmacie a été créé en contrebas du centre commercial, ce qui fait dire à Sandrine que les habitants du quartier ont « tout », en complément avec l'offre de services dispensée dans les autres. En effet l'offre globale sur le quartier n'a pas évolué avec la rénovation mais tous les habitants interrogés sont satisfaits de l'offre commerciale du centre Leclerc, en complément avec les autres pôles commerciaux à proximité du quartier.

3 habitants sur 5 dont deux vivants en copropriétés privées sont très satisfaits de l'aspect nouveau d'une partie du quartier. Des aménagements paysagers ont en effet été réalisés pour accompagner le programme de l'Allée des Calanques. Patrick déplore toutefois que tout le quartier ne soit pas traité ainsi. Jeanne estime que ces aménagements ne sont que des éléments d'affichage pour obtenir le label Ecoquartier. Pour elle, son quartier et les espaces verts appartenant aux bailleurs et à la ville sont mal entretenus. Pour Lina, en revanche, rien n'a changé, à part « qu'ils ont refait le goudron devant » pour faire venir de nouveaux habitants. Elle explique aussi qu'avant, un mur séparait son ensemble HLM de celui voisin, et que ce mur permettait de marquer physiquement le territoire de chacun et donc de clarifier les espaces accessibles ou non pour chacun. L'amélioration de la qualité de vie est donc elle aussi perçue différemment par les interrogés. Si certains estiment vivre dans un environnement beau et bien entretenu, d'autres sont indifférents aux changements des abords de l'habitat ou encore estiment que les lieux changent sans que la qualité de gestion ne soit améliorée.

## 2. Quels impacts de la transformation de l'environnement et de la mixité résidentielle sur les individus ?

### 2.1. Un fonctionnement en voie de banalisation qui améliore l'image du quartier

Les travaux de désenclavement couplés avec les travaux de résidentialisation effectués sur les ensembles HLM ont pour objectif de clarifier les espaces pour en assurer une gestion efficace et une plus grande sécurité. Pour Sandrine, cet objectif est atteint. Elle illustre cette réussite en prenant l'exemple de la gestion des déchets. Elle explique qu'avant la rénovation urbaine, elle ressentait de la honte quant à son lieu de vie. En plus de la dégradation de son immeuble, les espaces collectifs ainsi que les espaces municipaux bordant son ensemble étaient à l'abandon. Elle se rappelle qu'avant les travaux, un terrain vague à l'entrée de sa résidence faisait office de décharge pour les habitants du quartier. En plus de donner une image négative de sa résidence, cet amoncellement de déchets et d'encombrant posait un problème de sécurité puisque des incendies s'y déclaraient souvent. Pour cette habitante, la rénovation urbaine a permis une « bouffée d'air », et le travail partenarial mis en place une gestion des déchets plus efficace a porté ses fruits. Elle explique que le service Allo Mairie, jugé par une part importante des interrogés comme très efficace, est maintenant utilisé par les habitants, ce qui permet de ne pas accumuler les encombrants et permet de garantir un espace propre et clair. Sandrine utilise également le terme de clarté pour qualifier un certain nombre d'espaces collectifs rénovés appartenant aux différents bailleurs. Avant la rénovation, la résidence des Calanques était « fermée », comme celle du Vaucanson, où il y avait « beaucoup de murs, de feuillages [...] c'était vraiment imposant, et qui couvrait. » Pour cette habitante, l'espace est aujourd'hui plus clair.

Même si elle ne s'est personnellement jamais sentie en insécurité, Sandrine estime que ces changements physiques permettent tout de même plus de sécurité. Patrick, l'habitant de la copropriété des Terrasses de Sormiou interrogé ne fréquente que rarement l'intérieur du Baou de Sormiou à l'exception du bâtiment Terra Lumina pour son local de production de miel. Il explique qu'à son arrivée dans le quartier, la Cayolle faisait l'objet de « légendes urbaines » et qu'elle était assimilée à un « repaire de gangsters ». Si une partie de la réputation du quartier était basée sur une réalité, il explique que le quartier a beaucoup évolué depuis son

arrivée, et que les changements en cours permettent d'améliorer son image. Selon lui, toutefois, le problème de sécurité qui persiste se situe à l'endroit du point de deal en face de l'école élémentaire. Ce serait à cause de ce « point noir » que le bus a cessé de fonctionner pendant des mois et que « l'Allée des Pêcheurs n'est plus franchissable à partir d'une certaine heure le soir. » Cet habitant nuance toutefois en expliquant que ce point a récemment été démantelé par la police, permettant au quartier d'accéder à plus de sérénité et de sécurité. Pour lui, cette sécurité renforcée est le signal positif que l'image et la réputation du quartier vont changer. L'intervention beaucoup plus régulière de la police dans le quartier permet pour Sophia (Les Calanques, 13 Habitat) une plus grande sécurité également. Pour Jeanne, la Cayolle n'est plus soumise à une délinquance aussi lourde qu'avant, mais certains comportements persistent et elle a le sentiment « qu'on laisse faire ». Elle ajoute que ce n'est pas aux habitants de se substituer au rôle de la police.

Concernant les transformations physiques des voiries et la nouvelle desserte de leur quartier, les habitants sont donc partiellement satisfaits. Mis à part pour Lina qui voit très peu de différences sur son cadre de vie, les autres font état d'une légère amélioration, même si des critiques se font entendre. 4 habitants sur 5 estiment en outre que la délinquance est moins importante qu'avant les interventions sur le quartier, même si elle persiste à certains endroits et par certains individus. Enfin, les habitants ont en général le sentiment que la réputation du quartier est en train de changer grâce à la rénovation urbaine mais aussi grâce à l'engouement pour le Parc National des Calanques.

L'attachement à la nature présente dans le quartier et au parc National des Calanques en limite directe fait consensus chez les répondants. Qu'ils soient originaires ou non du quartier, qu'ils soient locataires ou propriétaires, tous estiment avoir de la chance de vivre dans un cadre parfois qualifié de « paradisiaque ». Pour certains répondants les qualités paysagères naturelles du site représentent une chance et différencient ce quartier prioritaire des autres où le cadre est moins agréable. Une habitante exprime ce sentiment en les termes suivants : « on se lève le matin, tu as quoi ? tu as la colline à côté, c'est magnifique. Tu as pas des murs de béton, hein. », ou encore « Mais moi, je suis fière de là où j'habite. On n'est pas en centre-ville où y a que du béton, la pollution... ». Un autre habitant affirme « qu'on [les habitants] a la chance d'avoir le premier parc national accolé à une ville, donc c'est magnifique ».

Deuxièmement, le caractère naturel du site fait partie du quotidien et des pratiques des habitants. Les habitants interrogés au Hameau du Rocher, en limite du Parc National, font même état de moments hors du commun partagés avec des sangliers : « Ils viennent là, tout le monde est installé là, le thé, le café, et les sangliers, ils mangent. A chacun son territoire. Le soir, ils peuvent être 3-4 sangliers. Ils ont pas peur, ils sont pas agressifs. » Lina, une habitante de ce hameau explique que « la Colline » fait partie de son espace de vie depuis son enfance. Elle fait état, comme d'autres habitants, d'un lien très fort entre la Colline et le quartier de la Cayolle. C'est d'ailleurs l'objet de l'un des documents de concertation réalisés par la Mission Renouvellement Urbain de la métropole, qui pilotait le PRU avant son transfert au service environnement de la Métropole. Un membre du CIQ interrogé, quant à lui, considère les collines environnantes et la plage de Sormiou comme des espaces publics à l'échelle du quartier. Il fait également état d'un lieu de rassemblement et de convivialité à l'endroit de l'aire de stationnement pour se rendre à la Calanque de Sormiou.

Cet attachement certain aux espaces naturels qui jalonnent et bordent le quartier amène cependant certaines craintes chez les habitants. En effet, ce sentiment de privilège d'avoir un accès si aisé à cet espace naturel de qualité s'accompagne d'une peur de voir cet accès restreint dans le futur. Tous savent que cette nature est précieuse et que la fréquentation du parc des Calanques ne cesse d'augmenter. En effet, le Parc National des Calanques parle d'une sur-fréquentation de la calanque de Sormiou et prend depuis de nombreuses années des mesures de restrictions d'accès automobile. La route est de fait fermée aux véhicules motorisés en journée pour l'été 2021 par un arrêté de la Ville de Marseille. Face à cette sur-fréquentation du massif des Calanques, le Parc National met en œuvre une politique de « démarketing » pour informer sur la réalité du Parc en saison estivale. 3 habitants interrogés relatent des heurts qui ont eu lieu à l'été 2020 entre des habitants de la Cayolle et le service de médiation du Parc. Ces habitants n'auraient pas eu le droit d'emprunter la route en voiture alors qu'une entente tacite aurait toujours prévalu avec le Parc pour laisser passer les véhicules des habitants de la Cayolle. Les personnes interrogées sont inquiètes de voir privilégié l'accès aux Calanques à des non-résidents du quartier.

Pour finir, Jeanne qui a vécu dans le quartier depuis les années 1950, voit son quartier anciennement maraîcher et à dominante naturelle grignoté par les constructions qui ne cessent de voir le jour. « Je suis attachée à mon quartier, la pinède qu'on avait, le pin qu'on

avait en face devant chez nous. Là où ça construit, avant il y avait des pins, hein, » affirme-t-elle. Pour elle, cet aspect de la rénovation urbaine constitue une dégradation de la qualité de vie des habitants de la Cayolle.

## 2.2. Des fragmentations de divers types

Ce qui frappe également à l'analyse des discours recueillis est une tendance forte à la mise à distance. Il est alors possible de rapprocher certains éléments de discours des interrogés avec le jeu de positionnement que décrit Emilie BALTEAU dans son travail. Dans cette enquête, les différences que voient les habitants du quartier entre eux sont nombreuses.

Il y a tout d'abord la mise à distance effectuée entre les habitants des logements sociaux et ceux des logements privés. Ces différenciations se vivent tant au niveau spatial qu'au niveau des comportements et des modes de vie. L'habitant récemment arrivé dans sa copropriété (les Terrasses de Sormiou) qui a été interrogé parle d'abord d'une frontière spatiale : « on ne franchit pas la traverse Colgate » ; « une personne qui habite de l'autre côté du Vallon de l'Ermitage » ; et « on ne se balade pas dans l'Allée des Pêcheurs la nuit ». Cette analyse fournie par Patrick permet de faire le lien avec la fragmentation urbaine décrite par le CES de l'ANRU. Il semble que l'introduction de résidences privées à quelques mètres de l'« enclave » du baou de Sormiou ne suffise pas à créer cette mixité sociale tant attendue. En termes comportementaux, cet habitant a le sentiment que des différences existent entre les personnes vivant dans l'habitat privé et celles vivant dans les HLM. Pour lui, il est donc normal que le « vivre-ensemble » demande du travail et des ajustements mutuels. Il n'a pas choisi de venir s'installer dans le quartier pour sa « mixité », mais est finalement très heureux de vivre dans le « melting-pot » même s'il juge qu'une minorité d'habitants des HLM ayant des comportements contraires à ce vivre-ensemble freinent voire entravent le travail qui est en train d'être réalisé. Cette minorité sera souvent évoquée lors de l'entretien réalisé avec cet habitant. Il semble alors que pour lui il y ait une première différence entre les habitants des deux types de résidences (privées et sociales) et une deuxième entre les habitants ayant des comportements sociaux adaptés et d'autres ayant des comportements problématiques.

Cette double différenciation se retrouve chez deux autres habitantes, cette fois vivant dans des logements sociaux. L'habitante de la résidence de l'Ermitage, voit de grandes différences entre les anciennes populations issues du parc social de la Cayolle, et les populations

nouvellement arrivées dans leur logement social. Ces différences sont d'ordre comportementales et pour elle, les nouveaux locataires HLM ont plus tendance à être individualistes, et repliés sur eux. Cette habitante se positionne également dans la différenciation entre les habitants du parc HLM et ceux du parc privé. Dans ce jeu, elle estime avoir toutefois une place spéciale puisqu'elle s'investit dans le quartier aux côtés de ces deux types de publics : « Alors, j'ai un relationnel assez spécial parce que comme je les vois et je les fréquente au CIQ, donc ils m'ont vue différemment. » dit-elle en parlant des habitants du parc privé. Pour elle, cette attitude d'ouverture et cette volonté de mélange des populations est le propre des « anciens de la Cayolle », qui ont une attitude respectueuse et avec qui les habitants des copropriétés récentes n'ont pas de problème. Ce seraient alors les locataires du parc HLM récemment arrivés dans le quartier qui auraient des comportements inadaptés et qui entravent ce vivre-ensemble. A ce sujet, un chargé de développement territorial explique que des nouveaux locataires du parc HLM ne connaissant pas toujours le quartier et les personnes qui y habitent se retrouvent à venir dans le quartier parce qu'un logement HLM leur y a été attribué. Ce mélange des populations amène selon ce chargé de développement à créer un quartier de plus en plus résidentiel où les gens ne se connaissent pas, ce qui perturbe les habitudes de certains ayant connu une autre époque où les quelques grandes familles du quartier se connaissaient toutes. Une chose est sûre, pour Jeanne, les transformations ont mené à plus d'individualisme, et sans regretter le temps des bidonvilles, elle voit la clarification des espaces, les résidentialisations et l'amélioration de l'habitat s'accompagner d'un appauvrissement du lien social. Pour illustrer ceci, elle affirme : « Ils nous ont fait les salles de bains, ça a été fini. La solidarité elle est partie. ». D'autre part, elle explique son ressenti par l'éclatement des anciennes familles dans ce quartier étalé ainsi que dans les quartiers alentours comme la Soude.

La personne vivant au Hameau du Rocher voit, elle, une fragmentation entre tous les ensembles HLM mais aussi avec les copropriétés nouvelles. Entre les ensembles HLM, cette habitante se sent certes habitante du quartier de la Cayolle, mais plus encore du Hameau du Rocher. Situé au nord du QPV, cet ensemble dispose d'un espace collectif au pied des logements qui représente le territoire légitime de cette habitante. Ainsi, dans les autres ensembles et dans les autres espaces du quartier, l'habitante ne se sent pas chez elle. Quand elle est interrogée sur sa fréquentation des autres ensembles et espaces collectifs du quartier,

elle explique ne pas se sentir en danger mais respecter les territoires de chacun et ne pas empiéter sur ceux des autres, tout comme les habitants des autres ensembles ne fréquentent son espace que s'ils y sont invités ou du moins tolérés par les locataires du Hameau du Rocher. Ainsi, cette habitante explique que le centre commercial Leclerc fait office de lieu neutre, où les habitants de tous les ensembles HLM peuvent se croiser et sociabiliser. Pour autant, une certaine distance reste de mise, le maître-mot étant là encore de ne pas empiéter sur la vie privée de l'autre. Dans cette conception, l'autre est celui qui vit dans un autre ensemble HLM, et le semblable est celui qui vit dans le même ensemble. Ainsi, l'espace collectif du Hameau du Rocher appelé « le rond » est décrit par cette habitante comme « chez nous » et elle dit y passer du temps « en famille, entre amis, entre voisins » en ajoutant que ces trois catégories de personnes constituent « la famille » au sens large. Ce point de vue n'est pas partagé par les deux autres habitantes des logements sociaux. En effet, la sphère où elles se sentent chez elle est beaucoup plus large du fait de leurs réseaux familiaux et associatifs plus développés dans le quartier.

Concernant les habitants des nouveaux ensembles privés, l'habitante du Hameau du Rocher n'a aucun contact avec eux, et ne se sent pas habitante du même quartier qu'eux. La localisation du Hameau du Rocher, à l'entrée Nord-Est du Baou de Sormiou, à l'opposé des ensembles privés peut expliquer ce phénomène. L'autre élément d'explication sera détaillé plus tard et concerne la non-fréquentation des espaces pouvant potentiellement faire le lien entre ces deux types de populations.

Pour les 2 répondantes suivantes, la fragmentation ne se situe qu'entre les habitants des copropriétés privées qui ne sont pas issus du quartier et ceux du parc social. Elles estiment que les habitants du parc privé ne veulent pas se mélanger. L'une d'elles, membre de l'amicale de 13 Habitat indique que pour un événement organisé par son association, elle est allée jusqu'à faire du porte-à-porte dans les nouvelles résidences, mais que très peu d'entre eux avaient répondu présent. Cet événement illustre selon elle que le travail sera encore long avant d'effacer les fractures. « La mixité, nous, on la veut, c'est eux qui nous veulent pas. », dit-elle.

Même si l'une d'entre elle a maintenant acheté un appartement dans le quartier, elle est originaire du quartier et estime que beaucoup d'habitants récemment arrivés dans leurs copropriétés aimeraient « habiter à la Cayolle sans les cayolais », et qu'ils veulent profiter de

Sormiou et du Parc des Calanques sans rencontrer les habitants. La résidente des Calanques rejoint cette habitante sur ce point : « Tu viens habiter, mais veux pas te mélanger. Donc, ne viens pas habiter. » C'est également un point de vue partagé par l'habitante de l'Ermitage. Ces trois habitantes font état de stratégies mises en place pour éviter d'inscrire les enfants à l'école des Calanques ainsi que de différences de modes de vie qui suscitent l'incompréhension. Pour exemple, la résidente des Calanques évoque les motocross très bruyants qui font le tour du quartier en été. Selon elle, lorsque les premières copropriétés se sont peuplées, les nouveaux habitants faisaient systématiquement appel à la police lorsque l'une de ces motos se faisait entendre. Cette habitante ne comprend pas ces réactions, qu'elle juge démesurées. Pour elle, les habitants du quartier auraient toujours vécu en entendant ces bruits, et ceux-ci ne les auraient pas dérangés au point d'appeler la police. De plus, cette habitante explique qu'avant la rénovation urbaine et l'intervention sur le quartier, ces « rodéos » étaient beaucoup plus fréquents et qu'ils étaient beaucoup plus dérangeants, impliquant des voitures volées. Cette divergence entre le vécu des habitants initiaux de la Cayolle et celui des nouveaux arrivants, qui ne viennent pas forcément du quartier et pensent s'installer dans un quartier résidentiel quelconque renforce la difficulté à s'entendre entre ces deux types de populations. Le chargé de développement territorial interrogé éclaire également cette situation au prisme du contexte même des quartiers Sud de Marseille. Dans ce territoire en moyenne plus aisé que le reste de la ville, les QPV constituent souvent des poches de précarité au milieu d'ensembles résidentiels plus aisés. Ainsi, les logements privés récemment construits à la Cayolle, dont les prix de vente étaient influencés par le marché dynamique dans ce secteur, étaient souvent hors d'atteinte pour les ménages initiaux vivant dans les HLM. Pour ce chargé de développement territorial, l'inaccessibilité de cette offre nouvelle à bon nombre de résidents constitue en elle-même une première opposition entre les anciens et les nouveaux habitants. Pourtant, l'un des points problématiques mentionnés dans la convention était la confrontation entre les copropriétés existantes et les ensembles HLM. Cette convention entendait établir un meilleur fonctionnement urbain et un mélange entre ces populations.

Finalement, les mises à distance effectuées par les habitants sont en général de deux natures. D'une part entre les habitants des HLM et ceux des copropriétés, et d'autre part entre les habitants des HLM de différentes générations ou ensembles d'HLM. Ces mises à distance

se basent sur les comportements supposément ou réellement différents des habitants constituant l'altérité.

### 3. Quels sont les impacts de la création d'équipements sur les individus ?

#### 3.1. Des équipements qui visent la cohésion sociale

Comme dit précédemment, la convention de rénovation urbaine de La Soude/ Hauts de Mazargues avait pour objectif de favoriser le lien social entre les habitants du quartier et de permettre la réalisation d'une mixité. Pour cela, elle s'appuyait principalement sur la construction d'équipements voulus fédérateur et sur une programmation sociale tournée vers le vivre-ensemble, rejoignant les objectifs du CUCS. Ainsi, trois équipements structurants sont sortis de terre. Il s'agira dans cette partie d'en caractériser les effets sur la socialisation dans le quartier. A ce sujet également, les habitants ne sont pas unanimes. Pourtant, un élément fait consensus. Le centre commercial est considéré comme le centre du quartier en termes de lien social par tous les habitants. Cet usage du centre commercial comme lieu de rencontre tient particulièrement au fait qu'avant la rénovation urbaine, il n'y avait pas d'espaces publics ni d'équipements suffisamment fédérateurs sur la Cayolle.

De nouveaux équipements voués à créer du lien social ont vu le jour avec la rénovation urbaine, et ils semblent venir compléter l'offre de lieux de sociabilité en offrant une programmation axée sur l'environnement et le vivre-ensemble. Ces équipements sont globalement jugés positivement par les habitants interrogés. La maison de quartier, le parc ludico-sportif ainsi que l'école des Calanques rénovée et son parvis devaient constituer un pôle d'équipement structurant à l'échelle du quartier. Ceci devait redonner l'accès à tous les habitants au Baou de Sormiou et permettre de reprendre le contrôle sur cet espace qualifié dans la convention de « zone de non-droit ». Le projet de rénovation urbaine comprenait la construction d'un parc ludico sportif devant remplacer la plaine sportive en déshérence au cœur du Baou de Sormiou. Il avait pour objectif de fournir aux habitants des espaces sportifs de proximité. Selon Sandrine, ce terrain de sport rencontre un véritable succès. Tout d'abord, elle estime que ce parc est « magnifique » et qu'il est idéalement placé, à 2 minutes de chez elle. Elle explique y rencontrer souvent des personnes nouvelles, et se réjouit du fait que le parc ne soit pas uniquement fréquenté par quelques habitués. Elle souligne toutefois que les personnes qui fréquentent le parc sont issues des logements sociaux récemment attribués. Jeanne nuance ce propos et a plutôt le sentiment que le parc n'est fréquenté que par des

enfants issus des ensembles de logements sociaux voisins. Elle déplore ce phénomène et l'explique par le fait que les habitants des nouveaux logements se tiennent à distance des habitants des logements sociaux. Un jeune d'une vingtaine d'années interrogé au cours d'une visite du quartier explique qu'avant la construction du parc ludico-sportif, lui et ses amis n'avaient pas de stade pour jouer au foot. Ils jouaient alors sur les terrains de tennis et sur l'ancien stade de foot devenu un « champ de cross et un terrain pour les voitures brûlées ». Pour lui, ce terrain est une aubaine pour les enfants du quartier.

Au contraire, Lina a le sentiment que ce parc ne lui est pas destiné et qu'il ne la concerne pas. Elle explique ne jamais y emmener ses enfants ou le fréquenter car « il y a trop de garçons », « c'est pas pour nous », « ça nous concerne pas » et « nous, ce qu'on veut, c'est des jeux ici dans « le rond » ». Les autres habitants, Patrick et Nora, ne fréquentent pas cet espace respectivement car ils ne fréquentent pas cet endroit du quartier et car ils n'ont pas d'enfants. Le chargé de développement territorial interrogé apporte une vision d'ensemble du fonctionnement du parc ludico-sportif. Ses observations et les retours qui lui sont faits montrent que le parc n'a jamais subi de dégradations en 6 ou 7 ans de fonctionnement, alors qu'il est en plein cœur du quartier de la Cayolle. Pour lui, c'est le signe que cet équipement répond à un besoin.

La maison de quartier déplacée devait, selon la convention, constituer un élément phare du pôle d'équipement et ainsi du projet urbain de la Cayolle. 3 habitants sur les 5 interrogés fréquentent régulièrement la maison de quartier dans le cadre de leurs activités associatives. Patrick, Jeanne et Sandrine attendent cependant plus de cet équipement. Avec la crise sanitaire, elle n'a pas été aussi fréquentée cette dernière année qu'auparavant, et pour eux, elle pourrait devenir un lieu important de la vie en collectivité du quartier, mais ce n'est pas encore le cas. Patrick, membre du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ), dit croiser les personnes vivant dans des HLM et échanger avec elles dans le cadre de ses activités, par exemple à la maison de quartier lors de l'assemblée générale du CIQ. Le CIQ couvre en effet les ensembles de logements sociaux ainsi que des quartiers pavillonnaires et d'habitat privé alentours. Cette structure permet alors la rencontre des différentes populations sur des intérêts communs et sur des sujets qui peuvent faire débat.

Lina ne fréquente pas cette maison de quartier et explique que lors de l'ouverture de cet équipement, personne n'a fait le tour du quartier pour rencontrer les habitants et les informer

de la présence et du rôle de cette maison de quartier. « Ils viennent même pas nous voir, pourquoi on irait les voir ? » questionne-t-elle. Pour Nora, la maison de quartier ne s'intéresse pas aux habitants, et aucun de ses intervenants n'habite le quartier. « C'est une maison, mais pas de notre quartier. » plaisante-t-elle.

Le parc de la Jarre a également été préfiguré dans le cadre de la rénovation urbaine. Ce parc situé au nord du quartier s'inspire de l'esthétique et de la biodiversité du passé maraicher du quartier. Il a également vocation à constituer un point d'étape paysager et naturel vers le Parc des Calanques. Le projet lui veut une double fonction d'espace public à l'échelle du quartier et à l'échelle de la ville. Il est plébiscité pour sa beauté et son unicité dans le quartier par 4 habitants sur 5. Pour deux d'entre eux, il peut devenir un véritable point de rencontre des populations, même s'il n'est pour l'instant pas fréquenté par beaucoup d'habitants. L'un d'entre eux, Patrick, fréquente assidument ce parc, avec ses petits-enfants, son épouse ou ses voisins. Le théâtre du Centaure, installé sur une partie du parc, attire également les publics jeunes, notamment grâce à la présence de chevaux. Sandrine explique qu'elle se rendait souvent dans ce lieu avant sa fermeture liée à la situation sanitaire. Elle y emmenait ses petits-enfants et pense y retourner dès que possible car elle considère cet endroit comme une chance de découverte et d'éducation pour les enfants. Il en va de même pour Jeanne qui emmenait régulièrement les familles de son association assister à des représentations dans ce théâtre. Pour Lina en revanche, ce parc est trop éloigné de son lieu de résidence et ne lui est pas destiné.

### 3.2. La création et la rénovation d'équipements ne suffisent pas à créer du lien

Si les équipements ont tous pour objectif la création de lien social entre les différentes populations du quartier et parfois des alentours, il ressort des témoignages recueillis que ce « vivre-ensemble » ne va pas de soi. En effet, les habitants habitent le même quartier mais ne fréquentent pas toujours les mêmes espaces, à l'exception du centre commercial. Même si au parc de la Jarre et à la maison de quartier, les habitants des logements sociaux et ceux des copropriétés se croisent, il reste un travail d'animation important que les associations prennent en charge.

Selon le chargé de développement territorial des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements interrogé, très peu d'activités proposées sur le quartier ne sont en réalité mixtes. Hormis la micro-crèche

hébergée par la maison de quartier, cet acteur explique que l'offre nouvelle de services et d'activités ne parvient pas à faire se rencontrer les différentes populations dans les nouveaux équipements. Pourtant, il explique aussi que le dynamisme associatif dans le quartier de la Cayolle ne se retrouve pas ailleurs. Ce dynamisme s'explique pour lui par l'histoire longue du quartier ainsi que par ses problématiques internes. Ce quartier n'est pas doté d'un équipement social en son sein puisque le centre social se trouve à la Soude.

Ce manque d'infrastructure sociale sur le quartier est pointé par Jeanne, habitante de l'Ermitage et présidente d'une association pour les familles du quartier et des alentours. Elle explique que depuis la fermeture du centre social, les jeunes manquent d'une structure d'accompagnement dédiée. Il y a donc une nécessité de développer un tissu associatif venant compenser la faiblesse de l'action sociale et venant créer du lien. Il y a aussi à la Cayolle des personnes très dynamiques et investies. Ces éléments font que beaucoup de petites associations de quartier développent des projets. Par exemple, le club de foot est selon le chargé de développement territorial une structure fédératrice du quartier. En charge de la gestion du parc ludico-sportif, cette association compte beaucoup de licenciés et s'investit dans la vie du quartier au-delà de sa seule vocation sportive en organisant diverses manifestations. Ce club de foot compte certes plus de licenciés issus du logement social, mais il compte dans son effectif quelques enfants habitant dans les copropriétés du quartier.

Pourtant, Lina, l'habitante du hameau du Rocher, a le sentiment que son quartier est laissé à l'abandon, et qu'il n'y a pas assez d'associations. Elle regrette qu'il n'y ait pas de grandes fêtes de quartier réunissant les gens « comme dans les autres quartiers ». Elle pointe également le manque d'animations pour les enfants, et se souvient qu'avant, une association proposait une animation en lien avec la peinture juste au pied de son ancien logement, dans « le rond ».

Le chargé de développement territorial explique ce sentiment par le fait qu'à la Cayolle, le tissu associatif est composé d'un grand nombre de petites associations, et que l'on ne retrouve pas de chef de file. Quand une manifestation est organisée, elle l'est en général par une association et ne réunit pas tout le quartier. Ce chargé de développement explique aussi que la dispersion des ensembles de logements sur le quartier complique la tâche de rassemblement des associations. Comme évoqué plus haut, le centre commercial fait office

de point de rassemblement pour le quartier, faute d'espace public libre et aménagé en cœur de quartier. Ainsi, pour toucher le plus de publics possibles dans le quartier, les associations qui interviennent doivent parfois proposer plusieurs sites d'intervention. Ainsi, on retrouve la logique de territoires décrites par Lina, l'habitante du Hameau du Rocher, qui semble être un frein à la création de lien social entre tous les espaces du quartier. Selon le chargé de développement territorial, de nombreuses associations œuvrent tant bien que mal au développement d'un « vivre-ensemble », mais la faiblesse des crédits accordés à la politique de la ville ne permet pas de répondre à toutes les demandes selon le chargé de développement territorial.

### 3.3. Une école rénovée mais qui peine à attirer de nouveaux élèves

L'école de la Cayolle a fait l'objet de rénovations, notamment dans l'objectif urbanistique de créer un cœur de quartier avec une esplanade privatisée au seul usage de l'école. Elle devait s'inscrire dans le pôle d'équipements structurant du Baou de Sormiou aux côtés de la maison de quartier et du parc ludico-sportif. D'un point de vue éducatif, la création de terrains de sport dédiés en dehors de la cour devait permettre d'assurer une meilleure qualité de l'enseignement sportif dans l'école. Malgré les difficultés du quartier, cette école ne fait pas partie du Réseau d'Education Prioritaire (REP). Elle ne bénéficie donc pas des crédits et des moyens en conséquence. De plus, la convention indique que les classes sont pour la plupart en sous-effectif et que les nouveaux arrivants ne fréquentent pas cette école, au profit des établissements privés. Ainsi, la convention décrit une nécessité de renforcer l'attractivité de l'école pour maintenir sa présence. Pour cela, des crédits de la politique de la ville financent depuis 2007 des actions périscolaires qui ont permis d'endiguer la désaffection progressive de cette école. Le projet de rénovation urbaine prévoyait la mise en place d'actions éducatives en lien avec l'environnement dans l'école. En complément des actions sur la prévention des ruptures éducatives et la maîtrise du langage prévues par le CUCS, le PRU est supposé créer la base de l'attractivité de l'école, à condition d'un projet pédagogique fort et innovant.

La fréquentation de cette école par les nouveaux arrivants est selon Beekman et al. (2001) gage d'une possible amélioration des résultats scolaires des enfants des habitants initiaux. La fréquentation des écoles par les nouveaux arrivants constitue selon la littérature le principal bénéfice de la mixité sociale que peuvent retirer les habitants originels. C'est ce qu'explique Sandrine, qui regrette le fait que les habitants venant s'installer dans le quartier n'inscrivent

pas leurs enfants dans cette école. Elle explique que le niveau scolaire y est plus bas qu'ailleurs, mais que tant que les enfants du quartier seront les seuls à la fréquenter, le niveau ne s'améliorera pas.

Cependant, des améliorations sont mises en lumière par certains habitants. En effet, Sandrine explique que l'école compte désormais parmi ses inscrits quelques enfants ne venant pas du logement social. Il s'agit d'une amélioration puisqu'avant cette nouvelle, aucun de ces enfants ne semblait fréquenter cette école, à en croire les dires du chargé de développement territorial interrogé, ainsi que ceux de Jeanne et Nora.

#### 3.4. Des équipements pour la cohésion sociale plutôt que pour la promotion des individus

Dans ce quartier comme dans ceux analysés par T. KIRSZBAUM, les équipements ont plus une fonction de cohésion qu'une fonction de promotion des individus. Or, selon l'auteur, ce type d'équipements n'est pas celui qui profitera le plus aux habitants originels des quartiers en rénovation. Il faut tout de même noter que l'offre en matière de santé a été complétée par l'installation d'une pharmacie et d'un centre médical. L'offre nouvelle d'équipements publics n'a en revanche pas pallié l'absence de services publics au sein du quartier en matière par exemple d'accès à l'emploi ou d'accès au droit. Cependant, les habitants interrogés ne pointent pas cette absence comme un manque. Ces avis peuvent être liés au fait que les interrogés ne comptent pas parmi les publics les plus en difficultés puisqu'ils sont en situation d'emploi ou perçoivent une retraite, à l'exception de Lina. En revanche, Jeanne prête des conséquences négatives sur les jeunes à la fermeture du centre-social. Elle remarque également une baisse de la qualité des services rendus aux individus : en une quinzaine d'années, elle explique avoir vu fermer de nombreux services destinés à la promotion des individus. Elle fait le lien entre le développement de l'accession à la propriété dans le quartier et la fermeture du centre de Protection Maternelle et Infantile, l'arrêt des permanences médicales et des suivis qui y étaient effectués, et la fermeture d'une bibliothèque associative, entre autres. Même si le lien entre les deux évènements n'est pas prouvé, il est à noter que les équipements récemment construits n'ont pas vocation à rétablir ce type de services aux habitants.

La faiblesse de la mise en œuvre du volet social des PRU décrite par T. KIRSZBAUM peut expliquer les faibles crédits de la politique de la ville et donner des éléments de

compréhension de la difficulté qu'ont les associations, pourtant volontaires, à créer du lien entre les différentes populations du quartier. L'autre élément de réponses serait lié aux caractéristiques de la Cayolle, à savoir sa surface importante et la dispersion des logements. Enfin, comme le développe T. KIRSZBAUM, le vivre-ensemble ne va pas de soi et nécessite une intervention volontariste des acteurs. Les entretiens ont toutefois fait ressortir que des améliorations sont en cours à ce sujet.

## Conclusion

Cette analyse fait tout d'abord ressortir une intégration inégale des habitants dans l'animation du quartier. La raison première de cette intégration ou non semble être due à des volontés différentes. En effet, certains habitants sont investis dans une ou plusieurs associations, tandis que d'autres n'en font pas partie. L'une des habitantes ayant été relogée en dehors du quartier, il peut sembler naturel qu'elle se sente moins intégrée aux changements que d'autres. Pour autant, elle fréquente cet espace tous les jours et a des attentes qui n'ont vraisemblablement pas été satisfaites par le projet. Ce mémoire n'ayant pas analysé la concertation du PRU, il serait inopportun de s'avancer sur la prise en compte de la parole des habitants. Néanmoins, il est certain que les témoignages recueillis montrent un sentiment d'intégration au projet très graduel.

Le deuxième élément à retenir pour qualifier les impacts de la rénovation urbaine concerne changement du cadre de vie des habitants. Si le CES de l'ANRU (2009) remarquait que l'amélioration la plus notable pour les habitants est celle de l'amélioration du cadre de vie, qui amoindrit le sentiment de délaissement, les entretiens ont démontré que la satisfaction et l'évolution du sentiment de délaissement sont elles aussi très différentes selon le profil des sondés. En effet, l'habitante dont le bailleur a entrepris des travaux sur l'immeuble et sur la résidence semble la plus satisfaite du projet. Son sentiment de délaissement par les bailleurs et les pouvoirs publics est ainsi fortement amoindri. L'habitante qui a été relogée est quant à elle la plus indifférente aux changements. Pour elle, le Hameau du Rocher ainsi que la Cayolle sont toujours des « laissés-pour-compte ». La troisième habitante du logement social, dont le logement n'a pas été réhabilité, est la plus vindicative quant aux manques du projet. Cette habitante a toujours un fort sentiment de délaissement de la part de son bailleur, et un sentiment un peu plus faible qu'avant quant aux élus.

Il en va de même pour les conditions de logement et de l'habitat qui ont évolué de manière inégale pour les habitants, qu'ils soient dans le logement social ou non. Pour certains groupes d'immeubles, chanceux d'avoir été intégrés à la rénovation urbaine, une mobilisation des élus et des bailleurs sur les parcours individuels a été amorcée. De plus, on remarque une meilleure qualité de gestion de l'habitat qui amène à des ressentis plus positifs sur le cadre de

vie. Tous les habitants s'accordent également sur le fait que le quartier est plus tranquille et plus sûr, même s'il reste des comportements jugés problématiques. A ce sujet, les habitants originels semblent satisfaits ou du moins accommodés, tandis que le nouvel arrivant souhaite que cela cesse complètement à l'avenir. Cette sécurité est un effet de la rénovation urbaine comme l'explique le CES de l'ANRU en 2009. En effet, par le désenclavement, la rénovation permet une présence de la police à l'intérieur du Baou de Sormiou plus fréquente et plus rapide, et presque permanente selon trois habitants. Le CES de l'ANRU explique toutefois que l'amélioration de la sécurité par la prévention situationnelle est circonscrite dans le temps. Pour le quartier de la Cayolle, l'avenir dira si cette affirmation est vraie. La question de la sécurité étant ici liée entre autres à celle du trafic de stupéfiants, qui semble ne pas se régler à la seule échelle d'un quartier, il est possible que les activités reprennent après un certain temps. Pourtant, l'image du quartier est elle aussi améliorée pour plusieurs habitants.

Concernant l'offre de services destinée aux individus, elle n'a pas été développée avec la rénovation urbaine, mise à part l'implantation d'un centre médical privé et d'une pharmacie supplémentaire (ce service était déjà présent dans le centre commercial avant la rénovation). Or, pour T. KIRSZBAUM, les services aux individus constituent un point essentiel de l'amélioration sociale dans les quartiers en rénovation.

L'offre de services, en grande partie prise en charge par les associations, est résolument tournée vers le vivre-ensemble et non pas vers l'individu, ce qui pour T. KIRSZBAUM ne va pas dans le sens d'une rénovation urbaine au bénéfice des habitants originels des quartiers. Or, cette programmation autour du vivre-ensemble semble être une nécessité dans ce quartier où l'objectif de faire venir de nouvelles populations semble plutôt atteint. En effet, si des mises à distances relativement fortes ont cours entre les différentes populations, les associations permettent, au moins en théorie et parfois en pratique, la rencontre des publics. De plus, les habitants se sentent privilégiés d'avoir accès au Parc Naturel des Calanques. Au-delà des fragmentations observées, la préservation de cet accès semble tourner toutes les catégories d'habitants interrogées vers des ennemis communs : les touristes et les personnes extérieures au quartier qui viendraient profiter de cette nature et à terme en priver les habitants. A ce sujet, les habitants se voient comme membres d'une même communauté : celle des habitants de la Cayolle.

Pour conclure, il semble que la banalisation, la sécurisation, et la mixité résidentielle soient en bonne voie. Ces éléments viennent tous répondre entre autres à l'objectif de mixité sociale. Les conditions de logement et le cadre de vie de certains d'habitants sont également améliorés, ce qui est selon T. KIRSZBAUM une condition sine qua none pour l'attrait des nouvelles populations, mais aussi un effet positif sur les habitants originels des quartiers selon C. LELEVRIER. Or selon T. KIRSZBAUM la mixité sociale dans l'habitat n'a pas beaucoup d'effet sur les habitants originels. Ainsi, la revue de littérature Mixité dans l'habitat<sup>14</sup> explique que les habitants originels des quartiers en rénovation tirent très peu d'avantages à l'introduction d'une mixité sociale sauf si les enfants des nouveaux arrivants fréquentent l'école. Même si une habitante a eu vent de l'inscription d'enfants de nouveaux arrivants à l'école, celle-ci reste majoritairement contournée. De plus, les services rendus aux individus pour les sortir de l'exclusion sont amoindris. Ainsi, les bénéfices de la rénovation urbaine sur les habitants originels du quartier semblent pour l'instant être peu nombreux si l'on se base sur les impacts énoncés dans la première partie de ce mémoire.

Il s'est agi dans ce quartier d'attirer des populations nouvelles en partant du principe de l'effet *role model*. Or, pour que les habitants originels profitent de cet effet (incertain), il faut d'abord que les anciens et les nouveaux habitants soient en contact. Mais le « vivre-ensemble ne va pas de soi. Il a donc fallu créer les conditions de ce vivre-ensemble qui mettent du temps à se réaliser, mais qui semblent être en bonne voie si l'on en croit certains témoignages. Ainsi on voit se réaliser dans ce quartier l'essence du PNRU, basée sur l'idée que la mixité sociale viendra améliorer les conditions de vie des habitants originels. En priorisant cet aspect, la promotion des individus semble être mise de côté dans ce projet, ce qui produit moins d'effet positifs sur les individus, mais qui installe les bases d'un mieux-vivre ensemble collectif.

Enfin, il semble malgré tout que la banalisation, la mixité résidentielle et la sécurisation du quartier aient permis à des habitants extérieurs au quartier de s'y installer, à des habitants d'accéder à la propriété, et à certains locataires de voir leurs conditions de vie améliorées.

---

<sup>14</sup> *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de littérature dans une perspective comparative.*  
KIRSZBAUM, T., 2005



## Bibliographie

Anru.fr. *Qu'est-ce que le Programme National de Rénovation Urbaine ?* Disponible en ligne sur : <https://www.anru.fr/le-programme-national-de-renovation-urbaine-pnru>

BALTEAU, E. (2019). *Rénovation urbaine, le vécu comme sanction : espace fragmenté, aspirations contrariées, ressources fragilisées*. Idées & Territoires, La Revue. Numéro 3. p. 35-39. Disponible en ligne sur : [https://www.resovilles.com/wp-content/uploads/2020/02/IDT2019-Emilie\\_BALTEAU.pdf](https://www.resovilles.com/wp-content/uploads/2020/02/IDT2019-Emilie_BALTEAU.pdf)

BALTEAU, E. (Réalisatrice) (2017). *Bonjour, Bonsoir* [Film]. Disponible en ligne sur : <https://metropolitiques.eu/Bonjour-bonsoir-Des-habitants-face-a-la-renovation-urbaine.html>

Beekman, T. et al. (2001). *Improving the Understanding of the Influence of Owner Occupiers in Mixed Tenure Neighborhoods*. Report 89, ODS Limited for Scottish Homes.

Bellanger, E., Collet, A., Desage, F., Gilbert, P. (2018, avril). *Rénovation urbaine : l'espace comme remède à la question sociale ?* Métropolitiques. Disponible en ligne sur : <https://metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-L-espace-comme-remede-a-la-question-sociale.html#sommaire>

Bonneville, M., (2004). *Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : effets d'annonce, continuité ou rupture ?*. Les Annales de la recherche urbaine, n°97, pp.7-16.

Brophy, P. C., Smith R. N. (1997). *Mixed Income Housing : Factors for Success*, Cityscape, vol. 3, 2.

Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (anru). (2009) *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits*. [Rapport d'évaluation] Disponible en ligne sur : [https://r.search.yahoo.com/\\_ylt=AwrP4IE4LMJgzHIAxE0k24IQ;\\_ylu=Y29sbwNpcjIEcG9zAzEEEdnRpZANDMjAwOV8xBHNIYwNzcg--/RV=2/RE=1623366841/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.hlm.coop%2ffile%2f4334%2fdownload%3ftoken%3dzt3B\\_V16/RK=2/RS=HRO8CP9AI0JGUO15PXotMlyXRIQ-](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrP4IE4LMJgzHIAxE0k24IQ;_ylu=Y29sbwNpcjIEcG9zAzEEEdnRpZANDMjAwOV8xBHNIYwNzcg--/RV=2/RE=1623366841/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.hlm.coop%2ffile%2f4334%2fdownload%3ftoken%3dzt3B_V16/RK=2/RS=HRO8CP9AI0JGUO15PXotMlyXRIQ-)

Conseil national des villes (2007, décembre). *Avis sur la première étape de mise en œuvre des contrats urbains de cohésion sociale* (CUCS).

DUBEDOUT, H. (1983). *Ensemble, refaire la ville*, [Rapport au premier ministre]

Epstein, R. (2012). *Politique de la ville, rénovation urbaine, égalité territoriale : quelle est la nature du problème ?*. Centre d'Analyse Stratégique. Politique de la ville. Perspectives françaises et ouvertures internationales, Documentation française, pp.33-49, 2012, Rapports & Documents. Disponible en ligne sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/765049/filename/Epstein - PV2012.pdf>

G. Crepey et al. (2003). *Politique d'accompagnement des démolitions de logements sociaux*. Conseil général des ponts et chaussées [Rapport]

INSEE.fr, (2019). Politique de la ville.

IREV Nord-Pas de Calais, (2011, décembre). *Les impacts sociaux des projets de rénovation urbaine*. Disponible sur : [https://www.irev.fr/sites/www.irev.fr/files/impacts-sociaux-pru-diapo-irev\\_0.pdf](https://www.irev.fr/sites/www.irev.fr/files/impacts-sociaux-pru-diapo-irev_0.pdf)

Joseph, M. L. (2006). *Is Mixed-Income Development an Antidote to Urban Poverty ?* Housing Policy Debate, vol. 17, 2.

KIRSZBAUM T. (2008). *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative*. HALDE, Etudes & Recherches, La Documentation française. Disponible en ligne sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01100713/document>

KIRSZBAUM, T. (2010). *Articuler l'urbain et le social. Enquête sur onze sites "historiques" en rénovation urbaine*. [Rapport de recherche] Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru. Disponible en ligne sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01265145/document>

Lefebvre, H. (1967). *Le droit à la ville*. L'Homme et la société, N. 6, p. 29-35. Disponible en ligne sur : [https://www.persee.fr/doc/homso\\_0018-4306\\_1967\\_num\\_6\\_1\\_1063](https://www.persee.fr/doc/homso_0018-4306_1967_num_6_1_1063)

Legifrance.fr (2020, janvier). Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Disponible en ligne sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000428979/>

Legifrance.fr (2021, janvier). Loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances. Disponible en ligne sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000268539/>

Légifrance.fr. (2015, mars). Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Disponible en ligne sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/>

Légifrance.fr. (2021, janvier). Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Disponible en ligne sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000159413/>

Légifrance.fr. LOI d'orientation pour la ville (n° 91-662 du 13 juillet 1991). Disponible en ligne sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000353814>

LELEVRIER, C. (2004). *Les politiques de lutte contre la ségrégation : mixité des quartiers ou intégration des populations ?* ADEF (collectif), Les mécanismes fonciers de la ségrégation.

LELEVRIER, C. (2005). *Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales*. Recherche sociale, n°176, pp. 24-41.

LELEVRIER, C. (2008, mars). *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain*. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007, PUCA, DIV, DREIF.

Léostic, F. (2008). *Effets sociaux et spatiaux de la politique de rénovation urbaine dans les quartiers en difficulté des villes françaises*. Lien social et Politiques, (63), p.27–42. Disponible en ligne sur : <https://doi.org/10.7202/044147ar>

Ministère de l'emploi et de la solidarité, Délégation interministérielle à la Ville ; DIV (1999). *Les grands projets urbains (GPU) dans la politique de la ville : bilan et évaluation*, [Rapport Villes et Quartiers].

Nyden, P. (1997). *The Emergence of Stable Racially and Ethnically Diverse Urban Communities : A Case Study of Nine US Cities*. Housing Policy Debate, vol. 8, 2.

Piron, O. (1990, mars). *Les Grands Ensembles : bientôt des quartiers comme les autres*, pour le Ministre délégué au logement, Direction de la Construction, [Rapport].

Piron, O. (2002, septembre). *Renouvellement Urbain - Analyse Systémique*. Cerema. Recherches.

Résovilles. (2019, août). *PNRU, NPNRU, ANRU ? Comprendre les politiques de renouvellement urbain des quartiers prioritaires* <https://www.resovilles.com/pnru-npnru-anru-comprendre-politiques-de-renouvellement-urbain-quartiers-prioritaires/>

Rosenbaum, J. E. et al. (1998). *Lake Parc Place : A Study of Mixed-Income, Housing*. Housing Policy Debate. vol. 9, 4.

Silverman, E. et al. (2005). *A Good Place for Children? Attracting and Retaining Families in Inner Urban Mixed Income Communities*. Joseph Rowntree Foundation.

Thornary, J.-M., et al. (2016, novembre). *Effets de la rénovation urbaine sur le développement économique et l'emploi*. En détail. Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET). [Synthèse] Disponible en ligne sur : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-04/effets-de-la-renovation-urbaine-sur-le-developpement-economique-et-l-emploi.pdf>

## Table des matières

Remerciements .....	1
Résumé.....	3
Sommaire .....	4
Introduction.....	5
PARTIE 1 : Socle théorique .....	7
1. Historique de la politique de la ville et de la mise en œuvre de son volet social .....	7
1.1. Années 1970-2000 : des ajustements successifs pour tenter d'articuler l'urbain et le social ..	8
1.2. Le PNRU : la primauté de l'urbain sur le social .....	9
2. Les Impacts sociaux de la rénovation urbaine .....	12
2.1. Un consensus sur trois types d'effets sur les habitants .....	12
2.2. Un guide pratique d'évaluation des effets sociaux des PRU.....	19
2.3. Un objectif de « banalisation » urbaine .....	20
2.4. Un risque de fragmentation et de segmentation des quartiers.....	21
PARTIE 2 : Définition du sujet d'étude .....	26
1. Présentation de l'enquête.....	26
1.1. Choix du terrain d'étude .....	26
1.2. La méthode utilisée .....	26
2. Evolution historique du quartier populaire de la Cayolle .....	30
2.1. Le Grand Arénas : un camp pour les populations en errance .....	30
2.2. Fin des années 1970 : la construction de logements sociaux pérennes .....	31
3. Le projet de rénovation urbaine .....	32
3.1. Le contexte de la convention .....	33
3.2. Les objectifs généraux du projet calqués sur les grands axes de l'ANRU .....	34
PARTIE 3 : Les résultats de l'enquête .....	41
1. Des modifications du cadre de vie et des conditions de logement .....	42
1.1. Une évolution inégale des conditions de logement.....	42
1.2. Un cadre de vie changé .....	46
2. Quels impacts de la transformation de l'environnement et de la mixité résidentielle sur les individus ?.....	48
2.1. Un fonctionnement en voie de banalisation qui améliore l'image du quartier.....	48
2.2. Des fragmentations de divers types.....	51
3. Quels sont les impacts de la création d'équipements sur les individus ?.....	56
3.1. Des équipements qui visent la cohésion sociale.....	56
3.2. La création et la rénovation d'équipements ne suffisent pas à créer du lien.....	58
3.3. Une école rénovée mais qui peine à attirer de nouveaux élèves .....	60

3.4.Des équipements pour la cohésion sociale plutôt que pour la promotion des individus.....	61
Conclusion .....	63
Bibliographie.....	67
ANNEXE 1 : Présentation des répondants.....	73

## ANNEXE 1 : Présentation des répondants

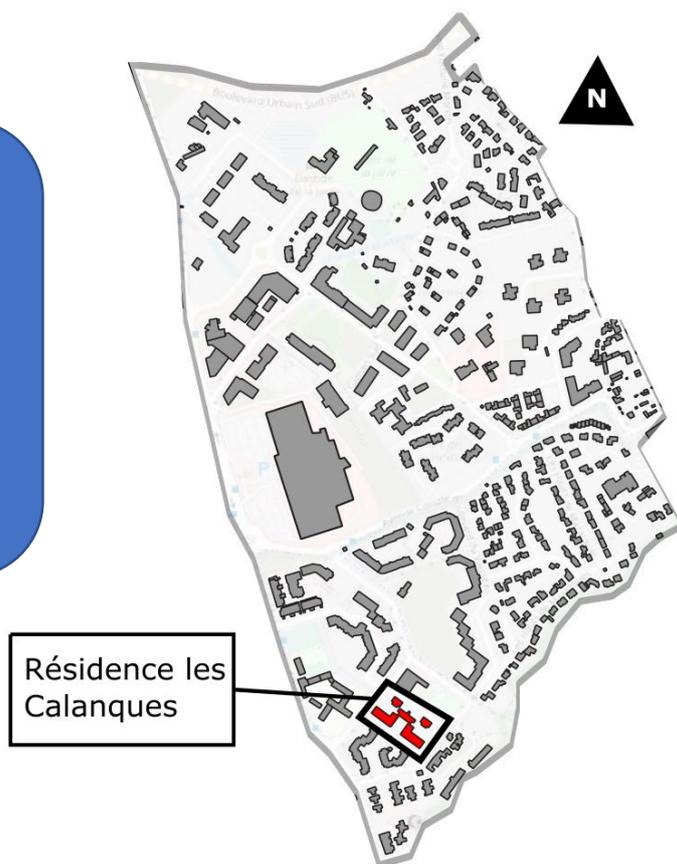
Prénom : Sandrine

Age : 45 ans

Situation familiale : Mariée, 3 enfants

Adresse : Résidence les Calanques (13 Habitat)

Date d'arrivée dans son logement : 1995



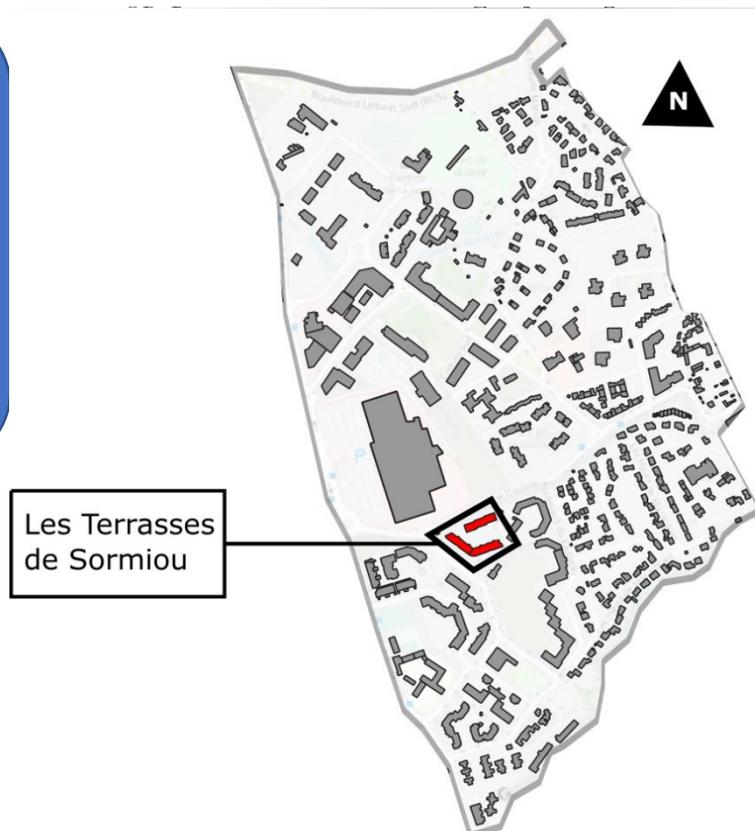
Prénom : Patrick

Age : 66 ans

Situation familiale : Marié, 2 enfants

Adresse : Les Terrasses de Sormiou

Date d'arrivée dans son logement : 2017



Prénom : Jeanne

Age : 70 ans

Situation familiale : ?, sans enfant

Adresse : L'Ermitage (13 Habitat)

Date d'arrivée dans son logement : 1995

L'Ermitage



Prénom : Lina

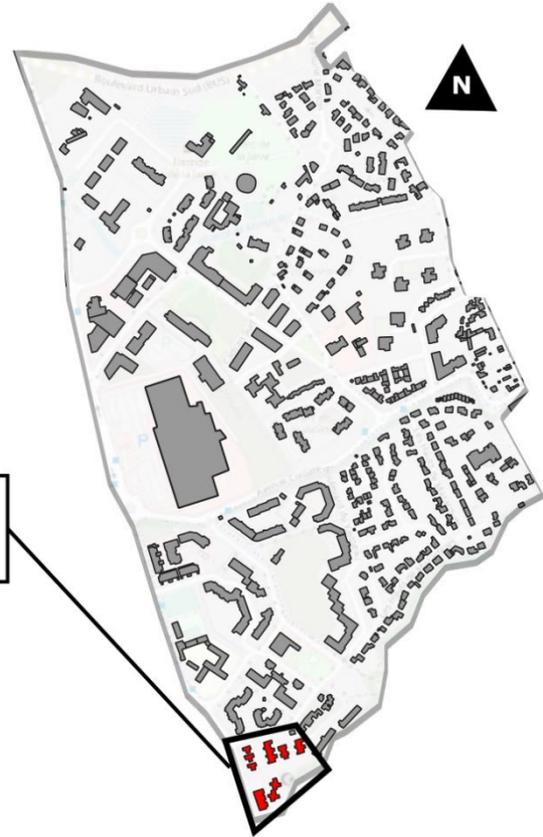
Age : 34 ans

Situation familiale : Célibataire, 3 enfant

Ancienne adresse : le Hameau du Rocher (Logirem)

Date de départ de son ancien logement : 2016

Le Hameau  
du Rocher



Prénom : Nora

Age : 33 ans

Situation familiale : Célibataire, sans enfant

Adresse : Trio Sud

Date d'arrivée dans son logement : 2020

Trio Sud

