



**HAL**  
open science

# Opération de renouvellement urbain en centre ancien de Marseille : entre gentrification et résilience populaire, le cas de la Porte d'Aix

Adrien Wald

## ► To cite this version:

Adrien Wald. Opération de renouvellement urbain en centre ancien de Marseille : entre gentrification et résilience populaire, le cas de la Porte d'Aix. Sciences de l'Homme et Société. 2022. dumas-04072776

**HAL Id: dumas-04072776**

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04072776v1>

Submitted on 18 Apr 2023

**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.

## **Opération de renouvellement urbain en centre ancien de Marseille : entre gentrification et résilience populaire**

### **Le cas de la Porte d'Aix**



**Mémoire de master 2  
Présenté par Adrien Wald  
Sous la direction de Séverine Bonnin-Oliveira**

Année universitaire 2021-2022

Master Urbanisme et Aménagement parcours Politiques et projet d'habitat et de  
renouvellement urbain

Institut d'urbanisme et d'aménagement régional - Aix Marseille Université



On y vient pour voyager, on y vient pour palabrer  
On y vient pour se rencontrer, pour occuper sa journée  
On y vient pour respirer, on y vient pour échanger  
On y vient sans se presser, on prend le temps pour savourer  
Aujourd'hui les Marseillais de toutes communautés,  
Ont besoin d'espaces pour se rencontrer.  
Si on voulait vraiment embellir notre cité  
Il faudrait un Marché du Soleil dans chaque quartier.

- ***Au marché du soleil, Massilia Sound System, 2007***

# Résumé

La gentrification est un processus par lequel un quartier populaire d'un centre-ville voit l'embourgeoisement de sa population. Apparue au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, il est d'abord décrit comme une anomalie, à contre-courant des grandes dynamiques urbaines de l'époque qui voyaient le périurbain comme principal espace de développement et le réceptacle des investissements. Ce phénomène s'est cependant généralisé à la fin du siècle, en parallèle de celui de métropolisation, qui redonne aux villes et en leur centre de l'importance dans une économie qui s'est tertiarisée et mondialisée. Il a pour principales conséquences de causer des transformations dans les tissus sociodémographiques et dans les pratiques de l'espace public. L'objet de ce travail est d'explorer les mécanismes de ce processus et d'en étudier les évolutions, au sein de la ville néolibérale et dans un contexte de renouvellement urbain. L'analyse sera étayée par l'étude du cas de Marseille, et plus particulièrement du secteur en pleine transformation de la Porte d'Aix.

**Mots clés :** renouvellement urbain, gentrification, Marseille, ville néolibérale, continuité populaire, Porte d'Aix, Euroméditerranée

# Table des matières

<b>Lexique</b>	<b>7</b>
<b>Introduction</b>	<b>8</b>
<b>Partie 1 – Genèse et développement du phénomène de gentrification</b>	<b>12</b>
A – D’un phénomène à contre-courant de la tendance de périurbanisation...	13
a. La reconnaissance d’un phénomène sporadique	13
b. La prise de conscience et les premières théorisations	15
B – ...A un processus généralisé dans une économie mondialisée	16
a. L’évolution d’un phénomène qui s’adapte à son époque	16
b. La gentrification à l’heure de la ville néolibérale	19
c. Les politiques de renouvellement urbain, ou la gentrification entreprise par les pouvoirs publics	21
<b>Partie 2 – La gentrification, un processus évolutif, produit de son environnement : le contexte français</b>	<b>23</b>
A – L’émergence du phénomène en France	24
a. Les travaux d’Haussmann, ou les prémices de la gentrification française	24
b. Vers un modèle de gentrification à la française ?	25
c. D’une définition générale à des applications spécifiques au contexte local	28
B - Gentrification(s) : des processus multiples et pas inéluctables	29
a. La gentrification comme objectif des pouvoirs publics : une volonté à relativiser	29
b. Quand la gentrification se heurte aux continuités populaires, entre résistance et adaptation	31
<b>Partie 3 : Le processus de gentrification à Marseille</b>	<b>36</b>
A – Marseille, ou l’histoire d’une gentrification manquée	37
a. Le centre-ville marseillais : un terrain propice à la gentrification	37

b. La rue de la République comme symbole de l'échec des pouvoirs publics	38
c. Une particularité marseillaise ?	42
B - La tentative de « reconquête » du centre-ville par les pouvoirs publics : le cas d'Euroméditerranée et de la Porte d'Aix	44
a. Euroméditerranée : l'opération de renouvellement urbain comme solution aux maux du centre-ville	44
b. Un urbanisme de négociation, sans négociation avec les habitants	47
C - Le renouvellement urbain d'un quartier central populaire : zoom sur le secteur de la Porte d'Aix	49
a. La ZAC Saint-Charles et la Porte d'Aix : un lieu à enjeux métropolitains	49
b. Une situation socio-économique peu sujette aux changements	51
c. Une gentrification par les usages ? Le cas des espaces de rencontre	55
<b>Conclusion</b>	<b>61</b>
<b>Annexes</b>	<b>64</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>79</b>

# Table des figures

<b>Figure 1</b> : I love NY, logo précurseur du <i>branding</i> des villes	21
<b>Figure 2</b> : Exemples de standardisation des marques territoriales françaises	27
<b>Figure 3</b> : <i>La gentrification c'est la lutte des classes</i> , bannière brandie lors des émeutes du Tompkins Square Park	32
<b>Figure 4</b> : Le percement de la rue de la République	40
<b>Figure 5</b> : Trompes l'oeil sur les façades de bâtiments, rue de la République	41
<b>Figure 6</b> : Périmètre de l'OIN Euroméditerranée	45
<b>Figure 7</b> : Répartition des fonds investis dans le projet (en milliards d'euros)	46
<b>Figure 8</b> : Plan de la ZAC Saint-Charles	49
<b>Figure 9</b> : Porte d'Aix avant le recul de l'autoroute (2006) et après (2022)	50
<b>Figure 10</b> : Carte de présentation du secteur de la Porte d'Aix	52
<b>Figure 11</b> : Entrée sud du Marché du Soleil	56
<b>Figure 12</b> : Braderie dans l'espace Coco Velten	58



# Lexique

**AMI** : Appel à manifestation d'Intérêt

**AMP** : Aix-Marseille Provence

**AMVAP** : Aire de Mise en Valeur Architecturale et Paysagère

**CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle

**EPA** : Etablissement Public d'Aménagement

**EPAEM** : Etablissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée

**GPM** : Grand Port Maritime de Marseille

**IMVT** : Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires

**MuCEM** : Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

**NPNRU** : Nouveau programme National de Rénovation Urbaine

**OIN** : Opération d'Intérêt National

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**PNRU** : Programme National de Rénovation Urbaine

**PRI** : Périmètre de Rénovation Immobilière

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

# Introduction

Le jeudi 31 mars 2022, le président de Montpellier Méditerranée Métropole, Michaël Delafosse, accompagné des acteurs culturels du territoire, a déposé la candidature de « Montpellier Capitale Européenne de la Culture 2028 ». A l'instar de Marseille en 2013, la ville occitane souhaite inscrire son nom au registre des métropoles détentrices de ce titre convoité, dans un but de promouvoir la richesse et l'identité culturelle locale sur la scène européenne. Mais l'objectif est double : comme indiqué sur son site internet, il s'agit également de « *renforcer la contribution de la culture au développement à long terme [de Montpellier], sur les plans économique, social et urbanistique [...].* »

L'idée est donc, par la tenue de cette initiative, de valoriser la ville en lui donnant un rayonnement culturel international, afin de provoquer un élan économique et contribuer à l'amélioration de son image. Cette candidature est présentée comme bénéfique pour la cité et sa population dans son ensemble, permettant de fédérer les artistes, mobiliser la jeunesse et mettre en avant le territoire et son patrimoine culturel. Mais à travers cette volonté a priori louable se cache une autre idée : celle d'attirer et d'ancrer en son sein une population cible, au capital socio-culturel important. Perçue comme désirable, cette population supposément composée de cadres et travaillant dans le secteur tertiaire de l'économie est censée apporter, par ses revenus, son capital économique et culturel, une plus-value à la ville. La mise en valeur de la métropole de Montpellier sur les plans non seulement locaux, nationaux mais aussi européens servirait ainsi à détourner une partie de cette population des autres grandes villes, afin de se l'accaparer durablement.

Ce processus de mise en concurrence des villes visant à attirer investissements et classes sociales supérieures est intimement lié au phénomène de métropolisation (Clerval, 2022). En effet, avec la mondialisation de l'économie, on assiste à un retour en grâce des milieux urbains, délaissés pendant un temps pour les espaces périurbains. Depuis la fin du XXème siècle, les grandes villes tendent ainsi à reconcentrer population, activités et valeurs, s'inscrivant dans un réseau global de production et de consommation. L'avènement de l'économie du savoir a modifié les structures socio-économiques de nos sociétés, donnant une plus grande importance au secteur tertiaire de leur système productif, particulièrement

compatible avec le contexte urbain. Les villes accumulant ces atouts redeviennent ainsi les moteurs de l'économie.

Face à un tel enjeu, les pouvoirs publics de ces villes les plus importantes, les métropoles, ont tout intérêt à chercher à améliorer leur attractivité afin de faire venir ces capitaux économiques et humains. L'accumulation de ces valeurs et leurs effets sur la production leur permettant ainsi de garder leur place, voire d'améliorer leur position dans une compétition devenue mondiale. Cet effort se réalise notamment au travers de leurs politiques publiques (*Bouron, 2021*). Cela se traduit par l'organisation d'évènements culturels par exemple, mais peut aussi passer par la revalorisation d'un patrimoine perçu comme dégradé : ce sont les opérations de renouvellement urbain. Faire « la ville sur la ville », remodeler les espaces urbains considérés comme problématiques, disposant de peu de valeur, afin de de les transformer en lieux attractifs, capables d'abriter des composantes valorisantes pour la ville.

Présentées comme un atout considérable pour la ville et son développement, ces politiques cachent en réalité une logique inégalitaire et ségrégationniste (*Van Criekingen et.al, 2016*). En modifiant ainsi des quartiers entiers de la ville, on change leur identité, non seulement physique, mais aussi sociale. D'apparence ouvertement bénéfique, cette montée en gamme des zones ciblées en chasse les populations initialement présentes dans le but d'y installer de nouvelles, considérées comme plus intéressantes pour la cité et son économie. Cette stratégie d'exclusion et de remplacement est plus connue sous le nom de gentrification. Ce terme décrit un processus socio-spatial, dans lequel les quartiers, souvent centraux et abritant des classes populaires, font l'objet d'une appropriation par des catégories de population socialement plus élevées. Ce processus a connu des évolutions au fil des ans et au gré des évolutions sociétales. S'il était considéré à son émergence dans les années 1960 comme une anomalie urbaine, il s'est imposé comme un modèle dominant non seulement au sein des « villes perdantes » de la mondialisation (*Rousseau, 2010*), mais également dans les métropoles les mieux insérées dans ce nouvel ordre économique. On observe ainsi ce phénomène dans de nombreuses villes nord et sud-américaines, mais également européennes et, donc, françaises.

Le cas de Marseille est particulièrement intéressant à étudier, car la ville est souvent présentée comme une exception française. Ainsi, elle est vue comme l'exemple-type du « modèle centre-périphérie inversé » (*Cusin, 2016*), dans le sens où son centre-ville est moins bien valorisé que sa périphérie, qui concentre alors les activités économiques et les populations à fort capital socio-économique. Elle est alors affublée d'une image, d'une aura qui ferait d'elle une résistance immune au phénomène de gentrification. Elle fait néanmoins

l'objet depuis 30 ans d'une opération de renouvellement urbain d'envergure l'opération Euroméditerranée. Si une partie de l'opération prend place sur un tissu anciennement industriel et relève du "new-build gentrification", ou gentrification ex-nihilo (*Rérat et.al, 2010*). L'autre partie du périmètre s'étend sur des quartiers populaires du centre-ville, compris dans les plans d'Euroméditerranée mais pour l'heure peu touchés par les dynamiques attendues de gentrification.

C'est sur ce second secteur que je souhaite porter mon analyse, plus particulièrement sur la zone de la Porte d'Aix. Longtemps considéré comme un précaire et d'immigration, il fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'établissement public, dans l'intention d'en faire une réelle entrée de ville, digne des ambitions métropolitaines de Marseille. Néanmoins, malgré les investissements prévus, en sus de ceux déjà réalisés, le quartier reste résolument populaire. De plus, les politiques de renouvellement urbain et les projets se heurtent à une résistance de la part de la population face aux changements qui se profilent dans leur quartier.

Au regard de ces enjeux, il apparaît logique de se demander quelles sont les dynamiques socio-économiques prenant place à la Porte d'Aix, dans un contexte de renouvellement urbain et dans quelle mesure elles correspondent, ou non, au phénomène de gentrification. Assiste-t-on à une adaptation de la part de ses habitants ou, au contraire, à une résistance aux changements qu'induisent ce processus ? L'ensemble de ces questions peut-être condensé en la problématique suivante :

**Quels sont les effets produits par l'opération de renouvellement urbain d'Euroméditerranée sur l'espace de la Porte d'Aix et ses habitants, et permettent-ils d'instaurer une dynamique de gentrification sur le secteur ?**

Ce travail de recherche a pour but d'étudier les modalités d'apparition et de développement d'un processus de gentrification au sein d'un quartier populaire, mais aussi des freins auxquels il puisse se heurter. Il permettra également de mettre en lumière le caractère évolutif et adaptatif de ce phénomène selon les contextes géographiques et socio-économiques dans lesquels il prend place. La première partie de cette étude portera sur la réalisation d'un état de l'art, synthétisant les connaissances et principales théories développées par les chercheurs. La deuxième a pour but d'affiner le champ d'analyse en réalisant un zoom sur le processus dans un contexte français et ainsi étudier les différentes

variations d'un phénomène qui était jusqu'alors vu d'un œil principalement anglo-saxon et considéré comme universel et inéluctable (*Jourdan, 2013*). Ces connaissances empiriques des différentes formes que le processus a pu connaître et des effets qu'il produit, poseront les bases d'une analyse personnelle. La dernière partie s'attachera d'abord le cas de « *l'exception marseillaise* » (*François et.al, 2021*) et du secteur de la Porte-d'Aix et tentera de répondre, par des analyses quantitative et qualitative, à la question de l'évolution du processus de gentrification sur le secteur et ses effets sur la population. Des retours historiques seront faits au long de ce texte, car ils paraissent importants dans la compréhension des notions abordées. Ils permettent à la fois de les replacer dans leur contexte, mais aussi de relativiser la nouveauté de logiques qui sont en réalité plus anciennes qu'imaginées.

# Partie 1 – Genèse et développement du phénomène de gentrification

On observe depuis les années 1990-2000 de nouvelles évolutions socio-spatiales au sein des villes. Ainsi, à contre-courant du processus de périurbanisation qui régnait jusqu'à présent, celles-ci sont marquées par un regain de population et, de manière générale, d'attractivité. Ces dynamiques semblent avoir pour cause la globalisation de nos sociétés et de nos économies, dont les métropoles sont les premières bénéficiaires de l'augmentation de la circulation des flux économiques, commerciaux et humains (*Bouron, 2021*).

Ces dynamiques de reprise d'activité et d'attractivité des villes ne sont pas nouvelles, mais c'est leur importance et leur intensité qui marquent une rupture avec les anciens modèles de développement jusqu'alors observés. Cela fait des décennies que ce phénomène que l'on appelle la « gentrification » a été attesté dans les espaces urbains. S'il s'est d'abord développé dans les villes européennes et nord-américaines les plus importantes en poids démographique, économique et politique, il est désormais répandu de façon beaucoup plus diffuse. Cette première partie permet de donner une première définition du processus de gentrification, d'en établir la genèse et d'identifier ses caractéristiques.

## A – D'un phénomène à contre-courant de la tendance de périurbanisation...

### a. La reconnaissance d'un phénomène sporadique

Le terme a été créé en 1963 par la sociologue britannique Ruth Glass, appartenant au courant de la géographie radicale, lors d'une étude portant sur l'investissement de quartiers populaires du centre londonien par des populations issues de la classe moyenne. L'origine de ce néologisme provient de l'anglais *gentry*, expression désignant la classe de propriétaires fonciers, différenciée de la noblesse. Ses équivalents français seraient les termes de gentilhomme ou de bourgeois. Il désigne donc « l'embourgeoisement » d'un quartier, c'est-à-dire le remplacement de sa population par une autre, socialement supérieure.

La période dans laquelle prennent place ses observations est caractérisée par un contexte de délaissement de la ville centre par les populations les plus aisées, au profit de ses périphéries. Le phénomène qu'elle décrit est celui de la réinstallation d'une partie de ces classes supérieures dans certains de ces quartiers, marqués par un bâti dégradé, une population défavorisée et souvent de culture ouvrière.

*« Un à un, de nombreux quartiers ouvriers de Londres ont été envahis par les classes moyennes (hautes et basses). De modestes maisonnettes et cottages, avec deux chambres au rez-de-chaussée et deux chambres à l'étage, ont été rachetés à l'expiration du bail et sont devenus des résidences élégantes et coûteuses [...]. Une fois que ce processus de gentrification a débuté dans un quartier, il se poursuit rapidement jusqu'à ce que la majeure partie des occupants de la classe ouvrière soit déplacée et jusqu'à ce que tout le caractère social du quartier s'en trouve transformé » (Glass, 1964).*

Elle interprète ce phénomène comme une anomalie, un ensemble d'évènements isolés et en marge des grandes tendances alors à l'œuvre. Si les « gentrifieurs » choisissent de s'installer dans certains de ces quartiers c'est parce qu'ils y voient une valeur historique et

architecturale rare et remarquable. Ils réinvestissent ainsi les immeubles peu entretenus, les restaurant dans l'idée d'en tirer une valeur ajoutée, patrimoniale. Il s'agit selon elle d'une réappropriation par la classe supérieure de quartiers, de bâtiments qui étaient historiquement associés aux classes aisées voire dirigeantes mais qui furent, comme vu précédemment, délaissés pour d'autres types d'habitat, au gré des évolutions des standards de confort de l'époque.

Les dynamiques observées correspondent alors un ensemble de transformations physiques et sociales de ces quartiers, visant à opérer un retour de ses populations et fonctions originelles. Il s'effectue donc une sorte de « recyclage » de ces espaces délaissés, afin de leur redonner de la valeur foncière, mais aussi sociale. Cela témoigne ainsi d'un retour volontaire des classes aisées dans ces espaces. Cette affirmation contredit directement l'hypothèse de l'économiste Homer Hoyt, pour qui « *Les riches reviennent rarement sur leurs pas, pour retrouver les logements obsolètes qu'ils avaient abandonnés.* » (Hoyt, 1939).

Cependant, bien que représentant les prémices d'un changement de paradigme dans l'évolution de nos modèles urbains, Ruth Glass ne considère la gentrification qu'uniquement comme un phénomène ponctuel, issu d'une conjoncture favorable et peu propice à se généraliser. Ainsi, le concept n'a d'abord reçu qu'un intérêt limité auprès de la communauté scientifique. En effet, ses observations étaient alors peu représentatives des dynamiques contemporaines, donnant aux classes moyennes et supérieures une préférence au périurbain dans leur choix résidentiel.

La période des 30 glorieuses est en effet marquée par une approche fonctionnaliste de l'urbanisme, qui favorise l'expansion vers les périphéries plutôt que la concentration autour des centres-villes. « *Pour Alonso* [William Alonso, économiste américain ayant développé un modèle mathématique explicitant les distributions démographiques des milieux urbains et périurbains, nda], *les individus accordent une importance majeure à l'espace et aux faibles densités, plutôt qu'à l'accès au centre-ville* » (Jourdan, 2013). Ce ne sont donc plus seulement les usines qui sont installées à l'extérieur de la ville, mais également les fonctions commerciales et résidentielles. Les rapports avec le centre-ville étaient alors affaiblis par le dynamisme économique de l'époque et les distances raccourcies par l'essor de l'automobile.



## **b. La prise de conscience et les premières théorisations**

Cependant, lorsqu'il fut attesté que ce phénomène de gentrification allait devenir durable et se développer dans nos villes, sociologues et géographes commencèrent à se pencher sur le sujet et à en documenter les causes et effets. Il faudra ainsi attendre les années 1970/1980 et les premières crises pétrolières pour que se fassent les premières remises en cause de l'étalement urbain et assister au retour en grâce des villes.

A cette époque, s'affrontent deux théories développées au cours des 20 années précédentes. Elles ont toutes les deux été construites par des géographes anglo-saxons et cherchent toutes deux à expliquer les causes et les effets de la gentrification, mais par des approches différentes. L'une, théorisée par Neil Smith, appartient au courant de la géographie marxiste, représente la « thèse économique ». L'autre est celle de David Ley, qui s'oppose par sa vision de la géographie humaniste, c'est la « thèse culturelle ».

La thèse de Smith s'inscrit en continuité des travaux de Glass, avec qui il partage la même école de pensée. Si cette dernière s'attachait à en décrire les effets, le premier tenta d'en expliquer les causes par une approche économique. Il voit dans la gentrification les effets des flux de capitaux et de la recherche de rentabilité par les détenteurs de ceux-ci. La gentrification serait, selon lui, le résultat d'un processus d'investissements, de désinvestissements et de réinvestissements des quartiers centraux.

En effet, si les villes étaient, au cours de la révolution industrielle, les centres de vie ainsi que les moteurs de l'économie, elles ont perdu ce statut après-guerre avec la diffusion des activités et des zones résidentielles. Ces espaces ont alors été abandonnés par les populations aisées et une paupérisation s'y est produite, entraînant mécaniquement une baisse des valeurs foncières. Face à l'attrait d'un potentiel économique important, les promoteurs et autres investisseurs, réinjectent des capitaux dans les quartiers centraux. Ainsi, s'ils réparent et améliorent le bâti, c'est dans l'espoir d'en dégager une plus-value. *(Bidou-Zachariasen, 2003)*

Pour Ley, les causes de la gentrification sont moins délibérées et ne trouvent pas leur source dans une logique de rentabilité commerciale. Selon lui, la réponse se trouve dans l'essor d'une nouvelle classe moyenne, causé par la désindustrialisation et la tertiarisation des emplois. Cette classe nouvelle possède les moyens d'accéder à une plus grande consommation de biens mais surtout de services, dont elle trouverait dans les centres-villes la réponse à sa demande. La revitalisation de ces espaces serait alors due à « une

*redécouverte de leur rôle pré-industriel de centre des arts, des loisirs, du commerce de proximité et de la création de biens et de services artisanaux. » (Gervais-Linon, 2006)*

Il voit également dans le phénomène un effet d'identité de classe. Ainsi, cette classe émergente, qu'il considère comme le moteur de la gentrification, chercherait à se démarquer de la bourgeoisie conservatrice. Ses membres recherchent alors une richesse historique, une ambiance et un ensemble de relations de proximité, en bref une « authenticité », qui serait propre aux quartiers populaires. Cette population au fort capital culturel, apparentée à des « artistes », annonce les prémices de la gentrification, décelant des biens immobiliers peu chers mais dont le cadre et la localisation constituent un potentiel de plus-value intéressant. Ces artistes joueraient ainsi un rôle attractif sur le reste des classes moyennes-supérieures et constituent les précurseurs de la gentrification (Ley, 2003).

## **B – ...A un processus généralisé dans une économie mondialisée**

### **a. L'évolution d'un phénomène qui s'adapte à son époque**

Ces deux théories représentent des tentatives partielles d'explication du phénomène, guidées par les préceptes de leurs écoles de pensée respectives. Ainsi, Smith y voit une cause uniquement économique, tandis que Ley se concentre sur les dynamiques socio-culturelles. Il aura fallu attendre les travaux de Chris Hamnett et sa publication « *Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification* » en 1991 pour faire le lien entre ces deux visions. Les dynamiques de gentrification attestées et reconnues, seraient donc à la fois issues d'un contexte structurel établissant des différences des prix du foncier et de la location, mais aussi le fait des actions d'un groupe socio-culturel en recherche d'identité et de différenciation. Les deux thèses économiques et culturelles ne sont donc pas contradictoires, mais complémentaires.

Il élabore alors sa théorie intégrée de la gentrification et identifie quatre conditions au processus de gentrification :

- Une offre de logements à fort « différentiel de loyer » : cela correspond aux écarts de prix relevés par Smith, causés par les cycles d'investissement/réinvestissement des villes.
- L'existence de gentrificateurs potentiels : ce sont les membres de la nouvelle classe moyenne, disposant du pouvoir d'achat nécessaire pour réinvestir le centre-ville et y consommer biens et services.
- L'attractivité d'un environnement urbain central : pour qu'un quartier de centre-ville présente un potentiel auprès de gentrificateurs, il doit présenter des caractéristiques géographique, historiques ou fonctionnelles suffisantes pour motiver l'installation de nouvelles populations.
- Des « préférences culturelles » pour la résidence en centre-ville d'actifs du secteur tertiaire : correspond à l'offre culturelle et aux capacités du centre-ville de répondre à la demande de services de la classe moyenne.

La théorie intégrée d'Hamnett, en croisant les deux explications concurrentes, offre une mise en lumière des mécanismes de la gentrification dont l'observation était jusqu'alors segmentée. Il permet pour la première fois de réfléchir la gentrification comme un phénomène complexe et modulable, dont les causes peuvent être intersectionnelles et nuancées (Hamnett, 1997).

Ainsi, en parallèle de son interprétation et des théories tentant de l'expliquer, c'est le phénomène de gentrification lui-même qui évolue. En effet, depuis son apparition et sa mise en lumière par Glass, il a connu une évolution incontestable. Loin des prédictions de la sociologue, il est observé et étudié dans différentes villes du monde anglo-saxon, se développant selon les évolutions des contextes socio-démographiques. En l'étudiant sur la ville de New-York, Smith revient sur ses transformations et établit les trois phases historiques de la gentrification (Bidou-Zachariasen, 2003). La première correspond à la période des 30 glorieuses. La deuxième débute en 1973 avec la crise pétrolière et le tournant néo-libéral des années 1980. Enfin, la dernière perdure depuis 1994.

- *La phase de gentrification sporadique.* Elle correspond aux dynamiques observées par Glass. C'est un fait nouveau, anecdotique et cantonné à certaines zones très spécifiques. Dans la ville de New-York, Smith décrit les quartiers populaires et ethniques de Soho ou de l'Upper Westside. Ces phénomènes sont ponctuels et marqués par les interventions individuelles, d'artistes non coordonnés.

- *La phase d'ancrage du processus.* S'inscrit dans un contexte de crise économique, causant l'abandon des investissements publics et privés dans le centre-ville de New-York. Cela a causé des opportunités de « réinvestissement » de la part des acteurs privés, incités par la mairie. Les différentiels de loyers observés et le potentiel de rentabilité poussent promoteurs et investisseurs à développer une offre commerciale à destination des classes moyennes et supérieures. Le phénomène devient de grande ampleur, et s'étend rapidement à de nouveaux quartiers. Smith prend ainsi l'exemple du Lower East Side qui devient un quartier branché, à la fois point de départ et d'arrivée de nombreux artistes. Le déplacement de population est massif et c'est durant cette période que l'on atteste des premiers mouvements contestataires et de lutte urbaine.
- *La phase de la gentrification généralisée.* La récession qu'a connue les Etats-Unis au début des années 1990 a permis de freiner le processus de gentrification, certains prédisant la fin du phénomène, voire même l'amorcement d'une « dégentrification ». Cependant, la gentrification allait repartir à la hausse et se propager à l'ensemble du centre-ville New-yorkais. L'ampleur du phénomène et de l'augmentation des loyers sont telles que mêmes les premiers gentrificateurs, appartenant à la communauté d'artistes qui avait lancé le processus dans le Lower East Side, furent chassés.

Selon Smith, ces différentes phases montrent la façon dont la gentrification a muté, partant d'une simple « anomalie locale » pour devenir un phénomène urbain de grande ampleur. Il relève également l'approbation de ce phénomène par les pouvoirs publics, le cautionnant, voire l'encourageant dans un but de « revitalisation » de la ville, pour ne pas dire de « reconquête » de ces espaces paupérisés par des populations jugées comme plus désirables.

Il insiste sur l'adhésion de nos sociétés à une idéologie capitaliste dans laquelle s'engagent les pouvoirs publics. On assiste alors à une nouvelle façon de produire l'espace urbain qui ne concerne plus uniquement l'exemple de New-York, mais touche désormais l'ensemble des villes occidentales. Cette idée met la consommation au cœur de la logique et met en avant un mode de vie auquel tout le monde doit aspirer. Mais cette consommation reste pensée pour les populations les plus favorisées et est dans les faits seulement partiellement accessible aux autres couches sociales. Les espaces urbains deviennent alors le support de cette pensée consumériste et les politiques d'aménagement reflètent cette tendance inégalitaire.

Cette nouvelle forme du capitalisme produit ainsi des effets sur la forme urbaine. Les 30 glorieuses sont marquées par la ville «Keynésienne», où la politique dominante est celle du soutien à la consommation par l'investissement public. L'urbanisation se fait alors au service de la population, ou plutôt, dans l'optique de répondre à sa demande de consommation dans son ensemble : on parle alors de politique de la demande. La fin de cette période marque également la fin de ce modèle. Face à la croissance de la concurrence, les pouvoirs publics consacrent leurs investissements à l'attraction et à la captation des capitaux : ce sont les débuts de la ville néolibérale. On passe alors d'une politique de la demande à une politique de l'offre, où les efforts publics sont concentrés à l'attraction des investisseurs et de leurs capitaux.

## **b. La gentrification à l'heure de la ville néolibérale**

Le basculement de la gouvernance urbaine dans le champ du courant néolibéral prend sa source dans les grands changements socio-économiques évoqués plus tôt. Face à la mondialisation et à la tertiarisation de nos économies, nos territoires se sont adaptés. La concurrence accrue et d'échelle mondiale impose donc une course à l'attractivité. La fabrique de la ville néolibérale repose alors sur une logique de privatisation et sur la marchandisation au nom de la rentabilité et de la productivité. Les politiques publiques doivent alors se planifier et se faire au service de l'efficacité économique, en soutien de cette économie de marché. Avec l'adoption de cette doctrine, on assiste à une sorte de privatisation de certains sujets politiques, tels que l'aménagement urbain par exemple. En affichant le renouvellement urbain et l'objectif de concurrence entre les villes comme des solutions évidentes, elles voient une acceptation générale et leur remise en question devient marginale. Ainsi, le néolibéralisme sort des sujets du débat public pour les placer dans les mains d'acteurs privés (*Brown, 2003*).

Le processus de gentrification est donc amené à une autre échelle, plus globale : il est le fruit de la mondialisation et de la financiarisation des sociétés. Cela passe par l'attribution d'une valeur à toutes les composantes de ces dernières. Cela concerne, on vient de le voir, les espaces urbains et les activités qu'elles abritent, mais cette logique s'étend également aux populations. Car elles consomment plus, sont vues comme plus « désirables » et, de manière générale, comme plus compatibles avec l'urbanité et ses modes de consommation, les classes supérieures sont jugées plus estimables et valorisables pour la ville que les populations précaires. Les pouvoirs publics, associés aux acteurs privés, mettent ainsi en

place des politiques permettant d'extraire de la valeur des milieux urbains, des populations et des activités qui y prennent place.

*« Aujourd'hui la politique de l'offre est faite pour attirer, avec la mise au premier plan de tout le vocabulaire de l'attractivité. On veut attirer : les investisseurs (fonds de pension, fonds d'investissement d'institutions bancaires ou d'entreprises industrielles), des chefs d'entreprise, des cadres, et des populations étudiantes vues comme les cadres de demain, à travers notamment les universités et les grandes écoles, et enfin des touristes, notamment en France où le tourisme a un poids économique très important » (Bouron, 2021)*

Les influences de la sphère privée et les nouvelles considérations capitalistiques viennent ainsi coloniser les politiques publiques. Les pouvoirs locaux, soumis à la concurrence dans l'attraction de ces populations, adoptent les logiques du monde de l'entreprise. Ils utilisent non seulement les mêmes techniques de communication et de publicité, mais également le même vocabulaire, issu de la sphère managériale. Chaque ville, dans l'optique de se faire sa part dans ce marché « résidentiel », cherche alors à se démarquer de ses concurrentes. Cette tendance, d'ampleur mondiale, touche également les métropoles françaises (Edragas, 2019).

Elles mettent alors en avant leur patrimoine, leurs paysages, les activités qu'elles proposent, leur insertion dans la mondialisation, l'attractivité de leurs quartiers, jusqu'aux habitants qu'elles abritent. Dans l'espoir d'attirer différents profils de ces populations désirables, elles peuvent tenir des discours paradoxaux, baignant parfois dans le *greenwashing* (Edragas et al., 2019). Ainsi, il n'est pas rare de voir par exemple des villes présentant leur territoire comme durable, respectueux de l'environnement mais néanmoins productif et connecté avec le reste du monde. En faisant tout cela, les villes, à l'instar d'entreprises privées et souvent en partenariat avec celles-ci, développent leur propres « marques » : c'est le *marketing territorial*.



Figure 1 : I love NY, logo précurseur du *branding* des villes, (source : *wikipédia.org*)

Dans un sens, la gentrification impulsée par les pouvoirs publics et les interventions sur les espaces urbains appartiennent au spectre des opérations de marketing territorial. Il s'agit là de revaloriser l'image d'un quartier, voire de la ville entière, en y réinjectant de la valeur. Celle-ci étant à la fois matérielle (création d'espaces verts, d'espaces publics, d'équipements), symbolique (organisation d'évènements culturels ciblés, montée en gamme des espaces de vie), mais aussi humaine (installation d'étudiants, de familles imposables, de cadres).

### **c. Les politiques de renouvellement urbain, ou la gentrification entreprise par les pouvoirs publics**

Mais lorsqu'elle est organisée par les pouvoirs publics, la gentrification n'est jamais nommée expressément. C'est sous couvert de *régénération* ou de *renouvellement* urbain que s'applique le processus de gentrification institutionnalisé. L'emploi de ces termes paraît ainsi moins violent et permet de cacher à la fois les conséquences sociales qui touchent les populations des quartiers ciblés, mais également les volontés capitalistes et politiques qui y trouvent leurs intérêts. L'utilisation aux connotations positives du préfixe « re » implique un retour à l'état normal de ces espaces et induit l'acceptation des actions menées (*Van Criekingen, 2008*). La gentrification est donc un phénomène développé par la ville et les politiques d'aménagement, mais est masquée par des termes la rendant plus acceptable auprès des masses. Ainsi, les termes de « régénération urbaine » ou encore de « mixité

sociale » par exemple, servent de prétexte pour encourager la colonisation des quartiers paupérisés par des classes supérieures.

La gentrification, par le biais des politiques de renouvellement urbain est ainsi présentée comme une façon de réaliser la ville durable, répondant aux trois piliers du Développement Durable. Elle permettrait donc de pallier les déséquilibres sociologiques des quartiers paupérisés par l'apport de populations aisées qui, couplé avec l'injection de capitaux, apporterait un élan économique nouveau. L'écologie aussi est invoquée : en reconcentrant les logements et les investissements qui y sont liés dans les centres-villes, on lutterait contre le problème d'étalement urbain. Ces politiques se parent ainsi de bonnes intentions constructives afin d'obtenir l'approbation de tout un chacun, mais cache en réalité une logique insidieuse, dont les résultats sont inégalitaires et destructeurs à de nombreux égards.

Les travaux scientifiques anglo-saxons ont donc démontré que la gentrification participe aujourd'hui pleinement à la fabrique de nos villes post-industrielles. Encouragé et amplifié par la l'orientation néo-libérale qu'ont pris nos sociétés, ce phénomène est passé du stade de simple anomalie isolée, à une stratégie urbaine globale. Ainsi, se plaçant dans un cadre de mondialisation de nos économies et de mise en concurrence internationale de nos centres urbains, la gentrification s'impose comme un outil incontournable à l'inscription des grandes villes dans cette course effrénée à la productivité et à l'attractivité. S'il fut pour les premières fois observé et documenté en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis, le phénomène, à l'instar de nos modes de vie, de consommation, de nos économies, dépasse aujourd'hui les frontières. Apparaissent alors dans les métropoles de tous les continents, des politiques publiques de renouvellement de leur centre ancien dégradé, dans l'espoir que ces réinvestissements participent à la création de valeur ajoutée, dont les retombées profitent le plus souvent à des acteurs privés.

Bien qu'étant, nous venons de l'observer, un phénomène mondial, la gentrification en elle-même possède une dimension essentiellement locale. En effet, si elle produit des effets sur les tissus socio-économiques à l'échelle de quartiers, voire de villes, elle est également soumise à des dynamiques et des spécificités qui sont propres à son contexte. Il est donc important de réaliser un zoom sur la France, afin d'affiner notre analyse et de mieux comprendre son apparition sur notre territoire national.



## **Partie 2 – La gentrification, un processus évolutif, produit de son environnement : le contexte français**

Le phénomène de gentrification a été attesté relativement tard en France et son concept n'a été abordé dans la littérature scientifique française qu'à partir des années 1990. Les conclusions tirées des analyses des chercheurs français ont alors tendance à venir à l'encontre de celles établies par leurs homologues anglo-saxons. En effet, celles-ci apparaissent souvent comme péremptoires, propres à l'école de pensée de leurs auteurs respectifs. Outre leur aspect idéologique, elles correspondent néanmoins aux faits et dynamiques observées dans les milieux urbains anglo-saxons, mais ces derniers ont connu des évolutions différentes des villes françaises. Il est alors important de replacer ce phénomène, certes généralisé dans sa logique, à l'intérieur de son environnement local.

Ainsi, les chercheurs français s'attachent à analyser plus finement le contexte et les dynamiques qui façonnent les phénomènes de gentrification observés dans les milieux urbains français. Leurs réflexions permettent alors de relativiser l'aspect mécanique de la gentrification. Bien qu'une de ses caractéristiques soit le fait qu'elle prenne le plus souvent place dans un environnement ouvrier et immigré, ces singularités peuvent représenter des résistances face au processus. Ainsi, loin d'être inéluctable, celui-ci peut être soumis à des «continuités populaires». Il n'est pas seulement générateur de changements sur le tissu socio-économique d'un quartier, mais est également influencé par celui-ci.

### **A – L'émergence du phénomène en France**

## a. Les travaux d’Haussmann, ou les prémices de la gentrification française

La gentrification comme produit de politiques publiques teintées par des considérations néo-libérales, telle que définie précédemment, commence à être observée en France à la toute fin du XXème siècle. Cependant, si l’on en garde cette définition générale : un ensemble de politiques impulsées par les pouvoirs publics, visant à la refonte physique et sociale de quartiers urbains populaires, dans une logique de rentabilité commerciale, et ce au service des classes aisées, alors celle-ci peut être attestée en France depuis au moins le Second Empire. Les grands travaux entrepris à Paris par Haussmann représenteraient dans un sens les prémices des politiques de renouvellement urbain telles qu’on les connaît aujourd’hui.

En effet, certains voient des parallèles entre les rénovations d’Haussmann et les (N)PNRU (*Epstein, 2015*). Parmi ces caractéristiques communes, on atteste d’abord d’opérations où sont mobilisés budgets publics et capitaux privés au profit d’acteurs privés. Ensuite, ces opérations visent toutes des quartiers populaires où se concentrent migrants et prolétaires. Enfin, chacune de ces deux vagues « s’est déployée dans un contexte historique de mutation du capitalisme et a cherché à adapter la ville aux exigences de circulation et d’accumulation du capital » (*Harvey, 2004*). C’est dans ce contexte que se développe les partenariats publics privés, où un pouvoir politique fort encourage l’action capitaliste privée, censée bénéficier à la ville. Les transformations seront donc décidées et encadrées par l’État mais mises en œuvre par des entrepreneurs. Même le concept de mixité sociale, affiché comme un objectif contemporain à notre époque et comme impératif à l’instauration de sociétés durables, a été forcé sous Haussmann, avec les immeubles de rapports, permettant aux classes populaires de servir au plus près les classes aisées (*Lepoutre, 2010*).

Aussi, on peut noter des considérations plus symboliques parmi les similarités relevées. Tout d’abord, l’aspect sécuritaire. En cette période d’instabilité politique, l’une des raisons pour lesquelles Napoléon III chargea le baron Haussmann d’entreprendre ces travaux fut dans le but de pacifier la ville. La réalisation de percées et de grands boulevards, outre que pour des raisons hygiénistes, empêchait l’érection de barricades et permettait à la garnison d’intervenir plus rapidement dans la ville. En métamorphosant les quartiers ouvriers et en imposant la promiscuité entre les différentes classes sociales, il brisait ainsi les chances de révolte. Si la dimension sécuritaire est aujourd’hui moins intense, elle est cependant invoquée dans les politiques de la ville et de renouvellement urbain, ou la mixité sociale, la

destruction de porches ou de passages propices aux activités illicites participeraient à « l'apaisement » des quartiers (Epstein, 2015).

Enfin, on retrouve déjà à l'époque une compétition internationale entre les villes européennes, dressant le parallèle avec la concurrence causée aujourd'hui par la ville néolibérale. En effet, si elle était moins dynamique et moins généralisée, l'économie, du fait de la révolution industrielle, était déjà mondialisée. Les grands pouvoirs, pour la plupart européens, s'affrontaient alors dans une course aux multiples facettes : à l'industrialisation, à l'expansion coloniale, au prestige, notamment. C'est donc également dans une optique de rayonnement international que furent entreprises ces transformations. La création de squares, de grands boulevards et de monuments permettent ainsi la mise en valeur de la ville et d'encourager un mode de vie mondain, à destination de la nouvelle classe bourgeoise (Epstein, 2015).

## **b. Vers un modèle de gentrification à la française ?**

En France, il est généralement admis que les villes ne sont pas aussi largement touchées, au contraire des milieux anglo-saxons, par ce cycle de désinvestissement/réinvestissement de leur centre (Damon, 2008). Cependant, bien que marquées par un contexte national qui leur est propre, un certain nombre de villes françaises ont connu une histoire similaire à celle des Etats-Unis. C'est le cas notamment des « villes perdantes » de la mondialisation (Rousseau, 2010). Celles-ci sont des villes industrielles (Roubaix, Lille) ou portuaires (Le Havre, Marseille) qui, après les 30 glorieuses et avec la fin de l'industrie nationale, connaissent une perte de vitesse. Le marasme économique dans lequel elles s'engouffrent participe ainsi à la fuite des classes aisées, souvent blanches, vers la périphérie (c'est le *white flight*) et à la paupérisation de leur population.

Ces villes perdantes deviennent alors le terreau d'un processus annoncé de gentrification. Cela passe d'abord par la volonté des pouvoirs politiques locaux, qui doivent assurer le développement de la ville avec un soutien de plus en plus limité de l'Etat. Mais on retrouve aussi l'attrait de la part d'investisseurs privés à l'exploitation du différentiel de loyer, expliqué dans la partie précédente. Ainsi, pour faire face à la mauvaise image et aux difficultés socio-économiques dont elles souffrent, ces villes mettent indirectement en place des processus de gentrification à travers le développement d'outils de renouvellement urbain (Miot, 2013).

Ces politiques peuvent d'abord être patrimoniales et culturelles, cherchant à valoriser un espace par son patrimoine avec notamment les Aires de Mises en Valeur Architecturale et Paysagère (AMVAP). Les effets sont d'abord symboliques, ils améliorent ainsi l'image du quartier, mais aussi économiques car permettent la création de valeur autour de ces œuvres et la défiscalisation de celle-ci. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui visent à réhabiliter des logements dégradés par des aides aux propriétaires, permettant de donner à la réhabilitation d'un bien privé, un caractère d'utilité publique. Ces deux outils permettent ainsi un réinvestissement par le marché privé de bâtiments dont la valeur était auparavant dégradée (Miot, 2013).

*« [L'orientation de la politique de la ville] révèle, malgré des politiques locales réelles, une faible inventivité des collectivités locales pour résoudre leurs difficultés et une forte attraction pour sur des modèles de politiques transposables d'un contexte urbain à un autre alors que des politiques de mixité endogène, fondées sur les parcours résidentiels de la population en place, auraient pu concourir aux mêmes objectifs » (Miot, 2013)*

Ces politiques permettent ainsi la montée en gamme d'un espace et donc l'exploitation de sa nouvelle valeur par les acteurs publics et privés. Pour les justifier, on les oppose souvent au « déclin urbain » (Fleury, Clerval, 2009) qui se déroulerait si les pouvoirs publics ne prenaient pas ces initiatives. La mixité sociale est alors présentée comme un remède à la concentration de la pauvreté. Celle-ci, si elle est faite « par le haut » (c'est-à-dire par l'apport de populations aisées dans un environnement populaire permettrait alors de redynamiser un quartier mis au ban de l'économie mondialisée. Ainsi, comme l'énonce le géographe Jacques Lévy : « Ce que vous appelez les «gentrificateurs», je les appellerais plutôt «défaiseurs de ghetto». Ces personnes qui auraient les moyens de loger ailleurs et qui décident de résider dans des quartiers où ils côtoient des habitants plus pauvres qu'eux, ont sauvé les villes européennes et nord-américaines de l'effondrement. Regardez ce qui se passe quand ils fuient, comme à Détroit... ou à Marseille » (Van Criekingen, Clerval, 2014).



Figure 2 : Exemples de standardisation des marques territoriales françaises (source : *madeinmarseille.net*)

Cette volonté de placer sa métropole au premier rang des villes française mène ainsi à l'adoption de ces types de politiques de renouvellement urbain par l'ensemble des pouvoirs publics locaux du territoire national. On assiste alors à une standardisation des politiques publiques, qui se manifeste le plus ostentatoirement dans le marketing territorial (*Edragas, Bouron, 2022*). En voulant se démarquer les unes des autres, elles finissent par adopter des recettes similaires, à présenter des offres qui sont les mêmes : promesse d'une ville culturelle, à la pointe des nouvelles technologies mais néanmoins résolument écologique, le récit devient interposable d'une métropole à l'autre. Elles cherchent alors à mettre en scène leur quartiers, les transformer en décor par des *waterfront* ou la mise en valeur de leur patrimoine bâti et naturel. Mais cette montée en gamme de l'espace public se fait à destination d'un public particulier, extérieur car répond à une logique d'attractivité. Elle est ainsi excluante pour les individus considérés comme trop précaires pour que ces aménagements leurs soient destinés et elle empêche finalement les anciennes pratiques populaires (*Fleury, Clerval, 2009*).

### c. D'une définition générale à des applications spécifiques au contexte local

Ainsi présentée, la gentrification paraît comme un mécanisme simple, générique et donc, à l'instar des politiques de renouvellement urbain, transposable d'une ville à une autre. Cette vision, suivant le schéma décrit lors de la précédente partie, est issue de la généralisation rapide du phénomène à de nombreux milieux urbains autant à l'échelle internationale que nationale. Les différences observées d'une ville à l'autre s'expliquaient alors par le stade dans lequel on estimait le processus enclenché. Ainsi, si un quartier voyait l'arrivée de populations à fort capital culturel, mais sans capacités financières, on la désignait alors comme une population « pionnière », annonciatrice d'un processus en cours de maturation (Van Criekingen, Clerval, 2014).

Le phénomène de gentrification tel qu'analysé jusqu'à présent, représente une réalité correspondant à des changements de dynamiques d'un tissu socio-spatial, mais ne répond pas à des règles aussi strictes qu'imaginées auparavant. Il vient, certes, modifier ces dynamiques mais est également soumis par celles-ci. Il est donc important de replacer chaque cas observé ou anticipé de gentrification dans son contexte. Ainsi, on peut distinguer la gentrification (au singulier) des gentrifications (au pluriel).

La gentrification décrit alors un concept dans sa généralité, assez large pour y recueillir de nombreux cas, mais trop flou pour en analyser aucun pertinemment. On peut cependant en dégager une description qui le définit comme « *un rapport social d'appropriation de l'espace urbain, mettant aux prises des acteurs et des groupes inégalement dotés* » ainsi que « *un processus de (re)-valorisation économique et symbolique d'un espace* » (Van Criekingen, 2016). Le processus représente donc bien une recomposition sociale d'un espace urbain, appuyée par des logiques de domination sociale et placée dans un contexte de transition de modèle économique mondial, causant de profonds changements sur les territoires que l'on considère tantôt « perdants » tantôt « gagnants » de cette mondialisation.

On parle cependant de gentrifications, car ces recompositions sociales, bien que partageant une identité commune, se déclinent différemment dans chaque contexte. En effet, celles-ci peuvent à la fois toucher à la réhabilitation de quartiers anciens que par la création d'offres de logements, de bureaux ou de commerces neufs. Si elles étaient dans leur début, attestées dans les centre-villes de grandes métropoles, on peut les retrouver aujourd'hui dans des contextes périurbains (Marchal, Stébé, 2019), voire ruraux (Depraz, 2016).

Il existe donc une multitude de contextes dans lesquels peuvent se développer des dynamiques de gentrification, créant une multitude de cas différents. Ce constat permet

ainsi de redéfinir le concept tel qu'il a été analysé jusqu'alors. La gentrification n'est donc pas un processus normé et rigidement segmenté, dont les étapes annonceraient la maturité du phénomène. Il est conditionné et se développe par le contexte local dans lequel il prend place et est conditionné par celui-ci, et ainsi, prend des formes et donne des résultats pouvant varier d'un cas à l'autre. On parle alors de « glocalisation », pour définir l'adaptation d'un phénomène global aux spécificités locales dans lesquelles il s'implante. Enfin, avec la remise en cause de son caractère inflexible, vient la remise en cause de son inéluctabilité. En effet, celui-ci peut-être soumis à des résistances, le ralentissant voire le stoppant dans sa progression.

## **B - Gentrification(s) : des processus multiples et pas inéluctables**

### **a. La gentrification comme objectif des pouvoirs publics : une volonté à relativiser**

La partie précédente nous permet donc de comprendre que le phénomène de gentrification, bien que touchant la plupart des métropoles mondiales, n'est ni systématique, ni reproductible à l'identique d'un milieu à un autre. On remarque cependant une standardisation des politiques publiques face aux enjeux économiques de la ville post-industrielle, où priment la mise en valeur des centres-villes, la montée en gamme des espaces publics et l'orchestration d'une image valorisante et attractive de la cité. Cette action publique, en partenariat avec des acteurs privés, se ferait ainsi sciemment au détriment des populations les plus précaires, pour qui ces investissements ne sont pas destinés et qui ne possèdent pas les moyens de vivre dans un environnement ainsi mis en valeur.

C'est en tous cas, par un trop fort militantisme, ou bien par une grille de lecture trop simpliste, les intentions que l'on prête souvent aux pouvoirs publics (*Gruyer, 2022*). Cette vision attribuant des volontés et des politiques uniforme à ces derniers, qui appliqueraient mécaniquement des méthodes prédéfinies et dictées par les pouvoirs financiers est erronée. Ainsi, « *Un pouvoir public n'est nulle part un acteur unique ou parfaitement intégré avec une seule idée en tête* » (*Van Criekingen, 2021*). Ce dernier est ainsi l'agrégation de plusieurs

courants de pensée, de procédures complexes et de dynamiques politiques, il peut donc aussi bien encourager la gentrification, que la freiner.

Aussi, les programmes de renouvellement urbain français comportent des avantages que les pays anglo-saxons n'ont pas : ceux d'une attention particulière portée à la mixité sociale et à la production de logements sociaux. Ainsi, dans un contexte de requalification d'un quartier à valeur dégradée et de hausse des loyers, la programmation de logements sociaux peut permettre le maintien de populations précaires (Ramond, 2015). C'est le cas notamment à Paris, à la suite des rénovations et réhabilitations entreprises depuis les années 1990, où l'on a vu l'apparition de politiques prenant en compte les effets de la requalification et tentant de les endiguer (Clerval, 2009). Il est cependant important de noter que, pour ce cas précis, la production de logements sociaux « *n'a suffi ni à combler les besoins ni à compenser les destructions. Surtout, elle a été concentrée dans le logement intermédiaire, bénéficiant ainsi davantage aux classes moyennes qu'aux classes populaire* » (Giraud, 2013).

La gentrification, à contre-courant des idées reçues, permettrait ainsi d'apporter une certaine forme de justice sociale dans la répartition spatiale des populations : « *le problème de la gentrification c'est quand elle est violente, mais il n'y a pas de mal à aller vers plus de mixité sociale* ». La gentrification peut ainsi avoir des effets bénéfiques et être bien accueillie par les populations originelles d'un espace subissant le processus, pour autant que celui-ci leur permette de continuer à vivre au sein de leur quartier, tout en profitant des aménités nouvelles et de la montée en gamme de l'espace (Idelon, 2018).

Il est ainsi important de rompre avec une analyse trop manichéenne du processus, où l'on attribue les bénéfices aux acteurs privés et publics qui n'y voient que des logiques commerciales et économiques, tandis que du point de vue des populations précaires, les retombées sont uniquement négatives et porteuses d'injustice à leur encontre. Ainsi, « *[la gentrification] n'est ni positive ni négative (...) Elle participe tout simplement au fait urbain contemporain et la comprendre, c'est comprendre la ville.* » (Chabrol et al, 2016). Cette analyse permet d'aborder non seulement les dynamiques de gentrification, la fabrique de la ville mais aussi plus largement les politiques publiques non pas comme l'imposition de la volonté du pouvoir économique et politique sur la population, mais comme un rapport de force, un jeu de pouvoir et de négociation entre les différentes parties prenantes du concert urbain.

Les discussions portant sur la gentrification touchent également au concept de *Droit à la Ville*. Théorisé à la fin des années 1960 par Henri Lefebvre, ce concept émettait alors une critique de l'urbanisme fonctionnel et de la ville planifiée par une élite technocratique.



Cependant, il est de plus en plus repris pour parler de la gentrification causée par la néolibéralisation des villes. Il invoque ainsi le droit aux populations à pouvoir participer à la fabrique de l'espace dans lequel elles vivent, ainsi qu'au droit d'avoir accès à l'ensemble des avantages, services et lieux de l'environnement urbain. Loin d'être un seul droit de visite dans la ville, c'est avant-tout une appropriation politique de l'espace. Ainsi, « *la pratique spatiale d'une société sécrète son espace (...) elle le produit lentement et sûrement en le dominant et en se l'appropriant* ». (Gervais, Diamond, 2016).

L'action publique et la fabrique urbaine ne sont donc pas que de simples outils, intrinsèquement oppressives et inégalement tournées au services des intérêts privés des classes dominantes. Elles sont le fruit de luttes, de négociations entre les différents groupes sociaux qui composent un espace. La gentrification en tant que phénomène urbain est également soumise aux dynamiques socio-économiques et aux actions menées par les populations et ne saurait se résumer à un simple remplacement d'une classe sociale par une autre. (Clerval, 2013).

## **b. Quand la gentrification se heurte aux continuités populaires, entre résistance et adaptation**

En lien avec son histoire, les premières résistances face à la gentrification remontent et sont documentées lorsque celle-ci était en plein essor. En 1988, à New-York, ont lieu les émeutes du *Tompkins Square Park*, un parc urbain de l'*East Village* (*nyujournalism.org, 2017*), fréquenté par des sans-abris, pour partie chassés de leur domicile par la montée des prix dans la ville. Les pratiques de l'espace de ceux-ci, marquées par les rixes, la diffusion de musique à toute heure ainsi que par la consommation de drogue, participaient à un sentiment d'insécurité grandissant auprès des nouveaux habitants du quartier. Ces derniers firent pression auprès des autorités pour que soit instauré un couvre-feu dans le parc, expulsant ainsi les sans-abris de leur refuge. La réponse populaire fût immédiate et l'escalade des tensions causa l'éclatement d'une émeute. Cet évènement est la première véritable incarnation d'une lutte ouverte contre le phénomène de gentrification et, pour certains, d'une lutte des classes moderne.

Encore aujourd'hui la société nord-américaine est marquée par une lutte contre la gentrification très militante et cet activisme pèse largement dans les projets urbains (*Mayer, 2010*). On peut noter par exemple la création, en 2007, de la *Right to the city Alliance*,

inspirée des travaux de Lefebvre, regroupant aujourd’hui à l’échelle des États-Unis plus de 45 organisations de justice raciale, économique et environnementale (*righttothecity.org*, 2022).



Figure 3 : *La gentrification c’est la lutte des classes*, bannière brandie lors des émeutes du *Tompkins Square Park* (source : *NYUjournalism.org*)

En France, il n’existe pas de lutte active comparable. Si quelques voix s’élèvent périodiquement, au gré de l’apparition de différents projets urbains, cette résistance n’a pas l’ampleur et l’intensité de ce qui se pratique aux États-Unis (*Kirszbaum, 2018*). On peut noter cependant la présence de quelques associations, souvent ponctuelles, cherchant à donner la parole aux habitants des quartiers soumis à des processus de renouvellement urbains, comme par exemple l’association «Pas sans Nous». On retrouve cependant des mobilisations collectives ainsi que des pratiques de l’occupation de l’espace, telle que le squat, porteuses d’un certain engagement politique.

La résistance à la gentrification peut ainsi prendre une forme contestataire, telle que classiquement représentée dans l’imaginaire par des grèves des loyers, des manifestations ou des recours en justice, matérialisant ainsi les contestations des populations populaires face au processus de gentrification prenant place dans leur quartier. Cependant, on peut observer dans certains espaces touchés par la gentrification que ceux-ci ne sont pas complètement transformés, ni entièrement dédiés aux modes de consommations et de sociabilité des gentrifieurs (*Van Criekingen, 2021*). Il existe ainsi des décalages entre les changements anticipés par la mise en place du processus et les résultats.

Ces décalages traduisent ainsi des résistances plus discrètes, implicites et souvent au caractère politique moins marqué. Elles proviennent de la continuation des pratiques habitantes populaires comme refus d'un changement urbain susceptible de modifier des modes de vie déjà fragiles de par la situation souvent précaire des habitants (*Van Criekingen, 2021*). Ce phénomène est celui de la « continuité populaire » (*Giroud, 2011*).

*« L'acte de résistance peut aussi émaner, à côté de mobilisations collectives et d'initiatives de participation publique, de pratiques résidentielles et quotidiennes inscrites dans l'espace et le temps de manière significative [...] Tous ces actes et pratiques, s'ils s'inscrivent au sein de modes d'habiter la ville, participent à leur tour à l'habiter du lieu, un «habiter résistant» [...] résistances, non pas en termes de luttes collectives, mais produites à l'échelle de l'individu [et qui s'appuient] sur l'habiter des individus, c'est-à-dire sur leurs pratiques ordinaires, réalisées au cours de parcours biographiques et de cheminements quotidiens, ainsi que sur leurs représentations » (Giroud, 2005)*

Il est ainsi intéressant de s'interroger sur ce phénomène d'apparence contre-intuitive, où l'on voit le maintien de populations parmi les plus pauvres, qui seraient a priori peu armées financièrement, alors que c'est précisément ce facteur économique qui est perçu comme le moteur des dynamiques de départ forcé. Face à ce manque de capital, elles créent et mobilisent ainsi d'autres formes de ressources, celles-ci étant moins financières que matérielles, sociales, voire symboliques. Ces ressources représentent ainsi les relations d'entraide, d'échange ou encore d'occupation de l'espace, leur permettant de survivre grâce à une économie de subsistance, mais aussi de continuer à s'approprier un espace qu'elles considèrent encore comme le leur (*Chabrol, Henrio, 2019*). « *Lorsqu'on ne possède pas de capitaux économiques et culturels, la création d'un espace familier, «à sa mesure», constitue une ressource primordiale face à des conditions économiques d'existence modeste » (Siblot et al, 2015)*

La continuité populaire est alors nourrie par un certain nombre d'activités. La première d'entre elles est celle de l'occupation de l'espace, public ou non. Ainsi, même si une population précaire peut être expulsée d'un quartier par l'augmentation des loyers, celle-ci peut encore y posséder ses habitudes, ses modes de socialisation. Se crée alors une situation de cohabitation, entre les populations originelles d'une part, n'habitant plus le quartier car chassées économiquement mais y vivant toujours par les pratiques, et d'autre part, les

populations nouvelles qui y résident mais ne pratiquant que très peu l'espace, rebutés par la présence d'activités populaires où ils ne se reconnaissent pas. C'est l'exemple de *La Magione*, un quartier historique et populaire du centre de Palerme où, malgré la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la modification des espaces publics, les lieux sont encore occupés en grande partie par les anciennes populations. Ainsi, l'organisation de bars et de petits commerces informels créent des tensions entre les anciens et nouveaux habitants, mais surtout, permettent aux premiers de conserver une certaine appropriation d'un espace dont il ont été dépossédé (*Jeanmougin, Bouillon, 2016*).

Un autre facteur important, participant à la création d'une cohabitation, où plutôt d'une coprésence, entre les deux groupes sociaux, est l'activité commerciale. L'approche de cette composante se fera alors par l'étude d'un cas concret : celui du quartier de la Guillotière, à Lyon. Historiquement populaire, il accueille depuis des dizaines d'années des populations issues de l'immigration, lui donnant un caractère ethnique particulièrement important. Il connaît aujourd'hui une gentrification de son peuplement, une montée des prix et des investissements d'envergure métropolitaines, mais ses rues restent résolument populaires. Les commerces du quartier et leur prise de position sont alors intéressants à étudier, car pris entre une clientèle populaire de déambulation et une autre, plus riche, installée récemment.

Leur point commun est celui d'être tenu par des individus d'origine immigrée et d'avoir originellement une clientèle qui l'est aussi. Ainsi, certains de ces commerçants, des restaurateurs chinois notamment, confirment leur résistance aux changements en gardant leur offre résolument tournée vers une clientèle locale. Tandis que d'autres, au contraire, voient en l'arrivée d'une nouvelle clientèle un potentiel de développement économique. Ils jouent ainsi de leur caractéristique ethnique pour proposer une offre commerciale répondant à la demande « d'authenticité » souvent recherchée par les gentrificateurs. Se réalise alors une adaptation de ces commerces au nouvel environnement urbain et aux changements socio-démographiques de son tissu. Cela marque la capacité d'un groupe social à se préserver au sein d'un quartier en gentrification en modifiant une partie de ses pratiques, ici la pratique commerciale, réalisant ainsi une certaine forme de continuité populaire par l'adaptation aux changements induits par la gentrification. De plus, cela assure l'occupation des locaux commerciaux, empêchant ainsi l'installation de nouveaux commerces tenus par des populations nouvelles et étant ainsi plus propices au soutien des dynamiques de gentrification (*Chevalier et.al, 2020*).

Finalement, ces quartiers et leurs populations, résistants passivement à la gentrification restent, au moins en partie, populaires car ils sont nourris par les pratiques de

l'espace produites par celles-ci. Par ses caractéristiques populaires, le quartier offre aux populations précaires des moyens de subsistance : par l'entraide, par les habitudes et la pratique de l'espace ou encore les activités économiques. En retour ces caractéristiques forment un espace local difficilement appropriable par logiques de gentrification car rebutantes pour les nouvelles populations (occupation de l'espace et sentiment d'insécurité) ou ne leur laissant juste pas la place de s'installer (continuité et adaptation des commerces). Ainsi, « *c'est dans la mesure où ils restent produits par et pour des populations socialement dominées que les quartiers populaires peuvent résister aux pressions au changement urbain dont ils sont l'objet, même sans être la scène de mobilisations collectives explicitement dirigées contre ces pressions.* » (Van Criekingen, 2021).

## Partie 3 : Le processus de gentrification à Marseille

Le processus de gentrification correspond à une multitude de situations différentes, propres à leur contexte. Ainsi, la gentrification ne se mesure plus uniquement quant à la maturité estimée de son processus, mais comme le produit d'un ensemble de dynamiques socio-politiques dont le résultat peut varier. Elle peut donc être altérée, freinée, voire reculer selon la force avec laquelle elle est appliquée et les résistances auxquelles elle fait face. Certains territoires apparaissent alors comme plus propices au développement de ce processus. Populaire, multiculturel, au fort patrimoine bâti et culturel : Marseille semble posséder des caractéristiques présentant son centre-ville comme un terrain propice à l'installation de dynamiques de gentrification. C'est ainsi que, dans un objectif d'amélioration de son image et d'adaptation de son système productif, elle s'engage au tournant du XIX<sup>ème</sup> siècle dans une politique de renouvellement urbain particulièrement intense. Dans sa course à la métropolisation, elle possède comme principal outil l'opération d'intérêt national Euroméditerranée. Pourtant, plus de vingt ans après son lancement, le bilan est mitigé pour l'opération qui se voulait moteur de la redynamisation de la ville, tout en respectant les caractéristiques populaires.

Le centre-ville attire peu les populations aisées, qui lui préfèrent sa périphérie, et reste résolument populaire. Un rapide retour historique sera fait sur la rue de la République, qui semble depuis sa création être un symbole de l'incapacité des pouvoirs publics à réaliser une politique de renouvellement aboutie. Marseille affiche alors l'image d'une ville «à part», différente des autres métropoles françaises et intrinsèquement immunisée à toutes tentatives de gentrification. Cette partie s'attachera à vérifier la véracité de cette réputation. Cela se fera à travers l'analyse du secteur de la Porte d'Aix, véritable porte d'entrée de la ville

faisant l'objet d'une attention particulière de la part d'Euroméditerranée, pour tenter d'y déceler des éléments prouvant ou réfutant la mise en place de dynamiques de gentrification.

## **A – Marseille, ou l'histoire d'une gentrification manquée**

### **a. Le centre-ville marseillais : un terrain propice à la gentrification**

Marseille a toujours été une ville d'immigration et d'échanges. Depuis sa fondation, par des colons grecs venus de Phocée, à l'arrivée des italiens pendant la période de la révolution industrielle, en passant par les migrations venues du monde pendant les périodes coloniales et de décolonisation, jusqu'à aujourd'hui et l'arrivée récente des *roms*, Marseille représente un véritable *melting pot*.

Cette migration est ainsi répartie dans le temps, segmentée en différentes vagues au gré des mouvements géopolitiques mondiaux. Nous nous intéresserons ici aux plus récentes d'entre elles. La première des grandes migrations contemporaines est celle des italiens. Avec l'industrialisation de la ville à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, le besoin en main-d'œuvre devient tel que la Haute-Provence, réservoir d'immigration historique pour la ville, ne suffit plus. Ce sont ainsi des centaines de milliers d'italiens qui émigrent à Marseille et ce phénomène est d'une telle ampleur qu'on parle alors « d'invasion italienne » (*Témime, Lopez, 1990*). Il y aurait, au début des années 2000, plus de 300 000 individus d'origine italienne dans la ville (*Poggioli, 2005*).

On retrouve également au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, des migrations d'origines diverses : corses, arméniennes ou encore espagnoles. En effet, de par son statut de ville portuaire, la ville attire. Mais en tant que porte d'entrée vers les colonies, ce sont les migrations nord-africaines qui restent les plus impactantes. Surtout depuis la décolonisation, on observe d'importants mouvements de populations vers la ville : les pieds-noirs devant quitter le Maghreb, suivie par les populations aussi bien musulmanes que juives et, plus récemment, c'est une grande part de sénégalais et de comoriens qui viennent s'installer à Marseille. La succession de ces vagues de migrations participent ainsi à donner à la ville un aspect multiculturel important.

Marseille et son centre-ville sont également marqués par une forte activité portuaire, engendrant une importante population ouvrière en leur sein. Cependant, c'est durant la période des 30 Glorieuses, qui a vu une importante activité industrielle dans le reste du pays, que l'appareil industriel marseillais disparaît (*Jourdan, 2008*). Les crises pétrolières des années 1970, la fin du trafic colonial, ainsi que la naissance du complexe industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer participent alors à la déperdition économique de la ville. Elle ne peut plus faire face à la concurrence, qu'elle soit nationale (Le Havre, Fos-sur-Mer) ou mondiale (Barcelone) (*Maligorne, 2018*), celle-ci se retrouve alors «perdante» de la globalisation (*Peraldi et.al, 2015*).

Marseille, à l'instar d'autres villes touchées par la désindustrialisation et n'ayant pas réussi à prendre le virage de la tertiarisation de l'économie, est ainsi concernée d'une certaine manière par le *white flight* (*Rousseau, 2010*). De ces dynamiques naissent un mouvement de départ des classes supérieures vers la périphérie sud, voire vers d'autres villes du département (Aix-en-Provence notamment). L'abandon du bâti industriel et portuaire mène ainsi à une déqualification tant foncière que symbolique des quartiers centraux. Ces derniers, déjà populaires à l'origine, voient alors l'installation de populations socialement défavorisées et en partie constituées d'immigrées.

Le centre-ville de Marseille apparaît alors comme un «substrat urbain favorable au développement du processus de gentrification» (*Jourdan, 2008*), dans le sens où il conjugue à la fois les facteurs économiques et culturels. C'est en effet un espace historique central au bâti peu entretenu, désinvesti par les classes aisées, offrant alors le potentiel d'exploitation d'un fort différentiel de loyer. C'est également un environnement urbain marqué par l'immigration et les échanges, chargé d'une forte dimension populaire et propice au développement d'une offre culturelle. Il n'est alors pas étonnant de voir de la part des pouvoirs publics, la mise en place de stratégies de renouvellement urbain visant précisément ces quartiers, dans le but d'y provoquer un retour de classes sociales plus «désirables», ainsi que leur mise en valeur dans une optique de concurrence mondialisée, en somme, d'y instaurer des dynamiques de gentrification.

## **b. La rue de la République comme symbole de l'échec des pouvoirs publics**

Marseille n'a pas attendu la fin du XXIème siècle et l'expansion du phénomène de métropolisation pour tenter de gentrifier son centre. Comme l'ont énoncé François, Vachet



et Valegeas, son histoire est marquée par des tentatives de gentrification non concluantes. La rue de la République en est le symbole. Son origine remonte à 1862 et est fortement liée aux transformations qu'a connues Paris pendant la même période. C'est, en effet, sur le modèle de la percée Haussmannienne que se sont réalisés ces grands travaux marseillais, dans un contexte de remodelage physique considérable de la ville et sur fond de considérations urbanistiques purement économiques. Le parallèle avec le cas parisien s'étend également aux modes de financements auxquels a fait appel le projet, s'appuyant sur des fonds publics mais fournis par des capitaux privés, via des emprunts massifs.

La rue de la République, ou *rue Impériale* à l'époque car elle est née sous le règne de Napoléon III, se place dans un contexte de grands changements urbains pour le centre-ville marseillais. L'activité portuaire battait alors de son plein et le Vieux-Port ne suffisait plus à accueillir l'ensemble des flux de marchandises qui transitaient alors dans la cité. Il fallait donc le développement d'un nouvel espace pour y accueillir de nouveaux bassins et c'est de ce besoin qu'est né le nouveau port de la Joliette. Les marchandises étaient alors transportées d'un port à l'autre en passant par les rues étroites de la ville, dont le tissu était resté médiéval, causant insalubrité et nuisances. Les autorités municipales ont alors décidé de la réalisation d'une percée entre ces deux centralités urbaines, afin d'en faciliter le transit (*Perrier, 2017*).

Mais l'intérêt de cette opération n'était pas uniquement celui de faciliter le commerce au sein de la cité. L'objectif était aussi celui de renouveler le tissu à la fois physique, mais aussi socio-démographique de la zone (*Tourtois, 2014*). Le trajet de cette nouvelle artère passait ainsi par les buttes des Carmes et des Moulins, zones particulièrement pauvres et insalubres que le courant de pensée hygiéniste voyait comme vectrices de maladies et source d'épidémies. L'idée était alors, en y créant un tissu urbain plus aéré, ainsi que des bâtiments de gamme supérieures, d'y attirer une classe bourgeoise qui préférait alors l'espace qu'offrait la campagne Marseillaise.



Figure 4 : Le percement de la rue de la République (source : *madeinmarseille.net*)

Les travaux furent d'une ampleur considérable : la percée ne se fait pas uniquement dans les bâtiments, mais également dans les collines, ce sont ainsi plus de mille mètres cubes de déblais qui sont déplacés. Elle détruisit ainsi près d'un millier de maisons ainsi que 61 rues, totalement ou partiellement. Au final, elle causera le déplacement d'environ 16 000 marseillais, parmi les pans les plus fragiles de la population (*Perrier, 2017*). Les conséquences de ces travaux sur la ville furent donc immenses, et provoquèrent une mutation considérable de l'environnement bâti. Ils eurent également des effets sociaux, avec la destruction de l'habitat de milliers d'individus et leur déplacement vers d'autres quartiers de la ville.

Les nouveaux immeubles d'apports, bâti dans un style Haussmannien, ne sont finalement pas au goût de la bourgeoisie locale qui préfère rester dans ses bastides et villas de la périphérie sud de la ville notamment. L'opération est alors un échec commercial, les appartements ne se remplissent pas avec le rythme qui était attendu et le centre-ville reste résolument populaire (*Goiffon, 2019*). Ce projet est ainsi un exemple de tentative de reproduction d'un modèle de renouvellement urbain (ici Haussmannien, dans le contexte du 2nd Empire), dans l'optique de réaliser un processus de gentrification, prophétisant ainsi la future standardisation des politiques publiques d'aménagement urbain qui surviendra près d'un siècle plus tard. Il est également une preuve que le processus de gentrification n'est pas un modèle reproductible à l'identique et est soumis aux spécificités locales dans lequel il s'insère.



Figure 5 : Trompes l'oeil sur les façades de bâtiments, rue de la République (source : *lemonde.fr*)

L'histoire se répétera finalement pour la rue de la République. Après son échec dans la tentative de remodelage social de son centre, la ville de Marseille retente l'expérience en misant encore une fois sur l'artère Haussmannienne, espérant des résultats plus probants. En 2002, celle-ci fait ainsi l'objet d'une OPAH (*Rescan, 2015*). Plus tard, en 2005, de nombreux immeubles de la rue sont achetés par divers fonds de pension, américains notamment, dans le but de les rénover et ainsi les mettre à disposition d'un public aux capacités financières plus élevées. on voit alors l'expulsion de dizaines de personnes de ces logements qui sont devenus un parc social de fait et, pour celles qui restent, les conditions de vie ne s'améliorent pas (*Rescan, 2015*). Aujourd'hui, une partie non négligeable des appartements restent ainsi vides, les autres accueillant des locataires dans des conditions proches de l'insalubrité (*Rescan, 2015*). L'association Un centre-ville pour tous estime ainsi qu'environ 30% des logements de la rue sont inoccupés (*centrevillepourtous.fr, 2019*). L'objectif était également d'offrir au lieu une redynamisation commerciale, aidée par l'arrivée du tramway. Le constat est finalement le même que pour les logements, la rue de la République n'attire pas le public attendu. Ainsi, certains commerces restent vides et traduisent le désintérêt des marseillais pour cet espace, tandis que sur les vitrines sont érigées des trompes-l'oeil, tentant de cacher l'échec commercial de l'opération.

### c. Une particularité marseillaise ?

Marseille présente donc la particularité d'avoir un centre-ville déserté par les élites économiques et politiques et délaissé par les activités à la fois industrielles (implantées à Fos-sur-Mer) et tertiaires (préférant Aix-en-Provence). Il est alors peuplé en grande partie par des catégories populaires et immigrées, qui résident dans un bâti vétuste et dégradé (*Vacher et.al, 2021*). Ce sont plus spécifiquement les quartiers de Noailles et de Belsunce qui concentrent cette caractéristique populaire et constituent de réelles centralités d'immigrés, tandis que les catégories les plus aisées préfèrent habiter dans le sud de la ville, ou en périphérie. Marseille est alors vue comme « un modèle centre-périphérie inversé » (*Cusin, 2016*), dans le sens où, contrairement aux autres métropoles françaises, la périphérie y est plus valorisée que le centre-ville.

Le centre-ville semble alors disposer des atouts nécessaires à la réalisation d'un processus de gentrification. Les pouvoirs publics, ainsi que les investisseurs privés, ont bel et bien tenté d'insuffler une dynamique de changement dans ces espaces centraux. Mais, comme avec de l'exemple de la rue de la République, force est de constater que l'impulsion n'est pas suffisante et que celle-ci se heurte à de fortes résistances (*Hernandez et.al, 2013*). On peut remarquer des modifications récentes dans le tissu social des quartiers centraux de Marseille : forte propension de propriétaires, augmentation du taux de cadres et diminution des ouvriers. Autant d'indicateurs qui indiquent la gestation d'un processus de gentrification. Cependant, ces dynamiques ne sont pas attestées dans tous les quartiers et, même au sein de ceux connaissant ces changements, elles restent dans des proportions assez restreintes (*Baby-Collin, Bouillon, 2017*). Ainsi, les quartiers de Noailles et Belsunce restent peu enclins aux changements démographiques (*Arrighi et.al, 2019*). Dans d'autres quartiers, ce processus de gentrification est attesté et dénoncé. L'exemple du quartier du Panier, historiquement immigré, est récemment touché par l'arrivée de «bobos» attirés par son tissu médiéval et le charme de son environnement (*Géa, 2017*). Le décor de la série télévisée Plus Belle la Vie semble ainsi donner une image agréable de Marseille et plait à un public extérieur à la ville. Cependant, si le quartier attire, il ne retient pas les nouveaux arrivants, qui réalisent qu'il est possible d'accéder à des logements de meilleure qualité et moins chers ailleurs en ville (*Peraldi, 2015*).

Alors comment peut-on expliquer ces échecs à répétition et cette résistance à la gentrification des quartiers marseillais ? On prête alors à la ville des spécificités, qui lui sont propres et qui la rendraient immune à toutes tentatives de gentrification. Parmi les

tentatives d'explication on compte son aspect fortement ethnique qui rebuterait les gentrificateurs, une précarité trop importante pour en élever le niveau social, ou encore un fort clientélisme politique qui pousserait à un attentisme dangereux (Peraldi, 2015). C'est un ensemble de clichés et d'idées toutes faites dont s'emparent aussi bien politiques que techniciens, protecteurs ou détracteurs de la cité et qui contribueraient à alimenter le débat, sans apporter de réelle analyse. Cette image que l'on véhicule de la ville pousse ainsi à interpréter de façon erronée ses particularités et à en faire une analyse simpliste, qui la placerait au rang d'exception. Face à ce raccourci facile, on peut voir l'émergence de mouvements adoptant un courant de pensée le dénonçant : la *marseillologie*.

« [Être marseillologue, c'est s'empêcher de] *tomber dans l'explication particulariste pour défendre une ville injustement affublée d'une 'mauvaise réputation'. Ce travers peut notamment s'expliquer par le parti pris de ne pas recourir à la comparaison avec d'autres villes françaises ou européennes, parti pris qui compromet inmanquablement l'objectif de banalisation de Marseille. (...) Ce regard trop centré sur Marseille conduit les auteurs à conclure à des spécificités marseillaises sur des aspects qu'une analyse plus approfondie aurait pu permettre de repérer dans d'autres villes.* » (Maisetti, 2013)

Marseille fait donc l'objet de fantasmes quant aux particularités qui la rendraient unique, comme seule métropole française à pouvoir résister à la gentrification. Mais il ne s'agit pas non plus de faire le contraire, il faut en effet reconnaître ses spécificités sans les exagérer. Il ne faut pas tenter de résumer trop rapidement les dynamiques de gentrification (ou leur absence) par le simple fait que celles-ci prennent place à Marseille. Les facteurs qui les encouragent ou qui les freinent sont alors à étudier à l'échelle des quartiers, voire des sous quartiers, pour espérer en dégager de réelles analyses.

Les décalages observés entre les effets attendus et ceux observés s'expliquent de plusieurs façons. L'une d'entre elles est celle de l'identité culturelle et plus exactement du répertoire artistique, notamment celui du rap, qui est fortement lié à certains espaces du centre-ville (la Plaine notamment). Cela contribuerait à une mise en récit des lieux, alimentant une identité culturelle distincte et participerait au maintien d'un ancrage et d'une attractivité populaire du centre-ville (Boivin, 2020). On peut aussi avancer l'idée que la cohabitation entre classes sociales et groupes ethniques constituerait un frein à la progression de la gentrification, en offrant notamment des perspectives de résistance face

aux évictions (*Berry-Chikhaoui et.al, 2021*). De manière générale, un facteur souvent relevé est l'importance de la mobilisation populaire, qu'elle soit contestataire ou implicite, face aux violences perçues lors de la mise en place de politiques de renouvellement urbain (*François et.al, 2021*).

Finalement, il n'est pas possible de donner d'explications claires, universelles et arrêtées sur les difficultés du processus de gentrification à s'ancrer durablement et efficacement dans le centre-ville marseillais. Malgré les nombreuses observations dont la ville fait l'objet, le débat est toujours d'actualité sur l'ampleur des changements à l'œuvre ainsi que sur la résistance auxquels ils font face. Les analyses restent alors à nuancer et il est impossible de prévoir réellement les évolutions qui toucheront les différents quartiers du centre-ville.

## **B - La tentative de « reconquête » du centre-ville par les pouvoirs publics : le cas d'Euroméditerranée et de la Porte d'Aix**

### **a. Euroméditerranée : l'opération de renouvellement urbain comme solution aux maux du centre-ville**

Marseille et son centre-ville présentent, on l'a vu, des difficultés socio-économiques fortes, que les pouvoirs publics locaux peinent à enrayer. Face aux changements sociétaux qui imposent une requalification des espaces centraux de la ville, les politiques mises en place jusqu'alors ne semblent pas concourir efficacement au changement de trajectoire attendu (*Beschon, 2021*). C'est pourquoi l'Etat décide, au début des années 1990, de créer une nouvelle institution, placée sous son autorité, et chargée de rassembler les différents parties prenantes du territoire dans le but de réaliser un réel projet d'aménagement. Né ainsi en 1995 l'EPA d'Euroméditerranée. Celui-ci récupère alors les compétences d'aménagement du territoire sur un périmètre déclaré OIN de 310 hectares, qui sera étendu en 2007 de 170 hectares supplémentaires au Nord. Sa large superficie impose une hétérogénéité de son des zones qu'il englobe. Ainsi, il mêle en son sein quartier de gare, tissu ancien du centre-ville et de noyau villageois et friches industrialo-portuaires. Le maître-mot de l'opération est la

mixité : fonctionnelle, programmatique ou sociale, Euroméditerranée affiche comme objectif la redynamisation du centre-ville, tout en assurant l'équilibre social des quartiers transformés (Euroméditerranée, 2019).

Rapport d'activités 2017 - EPA Euroméditerranée  
8 - LES CHIFFRES DE L'EPA EUROMÉDITERRANÉE

## Les chiffres de l'EPA Euroméditerranée

**\*ZAC: ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE**  
LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTE SONT DES ZONES À CHERCHER DESQUELLES UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC DÉCIDE D'INTERVENIR POUR RÉALISER OU FAIRE RÉALISER L'AMÉNAGEMENT ET L'ÉQUIPEMENT DE TERRAINS QUE CETTE COLLECTIVITÉ OU CET ÉTABLISSEMENT A ACQUIS OU ACQUIERRA EN VUE DE LES CÉDER OU DE LES CONCESSIONNER DIVERSEMENT À DES UTILISATEURS PUBLICS OU PRIVÉS.

**480 HA DE TERRITOIRE**  
**200 000 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**  
**37 000 EMPLOIS**  
**40 HA D'ESPACES VERTS ET PUBLICS**  
**1 000 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS**  
**5 300 ENTREPRISES**  
**40 000 HABITANTS**  
**200 000 M<sup>2</sup> COMMERCES**  
**18 000 LOGEMENTS NEUFS**  
**7 000 LOGEMENTS RÉHABILITÉS**

### ZAC CITÉ DE LA MÉDITERRANÉE

→ Zac : 60 ha et surface constructible de 487 000 m<sup>2</sup>  
→ 132 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
→ 36 000 m<sup>2</sup> de commerces et services  
→ 95 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et privés  
→ 2 200 Unités de logement  
→ 50 000 m<sup>2</sup> hôpital (687 lits)

### ZAC\* JOLIETTE

→ ZAC : 22 ha et 300 000 m<sup>2</sup> de surface construite  
→ 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
→ 34 000 m<sup>2</sup> de commerces et services  
→ 48 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et privés  
→ 1 277 logements neufs, dont 318 sociaux  
→ 1 collège, 1 école primaire, 1 maternelle

### ZAC SAINT-CHARLES

→ Zac : 15,2 ha et 120 000 m<sup>2</sup> de surface constructible  
→ Un pôle universitaire d'environ 40 000 m<sup>2</sup> (s)  
→ 770 Unités de logements  
→ 21 000 m<sup>2</sup> en hôtellerie  
(s) 3 Ha d'espaces publics dont 1 ha de zones en pleine terre

### ZAC\* LITTORALE

→ 54 ha pour une surface constructible de 200 000 m<sup>2</sup>  
→ 128 000 m<sup>2</sup> de terrasses  
→ 23 000 m<sup>2</sup> d'activités  
→ 20 000 m<sup>2</sup> de commerces  
→ 28 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics ou privés (gymnase scolaire, collège, pôle socio-éducatif, bibliothèque, crèches, équipements sportifs et ludiques, maison des services publics)  
→ 6 400 Unités (300 000 m<sup>2</sup>) de logements  
→ Hôpital

### RUE DE LA RÉPUBLIQUE

→ 1,1 ha et 362 000 m<sup>2</sup> de surface construite/réhabilitée  
→ 84 000 m<sup>2</sup> de commerces  
→ 5 200 Unités de logements  
→ 1 500 Places de parking

### BELLE DE MAI

→ 12 ha  
→ Pôle média : 27 000 m<sup>2</sup> construits  
→ Pôle patrimoine : 35 000 m<sup>2</sup> construits  
→ Pôle opérative : 25 000 m<sup>2</sup> construits  
→ Zac : 22 ha et 300 000 m<sup>2</sup> de surface construite  
→ 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
→ 34 000 m<sup>2</sup> de commerces et services  
→ 48 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et privés  
→ 1 277 Logements neufs dont 318 sociaux  
→ 1 Collège, 1 école primaire, 1 maternelle

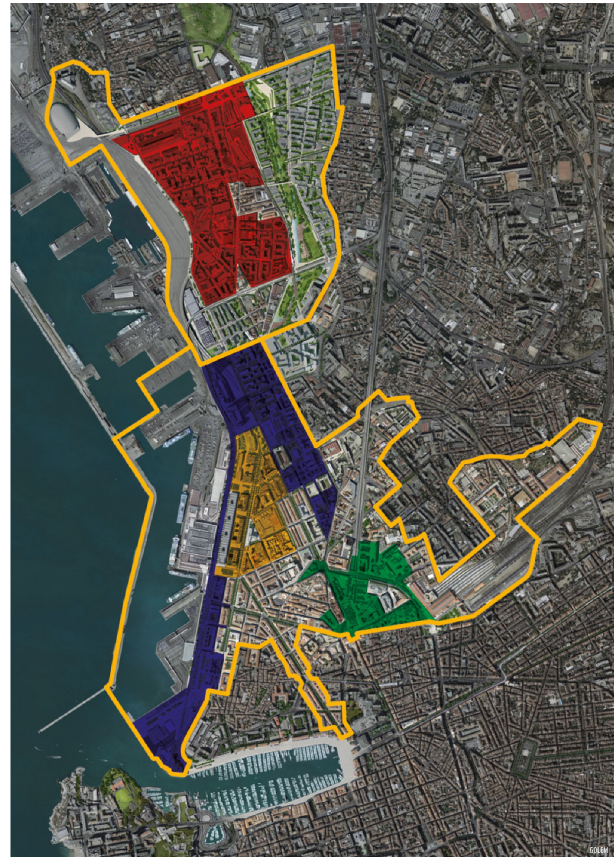


Figure 6 : Périmètre de l'OIN Euroméditerranée (source : Euroméditerranée, 2017)

On retrouve parmi les participants au projet : la mairie de Marseille, la métropole AMP, le département des Bouches-du-Rhône, la région Sud, le GPMM, l'Etat et l'Union Européenne. La réunion de ces différentes échelles de pouvoirs rend compte de l'importance donnée au projet par les pouvoirs publics. En effet, les enjeux soulevés par cette opération sont multiples. Le premier est urbanistique et lié à la qualification de friches en espaces à valeur culturelle (dans le cas de la Belle de Mai) et économique (dans le cas de la Joliette), tout en permettant la sauvegarde du patrimoine de la zone (réhabilitation du Fort Saint-Jean, de la cathédrale de La Major). Un autre enjeu est celui de la salubrité, dû à la détérioration du bâti du périmètre. Cela se fait par la réhabilitation des logements très dégradés de la rue de la République, d'Arenc et du quartier de la Porte d'Aix (Tiano, 2007). Enfin, le dernier, mais néanmoins l'un des plus importants est l'enjeu économique : il vise à la création d'un

pôle tertiaire, par la création de bureaux, dans l'optique de constituer un centre d'affaires international. « Économiquement, l'établissement public a fait le choix d'un développement exogène, avec pour stratégie d'attirer de nouvelles entreprises, extérieures à la ville ou la région et de sortir des activités historiques liées au statut maritime » (Bertoncello, Dubois, 2010).

Le projet d'Euroméditerranée semble alors résolument tourné vers la mondialisation et semble afficher la volonté des pouvoirs publics d'apporter une réponse aux maux de la ville, dans un contexte de concurrence accrue entre les métropoles (Berry-Chikhaoui et al, 2007). Les aménagements qu'il propose s'inscrivent donc pleinement dans une logique de modification de l'image de la ville. On peut ainsi prendre l'exemple de la création du MuCEM, à l'occasion de l'obtention du titre par la ville de Capitale de la culture 2013, qui participe ainsi à la montée en gamme de l'offre culturelle de la métropole et fait écho aux politiques de la ville néolibérale abordées précédemment. À cela s'ajoute la participation importante des acteurs privés dans l'apport de capitaux et la prise de décision de l'EPA, qui confirme l'intérêt des acteurs économiques dans l'opération (Dubois, Olive, 2004). Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît pertinent de s'interroger sur les logiques sous-jacentes à cette opération de renouvellement urbain qu'est Euroméditerranée, ainsi qu'aux effets pouvant possiblement participer à l'instauration d'un processus de gentrification au sein de son périmètre.

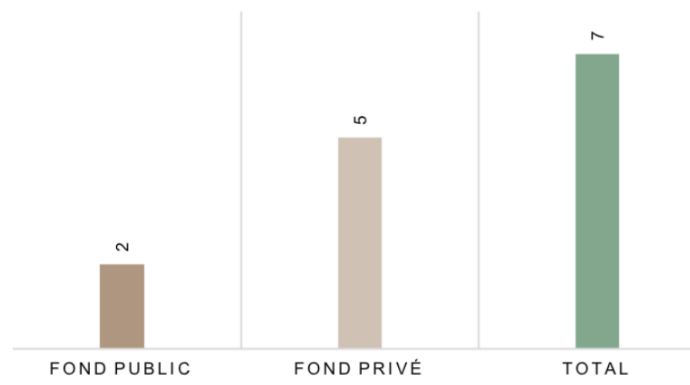


Figure 7 : Répartition des fonds investis dans le projet (en milliards d'euros) (source : Bertoncello, Dubois, 2010)



## **b. Un urbanisme de négociation, sans négociation avec les habitants**

Euroméditerranée s'inscrit ainsi dans une logique d'*urbanisme négocié*. En rupture avec les méthodes jusqu'alors préconisées et jugées trop réglementaires, cette nouvelle manière de faire la ville repose essentiellement sur la définition d'un projet et sa co-construction par des acteurs publics et privés. Ces derniers ont alors une plus grande liberté dans la conception de la ville (Orillard, 2018). Cela passe d'abord par la mise en place d'AMI, qui donnent aux porteurs de projet (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux) une part importante dans la définition du projet. Mais cela se matérialise également par la méthode du macro-lot, qui vise à la délégation de l'aménagement d'une opération de grande ampleur à un promoteur privé qui devient alors des « *acteur à part entière dont le comportement va, plus qu'avant, conditionner la réussite, voire la faisabilité du projet* » (Dubois, Olive, 2001). L'objectif est alors de donner de la flexibilité aux opérations urbaines et d'en accélérer le processus, au détriment d'un fort contrôle de la part de la puissance publique. Le risque est ainsi de voir les acteurs privés préférer la mise en place d'actions résultant à une plus-value à court terme, plutôt qu'à la recherche de l'intérêt général (Sézérat, 2021).

Cette manière de mener un projet d'aménagement peut sembler aller à l'encontre du principe exprimé par l'EPA d'associer les habitants aux changements de leur quartier. Les intérêts de ces derniers sont alors occultés par les intérêts privés. On retrouve ainsi un déficit de concertation pour la réalisation de plusieurs îlots au sein de l'OIN. Si Smartseille, en tant qu'opération témoin, possédait cette excuse pour négliger la parole des habitants, force est de constater que la réalisation de l'îlot des Fabriques n'a pas non plus fait l'objet de concertation (Sézérat, 2021). Il existe ainsi une certaine déconnexion entre les techniciens d'Euroméditerranée et la population de la zone. Ces premiers se verraient alors comme seuls capables d'apporter des solutions au déclin économique de la ville et porteraient une vision paternaliste envers les habitants des quartiers dont il décident l'avenir entre eux. Et si ils reconnaissent les impacts forts de leurs décisions sur le tissu social et physique de la ville, ils disqualifient les discours contestataires comme « radicaux », tandis que les populations sont vues comme « fragiles » et « manipulables » (Beschon, 2021).

*« Ils foutent en l'air les pauvres, ils cherchent à nous dégager. Il y a une prétention à la mixité sociale, mais ils ne font rien pour. Mais ils ont raison, car*

*pour faire venir les gens qu'ils veulent faire venir, ils ne viendront pas tant qu'il y aura des pauvres. » (Sézérat, 2021)*

L'EPAEM est alors vu par certains comme le symbole d'un « urbanisme de destruction » (*cqfd-journal.org, 2011*), qui verrait l'existant comme une contrainte. Du bâti, trop délabré, à la population, trop populaire, l'ensemble des éléments du périmètre est alors sujet à changements. Ainsi, contrairement aux objectifs annoncés de fabriquer une ville au service de ses habitants, Euroméditerranée semble contribuer à la fragilisation et au déplacement des populations des quartiers de son périmètre (*Becciu, 2016*). Si la construction de logements sociaux est programmée, ceux-ci ne permettent pas de reloger entièrement les habitants. Le sujet des expropriations semble alors être un autre point de tension important et la rue de la République est l'exemple très médiatisé de cette dynamique de déplacement. Les opérations de réhabilitations des bâtiments de la percée Haussmannienne supposent ainsi le relogement d'une part importante de ses habitants et fait face à un refus majoritaire de ceux-ci à quitter leur logement. Ces évictions, parfois violentes, contribuent à une exclusion du centre-ville de ces individus qui, pour la plupart, retrouvent un logement qui est plus excentré que celui qu'ils occupaient auparavant (*Becciu, 2016*).

De plus, ces relogements peuvent-être vécus comme un déclassement, lié à une perte de valeur symbolique et sentimentale. En effet, bien que les habitants évincés retrouvent un logement où la salubrité du lieu est plus importante, cela ne permet pas systématiquement à contrebalancer la perte d'un logement auxquels ils s'étaient attachés et au sentiment d'être exclu du quartier d'appartenance (*Becciu, 2016*). « *Le projet Euroméditerranée II ouvre à des formes d'injustice urbaine qui se construisent dans des situations d'invisibilité sociale, ou des situations de domination et d'imposition économique ou politique, ou des situations d'humiliation institutionnelle* » (*Sézérat, 2021*). Ce décalage permet de discerner une gouvernance locale à deux vitesses, l'une portant sur la question sociale, du maintien de la population et de l'amélioration de son niveau de vie, et l'autre, cherchant à placer Marseille sur la scène internationale (*Bertoncello, 2010*). Ainsi, le renouvellement urbain du centre-ville relève difficilement son défi de transformation d'un quartier populaire sans causer la perte de son identité et l'opération Euroméditerranée semble se faire le champion de cette dynamique.

## C - Le renouvellement urbain d'un quartier central populaire : zoom sur le secteur de la Porte d'Aix

### a. La ZAC Saint-Charles et la Porte d'Aix : un lieu à enjeux métropolitains

La Porte d'Aix occupe une position importante qui fait d'elle la véritable porte d'entrée du centre-ville de Marseille. Cette fonction historique est en effet aujourd'hui renouvelée. En effet, la Porte d'Aix et le périmètre qui l'entoure présentent un rôle de mobilité important. D'abord en étant le point d'arrivée de l'autoroute A7, mais aussi par la proximité du métro et surtout de la gare Saint-Charles et de son pôle de transport multimodal. C'est face à ces forts enjeux de connexion, mais également d'image de la ville qu'il a été décidé en 2000, de la création de la ZAC Saint-Charles. L'EPAEM prévoyant ainsi un investissement important qui mènerait à de lourds aménagements sur la zone. « *C'est dans cette perspective que plus de 150 millions ont été investis dans des équipements publics destinés à améliorer l'accessibilité du quartier, notamment dans le percement d'un tunnel sous la gare pour dégager son parvis ou la création d'une nouvelle gare des bus interurbains* » (Bertoncello, Dubois, 2010).

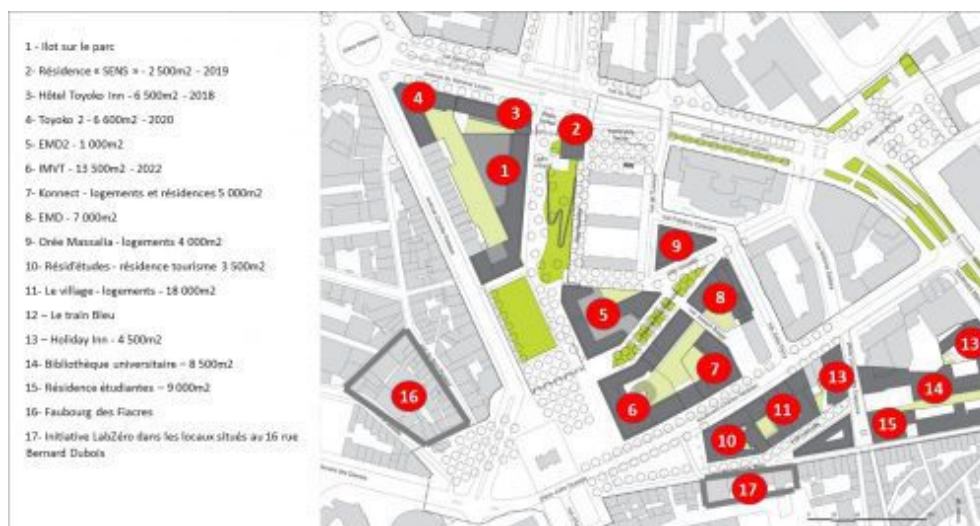


Figure 8 : Plan de la ZAC Saint-Charles (source : [madeinmarseille.net](http://madeinmarseille.net))

Une des premières actions touchant le secteur a donc logiquement porté sur la restructuration de la voirie. Cela concerne ainsi le recul de l'autoroute, en 2010. Celle-ci représentait alors une réelle coupure urbaine et participait à une image peu valorisante des lieux. Le déplacement de la fin de l'autoroute au niveau de l'Avenue du Général Leclerc permet ainsi de dégager de l'espace dans l'optique d'y réaliser d'autres aménagements. Cette opération a également mené à la requalification des voies de desserte locale et à la piétonnisation partielle de l'environnement de la Porte d'Aix. Cet aménagement est probablement celui qui est le plus marquant du secteur, impactant profondément à la fois son image et son fonctionnement. Il modifie ainsi le tissu urbain et dégage un large foncier, rendant possible sa requalification.



Figure 9 : Porte d'Aix avant le recul de l'autoroute (2006) et après (2022) (source : [remonterletemps.ign.fr](http://remonterletemps.ign.fr))

Une attention particulière est ainsi donnée aux espaces publics du site de la part de l'EPAEM. On remarque alors une tentative de montée en gamme de la place, par la piétonnisation et le choix de matériaux très minéraux, mais aussi par les équipements présents. L'espace dégagé par le recul de l'autoroute présente alors un potentiel pour l'aménagement d'un espace commun, voulu comme un trait d'union entre les étudiants du campus universitaire proche et les habitants du quartier (*lebonbon.fr*, 2019). Un parc de 3 500 m<sup>2</sup>, issu d'un concours international devait ainsi voir le jour en 2019, sur l'emplacement de l'ancien tronçon d'autoroute mais, suite à des débordements engendrant des considérations sécuritaires, ce dernier a été fermé dès sa livraison (*Leenhardt*, 2022). Aujourd'hui, les portes du parc sont toujours closes et marquent un échec de la part de l'EPA et de la ville dans leur tentative de transformation du secteur.

De par la proximité de la gare et du campus universitaire de Saint-Charles, il a été jugé stratégique par l'EPAEM de s'appuyer sur ces infrastructures pour faire du secteur un « quartier étudiant pour dynamiser la Porte d'Aix et répondre au « défi jeune » » (Euroméditerranée, 2019). Est alors projetée l'installation au sein de la ZAC de deux établissements de l'enseignement supérieur : l'École de Management de Marseille (EMD) et l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), mais également de résidences étudiantes, afin d'établir une offre de logement pour ce public anticipé. L'objectif se présente alors clairement comme celui d'améliorer l'attractivité du site avec pour cibles principales étudiants et professeurs.

Les aménagements prévus dans la ZAC semblent ainsi ne pas se destiner à la population du quartier, mais semblent plutôt correspondre à une politique d'attractivité d'échelle métropolitaine. L'EPAEM et la ville de Marseille affichent ainsi pleinement la volonté de redynamisation d'un quartier considéré comme défaillant et d'y insuffler un «souffle nouveau » (Euroméditerranée, 2019). Le processus de gentrification n'est donc pas un ici un phénomène spontané et non organisé, comme dans le cas du Panier, mais répond à une impulsion de la part des pouvoirs publics qui cherchent à attirer des populations nouvelles par la construction de nouveaux équipements et de nouvelles offres de logement. Cette politique de gentrification par les constructions nouvelles correspond alors à ce que l'on nomme « *new-build gentrification* » (Rérat et.al, 2010). Le fait de faire la ville, ou le quartier, non pas pour ses habitants, mais pour des populations extérieures fait appel aux concepts de *d'inconfort résidentiel* et de *confort urbain* (Hernandez, 2013). Le premier, indépendant de la qualité du logement, concerne le cadre de vie, le vécu de l'habitant face à des espaces urbains qui ne lui sont pas destinés. Le confort urbain, lui, s'adresse à l'extérieur : il représente les aménagements réalisés dans le but d'améliorer l'attractivité de la ville, à la mise en place d'un décor urbain fait pour plaire aux passants. Dans les faits, les pouvoirs publics à Marseille semblent privilégier le confort urbain, conduits par des ambitions métropolitaines. (Hernandez, 2013)

## **b. Une situation socio-économique peu sujette aux changements**

Il est alors intéressant de se questionner quant aux effets de ces aménagements sur les populations du secteur. Afin d'en analyser les données socio-démographiques, il est

cependant nécessaire de délimiter un périmètre d'étude. La porte d'Aix occupe une position particulière, à l'intersection de 1er, 2ème et 3ème arrondissements de la ville. Ces trois arrondissements sont marqués par une forte précarité, le 3ème étant considéré comme l'arrondissement le plus pauvre de France (Pascariello, Geoffroy, 2018). Mais bien que partageant la caractéristique commune d'être situé dans le centre-ville populaire de marseille, ils présentent cependant des particularités et une hétérogénéité qui leur sont propres (Baby-Collin, Bouillon, 2017). Le choix a donc été celui d'établir un périmètre contenant les 9 IRIS adjacents à la Porte d'Aix, afin de centrer l'analyse sur son environnement direct (Figure 10). L'analyse des statistiques du secteur repose sur des rapports de l'Insee, publiés en 2015 et 2021.

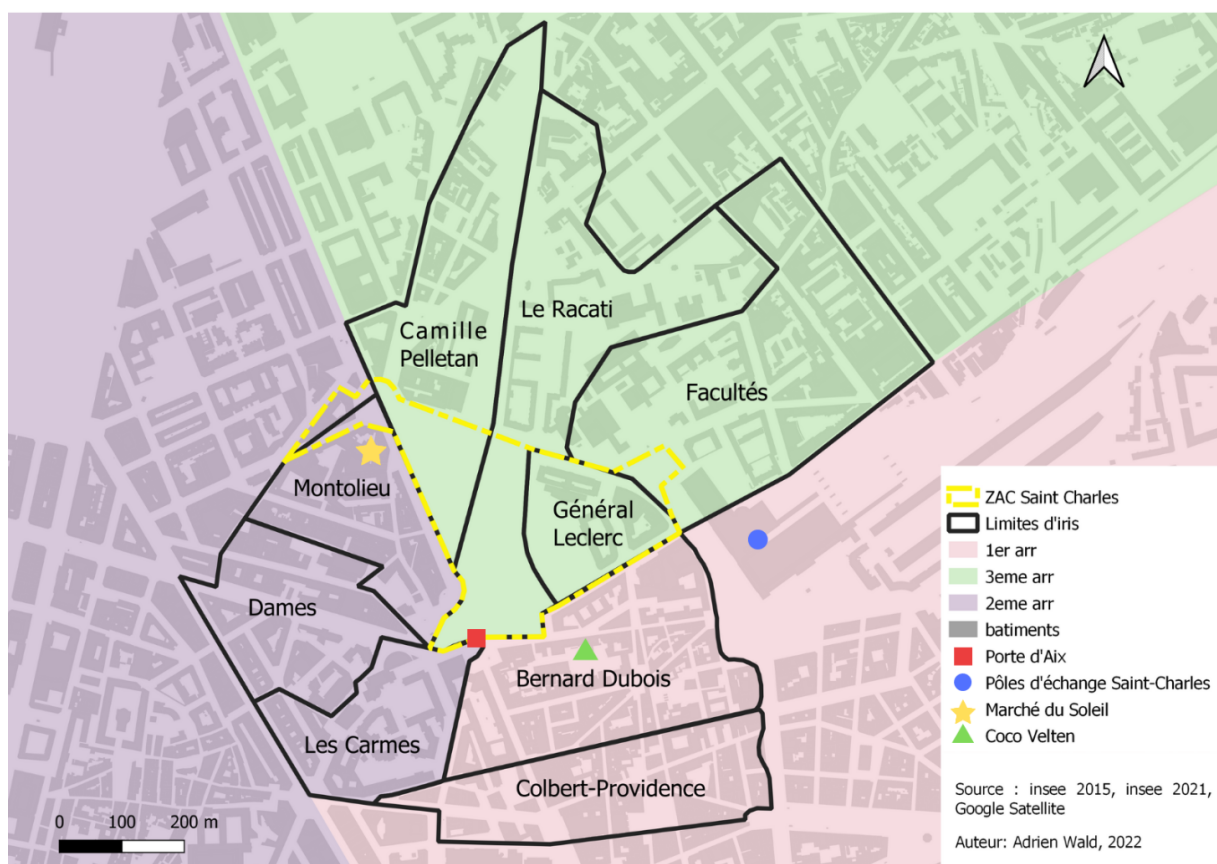


Figure 10 : Carte de présentation du secteur de la Porte d'Aix (source : Adrien Wald)

L'étude du secteur est rendue d'autant plus difficile que la porte d'Aix et l'autoroute avant son recul, constituaient une séparation entre les différents espaces du secteur, séparation qui s'est transformée, avec les aménagements, en lieu de contact entre ces

différents espaces. Afin de mieux comprendre les dynamiques observées et de pouvoir les replacer dans leur contexte, la comparaison sera faite avec les mêmes données à l'échelle de l'arrondissement et de la commune. L'étude portera sur la période 2013-2018. La date de début correspond d'abord à l'année où Marseille obtint le titre de *Capitale de la Culture* et mit en place de nombreuses politiques visant à améliorer l'attractivité de la cité. C'est également l'année qui marque la fin de l'analyse de Virginie Baby-Collin et Florence Bouillon sur les dynamiques de gentrification dans le centre-ville de Marseille, et dont les conclusions établissent un processus complexe, entre embourgeoisement latent et résistances. En résulte «*une forme d'entre-deux, voire à une certaine « mixité », dont il faudra observer les recompositions dans les années à venir.* » (Baby-Collin, Bouillon, 2017).

Tout d'abord, le secteur compte 19 433 personnes en son sein, soit une augmentation de 0,01% par rapport à 2013 (0,03% pour Marseille). Mais pendant cette période, la population des différents secteurs du terrain d'étude ont connu des évolutions distincts: si certains ont connu une forte augmentation (+21% iris Camille Pelletan), d'autres ont connu une baisse drastique (-14% au Carmes, -13% au Racati). Seul Colbert-Providence parvient à garder une population stable. En étudiant l'ancienneté des habitants du secteur, on remarque un changement intéressant. Si en 2013, ils étaient 42% à avoir emménagé dans le quartier depuis moins de 5 ans, ils sont 53% en 2018. Cela traduit une forte arrivée de nouveaux habitants sur la période étudiée. Ainsi, si le quartier a connu un processus de gentrification, les populations nouvelles ne sont pas venues s'ajouter aux anciennes, mais en auraient remplacé une partie, et ce, dans des endroits différents du secteur. Il est alors nécessaire de s'intéresser au profil économique des habitants.

Le pourcentage de foyers fiscaux imposables varie grandement entre les trois premiers arrondissements de Marseille : 36% pour le 1er, 37% pour le 2ème et 22% pour le 3ème, tandis que la moyenne communale se place à 47%. Cela traduit une hétérogénéité dans les caractéristiques des arrondissements centraux. Le périmètre d'étude semble concentrer une partie de la précarité, car son taux est de seulement 21% en 2018, marquant une baisse de 4 points en moyenne par rapport à 2013. Le secteur présente ainsi un taux de pauvreté d'environ 53% en 2018, bien supérieur à la moyenne communale de 28%, tandis que les arrondissements étudiés semblent se placer entre les deux tendances (35% pour le 1er, 44% pour le 2ème, 36% pour le 3ème). Ce taux élevé connaît néanmoins peu d'évolution car il est resté globalement stable depuis 2013. Cependant, la répartition du taux de pauvreté à l'intérieur du secteur est inégale : les iris les plus touchés par la précarité sont essentiellement issus des 1er et 2ème arrondissements : Colbert-Providence, Bernard Dubois, Camille Pelletan et Le Racati. L'évolution de la pauvreté entre ces iris est également

hétérogène : si certains l'ont vu augmenter depuis 2013 (+1,6 points iris Bernard Dubois, +3,4 pour le Racati, d'autres assistent à son recul relatif (-5,3 points iris Colbert-Providence).

La médiane des revenus pour la Porte d'Aix s'établit aux environs de 12 300 € par ménage. Ce chiffre est à peu près égal à celui du 3ème arrondissement (12 600 €), mais inférieur au deux autres (16 000 € pour le 1er, 15 100 pour le 2ème) et bien plus bas que la moyenne communale (19 800 €). Le secteur s'inscrit donc dans des arrondissements de la ville très précaires. Mais même au sein de cet environnement populaire, le secteur de la Porte d'Aix semble souffrir de problèmes socio-économiques particulièrement forts. Si certains secteurs semblent plus précaires que d'autres, tandis qu'on voit des évolutions différentes d'un iris à l'autre, la pauvreté semble généralisée au sein de ces iris, avec un indice de gini de 0,27 pour le secteur, qui n'a pas évolué depuis 2013. Si la situation ne s'est pas nécessairement empirée depuis 2013, elle reste fragile. Ainsi, le secteur ne présente pas d'évolution socio-économiques pouvant permettre de déceler une augmentation du niveau de vie de la population.

Comme vu précédemment, le secteur n'a pas connu d'augmentation forte de la population, ni du niveau de vie de celle-ci. Cependant, le processus de gentrification d'un quartier peut s'expliquer par d'autres indices que le seul niveau de revenu. Tout d'abord, le taux de propriétaire occupant, qui est un marqueur de gentrification (*Baby-Collin, Bouillon, 2017*). Celui-ci était de 14% en 2013, mais seulement de 11% en 2018, soit une baisse de 3 points sur la période. Sur le secteur, le pourcentage de cadres/professions intellectuelles supérieures dans la population est faible : il n'approche des 10% que dans les iris de Dames (7,8%) et Général Leclerc (8,7%) en 2018, contre 7,7% sur les 3 arrondissements et 11,2% à Marseille. Si le taux évolue légèrement à la hausse sur certains iris (Colbert-Providence +1,3 point, le Racati +1,1 point), il baisse aussi bien sur d'autres (Facultés -1,6 point, Bernard Dubois -1,8 point). Au final, le secteur connaît une légère baisse de 0,07 points par rapport à 2013 et aujourd'hui, 3,5% de sa population appartient à cette CSP. En 2013, les étrangers représentaient 28% de la population du secteur, et les immigrés 36%. Depuis 2018, ces taux ont augmenté jusqu'à 34% et 42% respectivement. Cette augmentation concerne tous les iris du secteur et dans des proportions relativement similaires. Le quartier de la Porte d'Aix n'affiche donc pas de signes flagrants pouvant indiquer un processus de gentrification et reste un quartier résolument populaire et immigré. Le seul facteur pouvant participer à un processus de gentrification est l'ancienneté de plus en plus réduite des habitants du secteur, qui peut s'expliquer par le rôle de quartier tremplin du centre-ville, causant un renouvellement des habitants du centre-ville (*Deboulet et al, 2015*).



### c. Une gentrification par les usages ? Le cas des espaces de rencontre

Ainsi, la seule observation des indicateurs socio-économiques dans la population du secteur d'études ne permet pas de confirmer la tenue d'un processus de gentrification au sens classique du terme (c'est-à-dire le remplacement d'une population précaire par une autre, plus aisée). Cependant, il est possible de tenter de déceler d'autres marqueurs pouvant traduire de changements dans les fréquentations du quartier, sans qu'il n'y ait pour autant de bouleversement des dynamiques résidentielles. Cette étude ne peut se faire par des données uniquement quantitatives et nécessite donc l'apport d'une analyse qualitative, par des entretiens. À l'instar du quartier du Panier, dont l'attractivité, touristique notamment, en fait un lieu de forte fréquentation par des populations extérieures le jour, mais ne parvient pas à les retenir la nuit (Rescan, 2015). Cela fait appel à une forme de gentrification par la fréquentation d'un lieu et moins par le fait d'y loger. Au regard des équipements d'échelle métropolitaine prévus dans la ZAC de la Porte d'Aix, il est alors intéressant de se demander si une telle dynamique ne se mettrait pas en place sur le secteur. L'un des principaux défis de la ville et de l'EPA est d'encourager la cohabitation entre anciens et nouveaux habitants du centre-ville et cela se fait principalement par les espaces publics (Hernandez et al, 2013).

Le premier de ces espaces publics, mais surtout le plus imposant, est la place de la Porte d'Aix. Réaménagée avec les travaux de l'autoroute, elle est faite pour mettre en scène l'Arc de Triomphe et marquer sa monumentalité. Imposante, mais néanmoins vide, cette place affiche un déficit de mobilier urbain, encourageant ainsi la mobilité piétonne au détriment d'une occupation prolongée de l'espace. Ainsi, l'aménagement de cet espace traduit d'une volonté de privilégier le confort urbain, participant au développement d'une certaine forme d'inconfort résidentiel. Ceci permet d'anticiper deux types de populations fréquentant le quartier, aux rapports différents en termes d'occupation de l'espace : on en retrouverait une première, métropolitaine, pour qui sont largement réalisés les aménagements et une autre, locale, qui habite réellement le quartier mais dont l'avis reste largement hors des considérations urbanistiques des pouvoirs publics (Annexe 5).

« [Dans la journée] s'installe une dualité de dynamique, l'une stagnante, l'autre passante. Les premiers arrivés sur place sont les vendeurs de cigarette [...] La plupart de ceux qui sont assis sont des hommes, plutôt âgés, généralement des chibanis [anciens travailleurs immigrés originaires d'Afrique, nda]. Ils semblent

*se connaître et être habitués à fréquenter la place [...] Cette occupation est relativement stagnante, elle contraste avec une dynamique plus fluctuante qu'incarnent les usagers qui traversent la place et qui ne s'y arrêtent pas. Parfois des voyageurs allant ou venant de la gare s'arrêtent un court moment ou des touristes passent prendre une photographie de l'arc de triomphe. » (Guével et.al, 2019)*

Cet extrait montre alors que, malgré la présence (ou l'absence) d'aménagements pouvant causer un sentiment d'inconfort résidentiel, il existe néanmoins une forte appropriation de l'espace public par les habitants du quartier. De plus, cette appropriation intervient sur un espace qui semble ne pas avoir été pensé pour eux, mais plutôt à destination d'une cible passante. Finalement, ce sont ces deux types d'usagers qui fréquentent cet espace public, mais sur des modalités différentes. Il est alors difficile de parler de réelle cohabitation, car une séparation de l'espace, physique et par les usages, est alors observable. De plus, cette fréquentation par un public populaire peut participer à un sentiment de malaise, voire à des stratégies d'évitement de la part d'autres usagers (Annexes 1 et 6).



Figure 11 : Entrée sud du Marché du Soleil (source : Adrien Wald)

La continuité populaire annoncée par les chiffres dans la partie précédente de présente ainsi sous la forme d'une occupation de l'espace. Si la place de la Porte d'Aix permet

le maintien des habitants et leur représentation dans le quartier, elle ne participe pas à la cohabitation. Cependant, les espaces publics ne représentent qu'une partie des lieux affichant un potentiel de rencontre. Les lieux non publics, mais amenés à recevoir différents publics, que nous appellerons *espaces de rencontre* sont autant d'occasions de rassembler différents publics et de pousser à leur fréquentation. Comme abordé précédemment, les commerces d'un quartier populaire peuvent adopter des stratégies différentes lorsqu'ils font face à un processus de gentrification.

S'ils peuvent grandement participer au maintien de la population originelle, il est également possible qu'ils adaptent leur offre pour mieux correspondre à une nouvelle clientèle, pouvant même jouer de leur ethnicité pour améliorer leur attractivité. C'est le cas notamment d'un snack, situé proche de la place, dont l'ouverture prochaine de l'IMVT apparaît comme une occasion d'étoffer sa clientèle : « *Après, si ça fait venir les étudiants, tant mieux hein. Pour les affaires je veux dire. Parce que, regarde, les clients qui viennent ici la majorité c'est des jeunes hein. Alors [les étudiants] quand ils vont sortir, le midi, moi je suis juste en face là, ils vont venir ici.* » (Annexe 6). À l'inverse, l'un des espaces marchands les plus emblématiques du quartier, le Marché du Soleil, reste l'un des piliers de la communauté populaire et ethnique du secteur. Présentant des dizaines de commerces, sur plusieurs milliers de mètres carrés, l'établissement est un lieu incontournable pour les achats de produits orientaux. Ainsi, le chalandage du marché dépasse largement le seul secteur de la Porte d'Aix et attire un public à l'échelle de la ville entière. Cependant, si il est le symbole de rencontre entre différentes communautés, son public reste largement populaire, à l'exception du groupe de touristes occasionnels (Annexes 4 et 5).



Figure 12 : Braderie dans l'espace Coco Velten (source : Adrien Wald)

Fondé en 2019, le projet Coco Velten, d'initiative privée mais soutenu par les pouvoirs publics, cherche à se présenter comme un tiers lieu culturel, où se mêlent fourniture de service et actions collectives. À l'instar du Marché du Soleil, le projet se veut ouvertement espace de rencontre, où peuvent se rencontrer différents groupes sociaux et leur permettre de tisser du lien, par la tenue d'événements divers (concerts, réunions) et l'offre de services, marchands (ventes de plantes/brocantes, restauration) ou non (hébergement social, distribution de nourriture). Voulant ainsi à connecter des mondes différents, il essuie par là des critiques qui peuvent se montrer contradictoires. Ainsi, les uns accusent le projet de participer à la gentrification du secteur, en attirant un public aisé, de « *bobos* » extérieurs au quartier, tandis que pour les autres, il participe à la paupérisation d'un espace déjà très précaire, par l'accueil de personnes en difficulté au sein de l'établissement (Annexe 1). Si la seconde critique peut être plus difficile à démontrer, la première prend ses origines dans la crainte de nombreux habitants et observateurs.

Ainsi, malgré la volonté affichée par Coco Velten de créer un espace de rencontre, pour certains participants au projet, la pluralité des événements et actions organisés attirent des publics différents, certes, mais que ceux-ci ne se mélangent pas nécessairement : « [...] *les gens qu'on voit c'est souvent les mêmes. Même pour les repas prix libres, on voit pas assez de gens nouveaux, c'est souvent des habitués [...] Après on a les gens qui habitent dans la résidence [Résidence sociale d'hébergement gérée par SOS solidarité] qui viennent pas souvent, aux évènements. Ils se connaissent plus entre eux mais ils ont quand même quelques contacts, surtout avec les responsables. C'est pas eux qui vont fréquenter la cantine en permanence par exemple.* » (Annexe 3). D'abord ressenti par la population locale comme une entité étrangère au quartier, Coco Velten a su obtenir un certain degré d'acceptation par cette dernière et collabore notamment avec les associations du quartier, cherchant à montrer qu'il est possible de conjuguer montée en gamme d'un quartier et maintien populaire et soutien à sa population (Annexe 2).

On peut cependant s'interroger sur l'adéquation entre les objectifs affichés et la logique sous-jacente du projet. Une autre crainte est ainsi celle de la récupération politique du projet par l'EPAEM, qui collabore déjà avec Coco Velten pour des opérations sociales d'aménagement et de montée en gamme de l'espace, par la végétalisation des rues (Annexe 1). Si certains des habitués du projet, dont le profil peut s'approcher de celui d'un gentrifieur (n'habite pas dans le quartier, véhicule l'image de fort capital socio-économique) refusent de

voir dans Coco Velten et leur fréquentation du site un facteur d'éventuelle gentrification du quartier (*Annexe 4*), d'autres, pourtant partie prenante de Coco Velten, le reconnaissent (*Annexes 1 et 3*). Cependant, la responsabilité est souvent attribuée aux pouvoirs publics, à qui appartient la charge de freiner le processus de gentrification (*Annexe 1*).

*« Après, oui, le but c'est peut être aussi c'est de créer de la valeur et c'est de montrer le potentiel du quartier. Donc est ce que ça crée bien gentrification ? A force peut être mais parce que ça le montre [le quartier, nda], ça le valorise en fait. Donc mais moi je le vois plus comme un moyen d'apaisement, cet îlot en fait. Il y a eu pas mal d'enfants, de familles, qui venaient pas il y avait énormément de trafic et bon, là actuellement c'est un peu différent. [...] à partir du moment où t'as une rénovation urbaine et que tu rends beaucoup plus agréable l'espace public, elle est inévitable. Quand tu fais des aménagements publics qui sont agréables, ce genre de situation arrive. Là où certaines personnes avaient peur d'aller à un endroit, parce qu'il est trop sale, ou bien qu'il correspond pas à leurs critères, si tu améliore l'espace, les infrastructures publics, alors le phénomène se produit forcément. Après, le tout c'est de savoir si elle est provoquée de façon intentionnelle, par les pouvoirs publics pour un changement de population et faire augmenter les prix, ça c'est la question. »*  
(*Annexe 1*)

L'ensemble de cette analyse nous permet d'aborder l'idée d'un processus de gentrification complexe au sein du secteur de la Porte d'Aix. Si il est voulu par les pouvoirs publics et l'EPAEM, force est de constater que ses effets ne se font, pour l'instant, pas réellement ressentir. L'étude de Coco Velten montre le cas d'une entité à mi-chemin entre outil de gentrification et de continuité populaire dont il faudra observer les évolutions dans les années à venir. Il s'agira de savoir si Coco Velten va réussir son pari de conjuguer apport de nouvelles population et maintien de celles originelles, tout en participant à la montée en gamme d'un quartier. Ou au contraire, si elle contribuera au changement d'image du quartier, habituant un public extérieur à un « quartier apaisé » et poussant ainsi les gentrificateurs à venir s'installer. Finalement, qu'elle soit un simple refuge de « bobos » trop peu nombreux pour enclencher le processus de gentrification (*Escobar, 2017*), ou bien un engrenage dans la machine urbaine qu'est l'opération Euroméditerranée, les habitants du quartiers semblent ne pas croire à l'idée d'une réelle requalification de leur milieu de vie et à la fin du caractère populaire de celui-ci (*Annexes 5 et 6*).

# Conclusion

Le phénomène de gentrification apparaissait alors dans les années 1960 comme une anomalie, allant à contre-courant de la logique dominante de périurbanisation qui régnait pendant les Trentes Glorieuses. Avec le temps, il s'établit finalement comme un système évolutif, s'adaptant aux transformations des sociétés dans lesquelles il prend place. Cependant, si l'on identifie plusieurs étapes dans le développement de son processus, on doit également lui reconnaître des variantes. Ainsi, s'il évolue dans le temps, il s'adapte aussi à l'espace dans lequel il s'insère. Certes, le phénomène tend à se mondialiser depuis les années 1990 et la globalisation de l'économie, imposant une concurrence entre les grandes métropoles dans leur attractivité de capitaux financiers et humains. Mais il n'est pas pour autant généralisé, dans le sens où il se reproduit partout à l'identique. Les dynamiques de gentrifications décelées dans un premier temps dans les milieux anglo-saxon ne correspondent ainsi pas complètement à ce qui fut observé à Paris pendant la même période. La gentrification n'est alors pas un phénomène mécanique qui s'impose simplement à son environnement, mais il est lui aussi influencé par celui-ci. Elle change donc d'une société à une autre, d'une ville à l'autre et ces contextes sont à prendre en compte lors de l'étude d'un environnement supposément en cours de gentrification.

Le contexte français est d'autant plus intéressant à étudier, car il permet de rompre avec le généralisme établie par les chercheurs anglo-saxons, lors des premières théorisations de la notion à la fin du XXème siècle. Par le prisme de l'histoire, on se rend compte que la gentrification est un phénomène plus ancien et ayant pu être observé dès la fin du XIXème siècle sur le territoire national. Le baron Haussmann, par les rénovations qu'il entreprit à Paris à partir de 1853 font de lui un des précurseurs de la gentrification. En effet, on retrouve de nombreuses similitudes entre les processus de transformations urbaines de l'époque et celle qui prennent place aujourd'hui, tels que l'identification de quartiers populaires comme espaces à enjeux, des partenariats assurant une action publique mais alimentée par des capitaux privés et, à un certain degré, l'instauration d'une mixité sociale. Cette comparaison avec les transformations d'Haussmann, sans vouloir établir une symétrie parfaite avec les

phénomènes urbains auxquels on assiste aujourd'hui, permet de relativiser la nouveauté du processus. La gentrification n'est ainsi pas une «mode nouvelle», uniquement symbole de marketing territorial, mais répond à de réels besoins urbains.

Aussi, l'observation des dynamiques sociales ayant pris place ces dernières années dans le quartier lyonnais de la Guillotière contribue à cette remise en cause du caractère immuable de la gentrification. Si cette dernière tend à se développer dans des milieux populaires, mais également immigrés, ces critères peuvent tendre à se retourner contre la mise en place du processus. Les populations de ces quartiers bien que manquant généralement de capitaux économiques pour lutter efficacement contre l'embourgeoisement de leur environnement, possèdent d'autres types de ressources pouvant contribuer à cette résistance. Celles-ci sont souvent sociales et symboliques, caractérisées par de l'entraide, des habitudes, des usages ou encore une occupation de l'espace, participant à l'appropriation d'un lieu qu'elles considèrent encore comme le leur et ce, malgré l'arrivée de gentrificateurs et les changements qu'ils tentent d'apporter avec eux. Le cas des commerces à caractère ethnique permet de mettre en lumière la pluralité des réponses pouvant être apportées face au phénomène. En effet, des stratégies différentes peuvent être adoptées, relevant parfois de la résistance passive, d'autre d'une adaptation aux transformations du quartier.

La ville de Marseille souffre d'une image stigmatisante, mais aussi d'une réputation faisant d'elle une exception française, insensible aux tentatives de gentrification qui lui sont imposées. Elle possède cependant des caractéristiques faisant d'elle un terrain propice au développement de ce processus : précarité importante du centre-ville et fort caractère ethnique de ses habitants, cadre naturel et architectural agréable, proximité avec la mer, investissements publics et privés... Autant d'atouts qui ne lui permettent pourtant pas de réaliser une transformation significative de son centre-ville. Néanmoins, si celui-ci attire les populations nouvelles, il n'arrive simplement pas à les retenir en son sein. Des dynamiques de gentrification sont donc à l'œuvre à Marseille, mais pour l'heure encore trop localisées et trop complexes pour pouvoir établir un phénomène d'embourgeoisement généralisé de son centre-ville. C'est dans ce contexte que se développe l'OIN d'Euroméditerranée, afin de donner une impulsion suffisante pour amorcer ces transformations. Cette opération d'envergure métropolitaine prend ainsi place sur de nombreux arrondissements et quartiers du centre-ville et annonce un effort global dans la complétion de cet objectif.

Le secteur de la Porte d'Aix apparaît comme un espace clé de cette stratégie. De nombreux aménagements y sont planifiés par l'EPAEM. Si quelques logements sociaux sont prévus afin d'ancrer une partie de la population, ces transformations visent majoritairement

à l'attraction d'un public métropolitain. La création d'établissement d'études supérieures, proches de la gare ferroviaire, se place ainsi dans une logique de transformation de cet espace en un quartier étudiant et à l'augmentation de sa valeur perçue. Cependant, l'analyse socio-économique réalisée sur le secteur ne permet pas, presque 10 ans après l'obtention du titre de Marseille, Capitale de la Culture, d'attester d'un réel remplacement de la population du quartier. Cependant, si l'on n'observe pas de nouveaux résidents dans le secteur, celui-ci est néanmoins fréquenté par un nouveau public, attiré par les aménagements récents. S'observe alors une certaine séparation de l'espace par les différents usagers du quartier, les populations originelles se l'appropriant fortement, tandis que les « néos » se cantonnent majoritairement à la circulation ou à des fonctions de loisir. L'un des éléments affichant l'objectif, avec un support institutionnel, de créer de la rencontre entre ces différents usagers du quartier est l'espace Coco Velten. Se voulant résolument inclusif et source de partage, il obtient un résultat assez mitigé. S'il offre de l'aide aux personnes les plus démunies et qu'il travaille largement avec les associations du quartier, il participe également activement au changement d'image de celui-ci et à l'attraction de populations nouvelles.

Finalement, malgré les investissements et la nouvelle organisation du quartier de la part d'Euroméditerranée pour accélérer l'éventuel processus de gentrification qui y prendrait place, les temps longs de l'urbanisme font que dynamiques de transformation sociale sont longues à s'enclencher et l'observation doit se faire sur des années. Ainsi, si certains indicateurs ne permettent pas d'établir de changements significatifs dans le tissu social du secteur, le développement d'offres visant à l'attraction d'un public socialement et économiquement élevé laisse anticiper une fréquentation de plus en plus forte du secteur par celui-ci. Ces «gentrificateurs» semblent se tenir à une fréquentation du secteur, sans pour autant se décider à s'y installer. Cela peut être amené à évoluer, ou bien peut dénoter une nouvelle forme de gentrification, ne concernant que l'usage de l'espace pendant la journée. Cependant, si le processus de gentrification de la Porte d'Aix, et plus largement dans le centre-ville, venait à aboutir, cela soulèverait la question du déplacement de la population originelle. Celle-ci sera forcée vers un espace de relégation et, celui qui occupe historiquement ce rôle est l'espace périphérique que l'on surnomme les «Quartiers nords». Cela peut-être annonciateurs de graves perturbations dans les dynamiques sociales de la ville. En effet, si les quartiers nords sont synonymes d'espaces de relégations, le centre-ville possède, lui plutôt un rôle de quartier «tremplin», permettant à une partie de sa population précaire et immigrée d'échapper à la pauvreté. Si l'on efface cet espace, on risque la condamnation des populations les plus précaires dans les quartiers nords et le renforcement d'un clivage social dans une ville qui est, pourtant, connue pour son brassage de populations.



# Annexes

## **Annexe 1 : Entretien avec Thomas DENHIER, coordinateur du projet Coco Velten, le 20/05/2022**

- Depuis combien de temps participes-tu à Coco Velten et quel rôle as-tu dans la structure ?

Alors moi je suis coordinateur du projet de Coco Velten, ça va faire quelques mois, avec Kristel Guyon qui devait aussi être là pour l'entretien mais qui a eu un empêchement tu l'excuseras. Plus précisément je fais partie de Yes we Camp.

- Habites-tu le quartier ?

Non mais j'habite tout proche, à Noailles, où par rapport à ton sujet, je peux te dire que la gentrification là bas y est, heu, on va dire galopante.

- Peux-tu me parler de Coco Velten à ses débuts, sa réception par les habitants du quartier, les médias ?

Dès qu'on est arrivé en fait on a été confronté à 2 sujets qui, même en interne, nous questionnent énormément. En fait il y avait d'un côté cette peur de certains groupes qui nous disaient qu'on allait appauvrir encore plus le quartier en ajoutant un centre d'hébergement dans un quartier qui est déjà pauvre. Puis on avait aussi la peur, on nous accusait de causer de la gentrification, d'amener des bobos au sein d'un quartier qui est quand même assez pauvre. Notre réponse c'était de dire qu'on essayait d'apporter quelque chose qui soit viable pour le quartier. Ca a été le centre d'hébergement, mais aussi la

création d'espaces où les gens peuvent se rencontrer, de tous les milieux mais aussi beaucoup pour ces personnes de la résidence sociale, qui ont l'habitude d'être dans des centres sociaux ou autre et se retrouvent un peu comme dans une bulle. C'est très difficile de créer du lien entre l'intérieur et l'extérieur de ce centre.

On a aussi le problème, bon on espère que ça va changer, mais d'être un projet temporaire. Donc quand tu dis que tu vas rester que deux ou trois ans, ça donne pas envie de travailler avec toi. On a du beaucoup travailler, et on à encore du mal aujourd'hui, à convaincre les différents acteurs de s'engager avec nous. On s'est pas arrêté là dessus, on savait que le projet avait pour but d'évoluer au fur et à mesure des 2 années d'expérimentation. Le projet avait pour but de s'adapter, on savait qu'on voulait créer un point de rencontre avec les gens du quartier, les associations etc.

Après on a pas vraiment été aidé avec l'inauguration de Coco Velten où le 1<sup>er</sup> Ministre de l'époque [*Edouard Philippe, nda*] nous a imposé sa visite. Ca a pas du tout aidé à l'intégration dans le quartier et même à l'heure actuelle, même si on est plus dans le même contexte et que les relations avec le quartier ne sont plus compliquées, on peut nous le ressortir. C'est super violent parce qu'il a passé 15min ici mais ça n'a pas plus dans le quartier et l'image est un peu restée.

- Justement, quelles relations avez-vous avec les pouvoirs publics ?

Alors si je replace dans le contexte, c'est un projet initié par la préfecture, dans un bâtiment qui appartient à l'Etat, dans le cadre du Lab Zéro [Laboratoire d'innovation en politique publique, nda]. Ce projet c'est un projet pilote, inspiré des Grands Voisins à Paris dans le 14<sup>ème</sup>. On s'est dit que ça serait bien d'expérimenter quelque chose qui ressemble à ça. On s'est basé là-dessus pour le retranscrire ailleurs. Après on a des financements de la part des pouvoirs publics mais ils nous obligent pas, ils viennent pas mettre le nez dans nos affaires, il y a quand même un recul qui existe.

- Et avec l'établissement d'Euroméditerranée ?

Alors je pourrai pas particulièrement me positionner à ce sujet mais avec Euroméditerranée, oui, on entretient un certain contact. Déjà, par exemple, avec Nicolas MATTEI, qui travaille pour Euromed, il est responsable de la ZAC Saint-Charles. On a été pas mal en contact avec lui pour l'organisation d'événements, en l'occurrence pour l'ouverture du parc de la porte d'Aix, ou pour l'organisation des Belsunciades par exemple. Donc ça a été plutôt sur des

choses comme ça, la végétalisation dans le quartier, voilà, on est plutôt sur des choses comme ça. On est plus en contact avec eux sur ce point de vue là, oui, sur l'activation de l'espace public, quand on voulait mener une action sur l'espace public on était en lien avec Nicolas.

- Et comment se passe cette collaboration ? Est-ce qu'Euromed prend vos avis en compte, notamment dans les actions que l'établissement mène dans la zone ?

Ben, c'est pas souvent qu'on collabore réellement ensemble, mais comme je t'ai dit, ça arrive qu'on mène des actions en commun sur l'espace public, surtout aux alentours de Coco Velten, ou la rue Bernard Dubois. Il y a la place de la Pierre aussi ou on va peut-être faire de la végétalisation avec les gens du quartier et des associations. Ça tourne beaucoup autour de ça en fait. Après avec Nicolas, on est en lien avec lui, il vient souvent, on se parle. Alors c'est pas forcément autour d'une réunion ou c'est pas toujours très formel. En tout cas on se croise, on se voit et donc on a des discussions, il sait quand il y a des choses à faire et quand on peut y participer il nous met au courant.

- L'un des objectifs affichés du projet est celui de lutter contre l'exclusion et de créer du lien, tu avais parler d'espace de rencontre : comment ça se traduit et est-ce que vous avez des résultats là dessus ?

On a plusieurs cercles de gouvernance pour faire adhérer au projet et pour qu'on prenne des décisions tous ensemble, enfin, en prenant le maximum d'avis possible. On a la réunion des 3 piliers du projet, que sont le groupe SOS, Plateau Urbain et Yes we Camp, donc ça c'est le groupe de gouvernance on va dire. On a aussi les conseils de maison, qui sont des cercles de discussion pour le centre social. Ensuite on a le conseil de vie du projet, qui rassemble autant la résidence que les personnes qui ont des espaces ici que des personnes du quartier ou des associations du quartier. Mais on a aussi des cercles de réflexion, pour rassembler différents acteurs, où toute personne ou association du quartier est invitée à faire des propositions. En fait et en fait nous réceptionne pas mal de demandes et de propositions et nous le but c'est de d'y répondre, on se voit plus comme un outil au service d'initiatives.

Après on compte beaucoup sur l'organisation d'évènements pour rapprocher les gens, je prends l'exemple des belsunciades, qui sont un festival à l'échelle du quartier. Mais ça peut aussi être avec les différents évènements, on se voit comme un lieu très ouvert. Ce qui marche bien aussi c'est la cantine, où on voit autant des gens qui viennent pour manger, qui payent plein pot, que des gens qui profitent du repas suspendu.

- L'une des caractéristiques du processus de gentrification est l'arrivée des "pionniers", assimilés à des "artistes"/bobos qui viennent s'installer dans les quartiers populaires et encouragent par la suite l'arrivée de populations plus aisées. D'après toi, les publics fréquentant Coco Velten correspondent-ils à cette description ? Quelle est la réponse de l'organisation face aux accusations d'encourager la gentrification ?

Alors au sujet de la gentrification, je pars du principe qu'à partir du moment où t'as une rénovation urbaine et que tu rends beaucoup plus agréable l'espace public, elle est inévitable. Quand tu fais des aménagements publics qui sont agréables, ce genre de situation arrive. Là où certaines personnes avaient peur d'aller à un endroit, parce qu'il est trop sale, ou bien qu'il correspond pas à leurs critères, si tu améliore l'espace, les infrastructures publics, alors le phénomène se produit forcément. Après, le tout c'est de savoir si elle est provoquée de façon intentionnelle, par les pouvoirs publics pour un changement de population et faire augmenter les prix, ça c'est la question. Par exemple à la rue de la République qui a été entièrement vidée puis rénovée et ensuite il n'y avait personne pour y vivre, ça c'est un exemple très criant d'une d'une politique publique assez brutale quoi.

- Et donc, d'après toi, est-ce-que Coco Velten y participe ?

Alors oui et non, en tout cas, on essaie réellement d'instaurer d'autres dynamiques. Par exemple, un des premiers objectifs, le but ça a été de créer des places d'hébergement en centre ville, ce qui n'existe presque plus en fait, et c'est quand même un atout pour des personnes qui sont à la recherche d'emploi ou en situation précaire en général. Donc d'avoir un centre d'hébergement, mais au delà de ça, on cherche à éviter d'avoir simplement un centre d'hébergement fermé sur lui. On a cherché à créer une multiplicité de programmes et d'espaces pour créer du lien et des échanges entre les gens et surtout éviter l'entre-soi. La plupart des associations qui ont répondu à l'appel c'étaient des associations qui étaient déjà présentes dans le quartier ou pas très loin, donc on en a pas "ramené" si tu veux. Il y avait aussi un contrat de départ avec les assos sélectionnées, elles devaient vraiment avoir un impact positif sur le quartier, on a mis en place un cahier des charges pour ça.

Encore une fois le but c'est vraiment de créer du lien entre les gens du quartier et les différents publics qu'on attire, entre les assos d'ici et celles qui ne sont pas du quartier. Après, oui, le but c'est peut être aussi c'est de créer de la valeur et c'est de montrer le potentiel du quartier. Donc est ce que ça crée bien gentrification ? A force peut être mais

parce que ça le montre [*le quartier, nda*], ça le valorise en fait. Donc mais moi je le vois plus comme un moyen d'apaisement, cet îlot en fait. Il y a eu pas mal d'enfants, de familles, qui venaient pas il y avait énormément de trafic et bon, là actuellement c'est un peu différent. Il y a une logique d'apaisement dans l'espace en fait et on veut qu'il redevienne aux habitants et pas qu'aux personnes qui se l'étaient appropriées de force pour leur commerce.

- Tu parles d'apaisement et de gens qui avaient peur de fréquenter le quartier. Est-ce que depuis la création du projet, tu as pu être témoin de changements dans le quartier ? Cet apaisement à-t-il eu lieu ? Dans tout le quartier ou seulement aux alentours de Coco Velten ?

C'est assez difficile à dire, j'ai du mal à mettre en perspective parce que la période où s'est développée Coco [Velten], ça correspondait à des moments difficiles. Je parle du Covid notamment. On était pas mal sur les problématiques, eh bien, de se nourrir, se loger et c'était très visible dans le quartier. La situation elle a évolué depuis, mais ça reste une situation compliquée donc c'est pas facile de mettre en relief. On se place dans un contexte où les gens sont très pauvres et ça va pas changer du jour au lendemain. En tous cas on a mis en place des structures, on accueille des personnes en difficulté, on fait des tests psychologiques, donc la pauvreté, la violence faite aux gens on la ressent comme ça, ça permet de jauger un peu quoi. La cantine aussi par exemple, qu'on appelle maintenant un peu plus cantine sociale, elle fait office de réceptacle un peu de cette demande et de cette misère quand même. Mais justement c'est une cantine tu peux venir ou t'as pas besoin de consommer, tu peux charger ton téléphone, on peut te donner du pain, on fait 50 repas par jour qui sont distribués ici. On a fait beaucoup de paniers repas pendant le covid aussi. Les actions qu'on a mené pendant le covid elles ont vraiment participé à nous légitimer, on a vraiment pu montrer qu'on pouvait servir l'intérêt général. Après, comme je t'ai dit, avant le projet l'espace était occupé par des trafics, alors que ce soit de drogue ou autre chose, mais nous on a permis en quelque sorte aux habitants de récupérer le lieux d'un côté, mais aussi faire venir des gens qui seraient pas venus ici ou dans le quartier si nous on y était pas.

- Comment est-ce que tu imagines l'avenir du quartier ? Et le rôle qu'y jouera Coco Velten, voire la place que le projet occupera si il est pérennisé ?

Alors l'avenir du quartier, de toute façon, il est joué. Avec la création de l'IMVT, ça va quand même changer, avec tous ces étudiants en architecture, en urbanisme qui vont venir, ça va

avoir un impact hein. Ca va changer, ça va faire augmenter les prix. C'est ce qu'on disait tout à l'heure, quand on crée des équipements, qu'on injecte de la qualité au niveau de la rénovation urbaine, bon bah inévitablement les prix augmentent. De toute façon ça fonctionne comme ça, les gens qui ont pas trop d'argent ils s'en vont dans les endroits où les autres ne veulent pas aller. Mais du coup, une fois que l'on voit que l'endroit commence à être agréable, bah on commence à se dire "Ben tiens je pourrais peut être habiter ici ". Du coup c'est plutôt aux pouvoirs publics de créer des leviers, des gardes-fou pour garder, en tout cas, un pourcentage de prix de logement acceptable pour que des personnes qui habitent là depuis très longtemps puissent continuer d'y habiter. Mais oui, très honnêtement, je pense que le quartier va changer.

Pour les commerçants aussi, en face de l'IMVT, je sais qu'il y avait eu une concertation auprès d'eux. On a même accueilli une réunion où il y avait eu des échanges assez houleux, mais je me rappelle plus des détails, désolé. Après Marseille, c'est comme ça, c'est une ville engagée... Dans tout ça, moi je pense qu'on n'a pas pour but de devenir un lieu qui serait réservé à certaines personnes et qui n'est pas ouvert sur son quartier. Le but c'est de garder les valeurs qu'on a depuis le début du projet, que l'on soit pérennisé ou pas. Je parle de valeur d'échange et de partage, nous ce qu'on veut c'est avant tout être généreux, c'est être un espace d'expression. J'aimerais bien, à titre personnel, que ce lieu soit pérennisé, mais pour ça on doit aussi réfléchir à un modèle de financement, ou d'équilibre économique. Mais c'est aussi quelque chose auquel on veut faire attention et je pense que c'est lié à nos valeurs, on a pas envie de gérer un lieu qui serait obligé de passer sa bière à 8€, c'est pas notre identité. Mais on a besoin de trouver un modèle économique, on a énormément de travaux à réaliser. Jusqu'ici on a eu des dérogations pour l'accueil du public, mais la question des travaux, de l'achat du bâtiment, tout ça c'est des questions qui ramènent à l'argent, forcément.

**Annexe 2 : Fatima B. responsable à l'antenne du secours populaire de l'îlot Velten, le 21/05/2022**

- Quel poste occupez-vous au secours populaire et depuis combien de temps travaillez-vous sur l'îlot ?

Alors moi ça fait 3 ans que je suis sur l'îlot Velten. Moi je suis responsable ici quand on a l'organisation d'évènements comme ça (une braderie était organisée au sein de l'îlot Velten), ben c'est moi qui est chargé de tout mettre en place, gérer les stands, si il y a un problème c'est moi qu'on va voir... Après les distributions aussi, les distributions de nourriture ça passe aussi par moi. Mais ça c'est pas que le secours populaire, c'est beaucoup avec Coco Velten aussi, ils nous donnent de la nourriture, on distribue après, ça marche comme ça on s'entraide.

- Vous travaillez souvent avec Coco Velten et les autres structures de l'îlot ? Comment ça se passe ?

Oui on travaille tout le temps avec eux, comme tu peux voir il y a autant nous que eux ici. Que ce soit pour les distributions, ça peut être de la nourriture, des vêtements, on stocke tout dans les locaux (du secours populaire, dans l'îlot velten), mais on récupère avec eux, on organise les distributions avec eux. On a beaucoup de partage, beaucoup de solidarité avec Coco Velten. On coopère tout le temps avec eux, c'est que du partage, que de la solidarité. Et c'est pas que nous et eux hein (Coco Velten), c'est aussi les associations du quartier et tout.

- Et on m'a dit qu'au début, à l'installation de Coco Velten il y avait de la tension et des difficultés de la part des habitants du quartier à accepter le projet. La situation a-t-elle évolué depuis ?

Ah oui au début c'était pas évident hein, c'est normal, c'est nouveau, les gens connaissent pas mais là oui ça va mieux tout le monde travaille ensemble. Et puis dans le quartier... Moi je suis du quartier, tout le monde est du quartier ici, on est chez nous ! On organise tout ensemble, tout est dans la joie et on coopère. Ca marche bien ici, on est libre, si on veut faire ça ou ça on le fait.. Je t'ai dit c'est un lieu solidaire ici ! Bon je répondrai pas plus hein.

Elle met fin subitement à l'entretien pour retourner parler avec les bénévoles qui tiennent les stands

### **Annexe 3 : Hélène et Emilien, en service civique au sein de Coco Velten, le 21/05/2022**

- Comment avez-vous connu le projet Coco Velten ? Depuis quand le connaissez-vous et depuis combien de temps êtes-vous en service civique ?

H : Moi ça fait depuis janvier. Je connaissais pas avant, c'est des amis qui m'en ont parlé et j'ai voulu venir voir... Oui du bouche à oreille c'est ça, je suis venu et j'ai tout de suite enchaîné avec mon service civique.

E : Je connaissais pas non plus, j'ai connu le projet quand ils ont organisé une exposition il y a 2-3 mois, ça m'a plus alors je suis revenu et j'ai demandé à intégrer la structure, alors pareil on m'a proposé un service civique.

- Vous habitez le quartier ? Sinon d'où vous venez ? (Marseille, d'ailleurs...) et fréquentez-vous souvent le quartier ?

E : Non moi j'habite à Chartreux et non je fréquente pas vraiment le quartier

H : J'habite vers le Vieux-Port. Disons que depuis que je travaille ici je fréquente un peu plus le quartier mais c'est vraiment pour venir à Coco Velten quoi. Mais avant ça non je mettais jamais les pieds ici.

- Un des objectifs de Coco Velten c'est de créer du lien social en organisant des activités différentes pour des profils différents. Selon-vous est-ce-que ça marche vraiment ou bien y a-t-il une segmentation du public selon le type d'activité ?

H : Ben on a beaucoup d'habitues déjà, ça peut être par exemple des gens du quartier qui viennent boire leur café, on a parfois des touristes qui viennent mais c'est surtout des gens qui viennent de partout de Marseille. Après on a plein de types d'associations différentes qui viennent, c'est autant des assos du quartier que des associations culturelles, scientifiques... Le but c'est de faire des activités inclusives, mais il y a quand même quelques segmentations. Sur certains événements tu verras de la mixité, mais sur d'autres moins car ça intéresse moins certains profils. Les formats conférence ou les concerts par exemple. Un truc qui marche bien c'est les repas prix libres, on voit tout types de personnes ici.

E : Alors moi je suis ici depuis moins longtemps mais je trouve que les gens qu'on voit c'est souvent les mêmes. Même pour les repas prix libres, on voit pas assez de gens nouveaux, c'est souvent des habitués.

H : Après on a les gens qui habitent dans la résidence (Résidence sociale d'hébergement gérée par SOS solidarité) qui viennent pas souvent, aux événements. Ils se connaissent plus entre eux mais ils ont quand même quelques contacts, surtout avec les responsables. C'est pas eux qui vont fréquenter la cantine en permanence par exemple.

E : Après il y a quand même un beau mélange, c'est pour ça que j'aime bien ici, t'as plein de profils différents. Et de toutes façons les personnes qui viennent ici ils s'attendent à voir un



public différent. C'est plein de bonne volonté et de bonnes intentions, quand tu viens ici, y a pas de standing à respecter.

- Mon étude, je vous l'ai dit, porte sur la présence de dynamiques de gentrification sur le secteur de la Porte d'Aix et si Coco Velten y participerait. Quel est votre avis là-dessus ? Et de manière générale, comment voyez-vous l'avenir du quartier ? Du projet ?

E : Alors c'est un lieu qui est propice à la gentrification oui, parce que c'est hyper bobo, mais pour l'instant c'est pas le cas, parce que Coco Velten travaille beaucoup avec les associations du quartiers, il y a des collaborations... Si il y a de la gentrification c'est avec les nouvelles écoles qu'ils veulent ouvrir en face là. En tous cas, c'est pas Coco Velten qui participe à ça.

H : Alors je m'exprimerai pas la dessus, tout ce que je peux dire c'est qu'à Coco Velten, on est tellement dans le jour-le-jour... L'avenir il est pas vraiment anticipé, et puis 2 à 3 ans (quand les écoles sortiront de terre et seront opérationnelles) c'est trop long pour ce genre de projet.

#### **Annexe 4 : Mona et Pierre, habitués du projet Coco Velten, le 21/05/2022**

- Que faites-vous dans la vie ?

P : Je suis architecte d'intérieur, je travaille dans une petite structure en centre-ville

M : Et moi je suis sophrologue à mon compte, en centre-ville, pareil

- Habitez-vous le quartier ?

Non, nous on habite au Camas

- Comment avez-vous connu le projet ?

M : C'était il y a 2 ans, on connaissait pas du tout avant et des amis nous ont parlé d'une expo, donc on a été curieux et depuis on revient souvent.

P : Voila, on en avait jamais entendu parler puis de découvrir ça, le fait de voir le cadre, les évènements... ça nous a tout de suite plu quoi.

- Vous venez souvent à Coco Velten ?

M : Je dirais qu'on vient tous les 2 à 3 mois, voire un peu moins souvent, mais on a bien l'intention de revenir oui. Après ça dépend des évènements quoi, là par exemple il y a une

vente de plante donc ça nous plaît, mais on ne viendra pas pour tous les évènements non plus

- Quels types d'évènements vous intéressent ?

M : Ben, beaucoup les expo, les concerts, c'est beaucoup le côté artistique qui est attirant ici

P : Et aussi pour des petits évènements, la vente de plante comme Mona a dit par exemple... La Cantine est pas mal non plus, on mange bien, la cuisine est chouette

- Des exemples d'évènements qui ne vous intéressent pas ?

M : Non pas vraiment, non...

- Qu'est ce qui vous plaît dans le projet ?

M : Ce qu'on aime nous c'est plutôt le côté communautaire ouais, il y a une grosse diversité dans les évènements organisés..

P : Le côté friche aussi, c'est particulier on aime bien

- Fréquentiez-vous le quartier avant de connaître le projet ? Et depuis, est-ce que ça a changé ?

P : Non, on vient pas souvent par ici.

M : Non non, à part pour venir à Coco Velten quoi, mais sinon non.

P : Ouais, voilà, depuis qu'il y a Coco, on vient de temps en temps mais voilà c'est surtout pour ça quoi.

- Selon vous, le projet de Coco Velten , en attirant des personnes extérieures au quartier, va-t-il créer de la gentrification dans le secteur ?

P : Je sais pas...

M : Alors, j'ai pas vraiment d'avis là dessus non plus

- Vous, ça vous attire, par exemple et vous ne venez pas avant

P : Oui c'est vrai...

M : C'est vrai, mais on vient pas avec cette idée là. On vient à Belsunce ok, mais on veut pas s'imposer aux gens non plus.

P : Et puis quand on vient, on vient dans la journée ou pour la soirée, on cherche pas à venir habiter ici

## **Annexe 5 : Lamine, vendeur de vêtements africains au Marché du Soleil, le 22/05/2022**

- Que fais-tu au Marché du Soleil ?

Je suis vendeur ici, je vends des vêtements, accessoires, tu vois, tout ça ce sont des vêtements africains, du Sénégal. Des fois je viens, je me balade, j'achète, mais le plus souvent je suis ici pour travailler, oui.

- Depuis combien de temps es-tu vendeur ici ?

Moi ça va faire 1 an, 1 an et demi. Mais le patron [son patron, nda] lui, ça fait plus longtemps qu'il travaille là, quelques années, je sais pas.

- C'est quel genre de clientèle qui vient à ton stand ?

C'est beaucoup les femmes, hein, tu n'as qu'à regarder. Je croise beaucoup des gens du quartier mais ici c'est des gens de tout Marseille qui viennent, tu vois. Souvent je vois des touristes aussi, mais ils achètent pas trop, tu vois, en tout cas pas ici [à son stand, nda], mais il y en a.

- Est ce que tu penses qu'il existe une solidarité entre commerçants ? Entre les gens du quartier ?

Une solidarité, oui. Entre commerçants, ici, on s'entraide, c'est normal, si je dois garder le stand, je le fais... Après dans le quartier, ça dépend avec qui...

- Tu habites dans le quartier ?

Oui, j'habite juste à côté tu vois, la rue quand tu descends en bas, celle à droite [il indique la rue Duverger ou bien la rue Montolieu]. Moi ça fait 4 ans que j'habite ici.

- Tu habitais où avant ?

J'habitais plus vers là-bas, plus vers le centre-ville là.

- Dans quel quartier ?

C'est à Noailles.

- Et pourquoi avoir déménagé ?

Quand j'étais là bas j'habitais chez ma cousine tu vois. Mais elle pouvait plus m'héberger, elle s'est mariée et il y avait plus la place pour moi, alors je suis parti. Maintenant je suis ici.

- Tu es locataire ? Propriétaire ?

Non, je suis pas propriétaire. On m'héberge.

- Et comment tu trouves ce quartier ? (la Porte d'Aix)

Aaah, ici c'est la pauvreté hein. Les gens ils vivent dans la débrouille, c'est pas facile. Moi je connais des gens, ils fouillent dans les poubelles... dans les poubelles ! Je préférais quand même Noailles, je connaissais plus de monde là-bas tu vois. J'y repasse souvent d'ailleurs, je vais voir mes amis, j'ai la famille...

- Tu traînes pas trop ici alors ?

Si, si, quand même. Souvent on va boire le café, avec le patron... Des fois on vient me voir aussi mais c'est plus moi qui rend visite. Je t'ai dit, c'est pas mon quartier préféré mais j'aime bien quand même, j'ai des amis. C'est ici que je vis, de toute façon.

- Tu connais des associations ici ? Si oui, tu les fréquentes ?

Non, je connais pas les associations, pas dans le quartier en tout cas... j'ai pas besoin moi des associations, si j'ai besoin de quelque chose, je demande on me donne. Quand c'est mon tour et qu'on vient me demander "Lamine, donne moi 5€ pour aller manger", je donne. C'est comme ça.

- Tu connais Coco Velten ? L'îlot Velten ?

Non.

- Ça fait quelques années que le quartier est en travaux, avec le recul de l'autoroute, le parc, les bâtiments qui sont en construction (l'IMVT notamment)... tu penses quoi de tout ça ?

Ah je sais pas trop... je suis pas au courant de tout ça. Déjà quand il y a eu les travaux de l'autoroute j'étais pas encore ici, tu vois, je vivais encore à Noailles. Après c'est ce que je te dis, ici j'ai toujours connu en travaux. Mais oui si ils font des travaux c'est bien, ça veut dire qu'ils améliorent le quartier.

- Certains pensent que les travaux vont améliorer l'image du quartier et faire monter les prix des loyers et ça risque de faire partir les personnes les plus pauvres ici pour faire venir d'autres plus riches. Ça te fait peur à toi ?

Non, moi non. Je vois pas ce qu'ils veulent augmenter comme loyers ici, de toute façon les bâtiments ici ils sont sales. Ils sont dangereux. Moi, tu vois où j'habite, tu vrilles. Sauf si ils démolissent tout pour reconstruire, il y a rien qui augmente. Et puis si c'est le cas, moi de toutes façons je m'en vais, je retourne à Noailles, tu vois. Mais moi je peux le faire, mais pas

tout le monde ici peut le faire, alors ils vont rester. Je sais pas où ils peuvent aller sinon, pas tout le monde peut venir à Noailles, au bout d'un moment il y a plus la place ! (rire) Non les gens ils sont ici chez eux, ça bougera pas.

- Est-ce qu'on est déjà venu te voir, toi ou des proches, pour te demander ton avis sur les travaux ?

Non.

- Et depuis que tu as emménagé ici, tu as remarqué des différences ? Dans les gens qui vivent dans le quartier, les clients etc.

Non, je vois toujours la même chose, c'est les gens du quartier qui viennent souvent, enfin si tu demandes, il y a pas plus de touristes que d'habitues. Après je connais pas tout le monde donc je peux pas dire. Mais non, à part les travaux, pas de changements.. et encore (rire).

#### **Annexe 6 : Zakary, gérant d'un snack de la Porte d'Aix, le 22/05/2022**

- Vous-êtes le gérant du restaurant ? Depuis combien de temps ?

Oui, c'est moi qui m'occupe du restaurant. Ça fait 6 ans maintenant que c'est moi le chef ici.

- Vous habitez le quartier ?

Oui. Enfin, non, j'habite St-Charles là-bas. Entre Belsunce et St-Charles.

- Depuis combien de temps ?

Oh, depuis à peu près toute ma vie. J'étais au Merlan quand j'étais petit mais j'ai déménagé en ville quand j'étais très jeune. Là ça va faire 15 ans que je suis dans le même appartement, oui.

- Fréquentez-vous le quartier de la Porte d'Aix ?

Ben pour venir travailler, déjà ! Après, sinon, ça dépend où... c'est vrai je me suis fais des collègues ici, ça aide le restaurant hein, les gens ils viennent, ils discutent, tu les connais quoi. Les magasins aussi, souvent j'y vais, avec ma femme, quand elle veut acheter des vêtements, elle veut acheter la vaisselle, tout ça... Mais ça dépend où...

- Pourquoi ? Il y a des endroits que vous évitez ici ?

Moi ? Non, je vais où je veux ici, moi. C'est juste que j'y vais pas, parce que j'ai pas besoin. Après, il y a les fadas, en face là [il pointe les vendeurs de cigarettes de la place]. Eux ça arrive qu'ils fassent peur aux gens ! Tout le temps en train de se battre, de se mettre des coups de couteau ! Après non, je dis ça mais ils sont pas tous comme ça, j'en connais c'est des gens correctes, mais il y en a des fois, ils viennent au magasin, tu te demandes ce qu'ils ont fumé... Ils posent pas trop de problèmes, pas à moi en tout cas, mais des fois, c'est triste à voir hein.

- Vous êtes au courant des travaux qui ont lieu en face, pour construire les écoles ? Même de manière générale, les travaux sur la place, le parc, le recul de l'autoroute... Certains estiment que ça va faire monter les prix, amener des cadres, des étudiants etc. Vous en pensez quoi de ça?

Bah heureusement que je suis au courant, oui ! C'est juste en face (rire) ! Non, oui j'ai entendu parler, avec la mairie ou la métropole ou je sais pas quoi là, qu'ils veulent tout changer ici. Après, c'est bien hein, ça montre qu'ils mettent un peu des sous pour nous, non c'est bien. Mais faut voir comment ils le font aussi, regarde le parc en face. Ça fait 1 ou 2 ans qu'ils l'ont fini, il est toujours pas ouvert ! Normal, il y a les gens la nuit ils viennent, ils se battent, ils se piquent [...] Tu vois ce que je veux te dire ? C'est bien de mettre les sous, mais faut pas faire n'importe quoi non plus. Après, si ça fait venir les étudiants, tant mieux hein. Pour les affaires je veux dire. Parce que, regarde, les clients qui viennent ici la majorité c'est des jeunes hein. Alors [les étudiants] quand ils vont sortir, le midi, moi je suis juste en face là, ils vont venir ici. Donc non, ça c'est bien ça.

- Et vous n'avez pas peur que l'arrivée des cadres et des étudiants fasse monter les loyers ? Et qu'au final cette montée des prix fasse partir les habitants du quartier qui auront pas forcément les moyens de rester ? C'est ce qu'on appelle la gentrification

Non, ça va faire partir personne... Après, regarde l'état du quartier. Ça pourrait pas faire de mal un peu de gentrification ! (rire) Non mais sinon, je me fais pas de soucis pour les gens du quartier, les gens ils sont ici chez eux, ils vont pas se faire chasser nulle part. De toutes façons, c'est des écoles qu'ils construisent ici. Ça va les faire venir la journée, mais le soir, ils vont rentrer chez eux. En tout cas, ça m'étonnerait qu'il y ait beaucoup de personnes qui sont pas d'ici qui vont vouloir s'installer hein.

- Vous connaissez Coco Velten / l'îlot Velten ?

Oui, c'est juste derrière ça, c'est ça ? Oui, on m'avait invité à aller les voir, ils ont organisé une réunion avec les commerçants du quartier là, mais j'ai pas pu y aller. Enfin, j'y suis allé une fois, mais c'était pas pour la réunion. Mais avant là-bas, avant que les gens là, le collectif

[Coco Velten] il s'installe, j'allais faire réparer mon scooter là bas, je connaissais un gars, il me faisait ça comme ça.

- Ils ont comme objectif de créer du lien entre les gens du quartier et des personnes extérieures, par l'organisation d'évènements, d'ateliers etc. Vous pensez que ça peut aider les gens à changer leur image du quartier ?

Alors déjà, les gens quand ils y vont, ils passent, par le quartier alors bon, l'image, ils l'ont... Mais c'est bien si ils arrivent à faire changer les mentalités, ici je t'ai dit, il y a des gens ils ont peur. J'ai entendu dire qu'ils travaillent avec les associations du quartier, ils font des choses pour les gens. Je sais y a le petit de ma soeur, il va faire le sport là bas, avec d'autres petits du quartier. Donc ça c'est bien ça.

- Comment-vous imaginez le futur du quartier ?

Le futur du quartier ? Quoi dans 10 ans tu veux dire ? Ben ça sera le même hein, avec des bâtiments en plus... j'espère juste qu'ils auront ouvert le parc d'ici là ! (rire) Mais non, je vois pas trop de changements dans l'avenir, non.

# Bibliographie

## Articles scientifiques

BABY-COLLIN Virginie, BOUILLON Florence, «Le centre-ville de Marseille 1990-2012 : embourgeoisement généralisé ou accentuation des inégalités ?», *Langage et société*, no. 162, 2017, p. 107-111

BECCIU Vanessa, «Exclusion et renouvellement urbains : la question des déplacements d'habitants explorée à partir du projet Euroméditerranée à Marseille», *Environnement Urbain*, 2010

BERRY-CHIKHAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès, LACOSTE Patrick, MAMOU Khedidja, «Faire face au renouvellement urbain : Retour sur dix ans de recherche coopérative dans le centre-ville de Marseille», *Métropolitiques*, 2021

BERRY-CHIKHAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès, ROULLEAU-BERGER Laurence, «Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants», *La Découverte*, 2007 p.7-28

BERTONCELLO Brigitte, DUBOIS Jérôme, «Marseille, Euroméditerranée : accélérateur de métropole», *PUCA*, 2010

BERTONCELLO Brigitte, «Euroméditerranée à Marseille : renouveler la ville populaire ?», *La France une géographie urbaine*, 2010

BESCHON Marie, «Euroméditerranée : faire la ville sans ses habitants ?», *Métropolitiques*, 2021

BIDOU-ZACHARIASEN, «Retours en ville - des processus de »gentrification« urbaine aux politiques de »revitalisation« des centres», *Les urbanités*, 2003

BOUILLON Florence, JEANMOUGIN Hélène, «D'une gentrification inaboutie à une « nouvelle précarisation » ? Continuités populaires et conflits de coprésence dans le centre historique de Palerme», *Lien social et Politiques*, no. 77, 2016, p. 103–125

BROWN Wendy, «Neoliberalism and the End of Liberal Democracy», *Theory & Event*, vol. 7 no. 1, 2003



CHABROL Marie, COLLET Anaïs, GIROUD Matthieu, LEVY Jean-Pierre (préface)  
«Gentrifications», *Amsterdam*, 2016

CHABROL Marie, HENRIO Yannick, «Quelle place pour les plus vulnérables dans un quartier en gentrification ? Ambivalence des pouvoirs publics et résistances populaires à la Goutte-d'Or, Paris», *Editions de l'Aube*, 2019, p. 89-104

CLERVAL Anne, FLEURY Antoine, «Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris», *L'Espace Politique*, 2009

CLERVAL Anne, «Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra muros», *Turbulences, L'Harmattan*, p.139-151, 2009

CLERVAL Anne, «Paris sans le peuple», *La Découverte*, p.9, 2013

CUSIN François, «Y a-t-il un modèle de la ville française ?», *Revue française de sociologie* vol.57, 2016, p.97-129

DEBOULET Agnès, FLAMAND Amélie, LAFAYE Claudette, Leclercq Benjamin, MAMOU Khedidja, «Quartiers-tremplin : Ville ordinaire, citadins précaires : transition ou disparition programmée des quartiers-tremplin ?», *PUCA*, 2015

DEPRAZ Samuel, «Les nouveaux bourgeois des campagnes : vers une éviction rurale ?», *Les Cafés Géographiques*, 2016

DIAMOND Andrew, GERVAIS Laurence, «Introduction. Revendiquer le droit à la ville dans la métropole américaine», *Revue française d'études américaines*, no.148, 2016, p.3-7

DUBOIS Jérôme, OLIVE Maurice, «Euroméditerranée : négociations à tous les étages. État, promoteurs et propriétaires dans une ville en crise», *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2004, p.102-111

DUBOIS Jérôme, OLIVE Maurice, «Euroméditerranée : un grand projet d'aménagement à l'épreuve du débat public», *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise*, 2001, p. 421-444

EPSTEIN Renaud, «La démolition contre la révolution», *Mouvements* vol.3 no. 83, 2015 p.97-104

GEA Jean-Michel, «Le Panier, un quartier marseillais en voie de gentrification : reconfigurations sociales et résistances langagières», *Langage et société*, no. 162, 2017, p. 21-45

GERVAIS-Linon Laurence, «Espace urbain et gentrification aux États-Unis, évolution des interprétations», *Caliban*, 2006

GIRAUD Colin, «Paris gentrifié : les élites contre le peuple ?» *Métropolitiques*, 2013

GIROUD Matthieu, «Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien», *Espaces et sociétés*, no.144-145, 2011, p.37-54

GIROUD Matthieu, «Résister en habitant: les luttes dans des quartiers populaires à l'épreuve du renouvellement urbain.» *Contretemps*, no. 13, 2005, p. 49–58

GLASS Ruth, «London, Aspects of change», *Mcgibbon & Kee*, 1964

GRUYER Sophie, «La gentrification, mieux la comprendre pour mieux la combattre ?» *Métropolitiques*, 2022

HAMNETT Chris, «Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification», *Strates*, 1997

HARVEY David, «L'urbanisation du capital», *Actuel Marx*, vol. 1 no. 35, 2004, p.41-70

HERNANDEZ Frédérique, BERTONCELLO Brigitte, MEJEAN Philippe, BERTONI Angelo, «Marseille : les fragilités comme moteur pour l'invention d'une centralité métropolitaine originale ?», *Laboratoire Interdisciplinaire en Urbanisme*, 2013

HOYT Homer, «The structure and Growth of residential neighborhoods in American cities», 1939, p.119

JOURDAN Silvère, «Un cas aporétique de gentrification : la ville de Marseille», *Méditerranée*, 2008, p.85-90

KIRSZBAUM Thomas, «La rénovation urbaine aux États-Unis : une politique néolibérale ?», *Métropolitiques*, 2018

LEY David, «Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification», *Urban Studies Journal Limited*, vol. 40, 2003 p. 2527-2544

MARCHAL Hervé, STEBE Jean-Marc, «Après les villes et les banlieues, les gentrificateurs envahissent le périurbain», *Métropolitiques*, 2019

MAYER Margit, «The 'Right to the City' in the context of shifting mottos of urban social movements», *City*, 2010

MIOT Yoan, «Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne» *Métropoles*, 2013

LEPOUTRE David, «Histoire d'un immeuble haussmannien», *Revue française de sociologie* vol. 51, 2010, p.321-358

ORILLARD Clément, «Les appels à projets innovants : un renouveau de l'articulation public-privé dans l'aménagement urbain ?», *Métropolitiques*, 2018

PERALDI Michel, DUPORT Claire, SAMSON Michel, «Sociologie de Marseille», *La Découverte*, 2015

RAMOND Quentin, «Politique locale du logement et mixité dans l'ancienne banlieue rouge : Un autre regard sur les transformations des espaces populaires», *Métropolitiques*, 2015

RÉRAT Patrick, SODERSTROM Ola, BESSON Roger, PIGUET Etienne, «Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses», *Population, Space and Place*, 2010, p. 335-343

ROUSSEAU Max, «Gouverner la gentrification» *Pôle Sud* no.32, 2010, p.59-72

SEZERAT Laurine, «Les habitant-e-s face à l'« urbanisme négocié » : le cas d'Euroméditerranée II», *Métropolitiques*, 2021

SIBLOT Yasmine, CARTIER Marie, COUTANT Isabelle, MASCLET Olivier, RENAHY Nicolas, «Sociologie des classes populaires contemporaines», *Armand Colin*, 2015

TEMIME Emile, LOPEZ Renée, «Histoire des migrations à Marseille», *Migrance*, Tome 2, 1990, p. 67

TIANO Camille, «Les fauteurs d'imaginaire. Construction d'un imaginaire et jeu d'acteurs dans les opérations de requalification urbaine Euralille, Euroméditerranée et Neptune.», *Sciences de l'Homme et Société*, 2007

VACHER Kevin, VALEGEAS François, FRANÇOIS Camille, «Marseille : les batailles du centre-ville», *Métropolitiques*, 2021

VAN CRIEKINGEN Mathieu, Marie Chabrol, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau, Hovig Ter Minassian, «Gentrifications» *Métropoles*, 2016

VAN CRIEKINGEN Mathieu, «Contre la gentrification. Convoitises et résistances dans les quartiers populaires», *La Dispute*, 2021 p.121

VAN CRIEKINGEN Mathieu, «Gentrification et résistances ordinaires des quartiers populaires. Élaboration théorique et illustration empirique sur un terrain bruxellois», *Espace populations sociétés*, 2021

VAN CRIEKINGEN Mathieu, «Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles», *Espaces et Sociétés*, no. 134, 2008, p. 149-166

VAN CRIEKINGEN Mathieu, CLERVAL Anne, « «Gentrification ou Ghetto», décryptage d'une impasse intellectuelle», *Métropolitiques*, 2014

## Site internet

AK4884, «Tompkins Square Park Riot of 1988», *projects.nyujournalism.org*, publié le 18/04/2017, consulté le 20/05/2022, disponible sur :  
<http://projects.nyujournalism.org/streetsofnewyork-northtompkins/2017/04/18/tompkins-square-park-riot-1988/> (en anglais)

Auteur inconnu, «MISSION, HISTORY & PLATFORM», *righttothecity.org*, date de publication inconnue, consulté le 20/05/2022, disponible sur :  
<https://righttothecity.org/about/mission-history/>

Auteur inconnu, «I Love New York», *fr.wikipédia.org*, mis à jour le 21/03/2021, consulté le 12/05/2022, disponible sur :  
[https://fr.wikipedia.org/wiki/I\\_Love\\_New\\_York](https://fr.wikipedia.org/wiki/I_Love_New_York)

BOURON Jean-Benoît, «Compte-rendu du dernier café géo de Lyon: « Villes et capitalisme » avec Emeline Comby et Matthieu Adam», *geotheque.org*, publié le 17/09/2021, consulté le 02/05/2022, disponible sur :  
<https://geotheque.org/compte-rendu-du-dernier-cafe-geo-de-lyon-villes-et-capitalisme-avec-emeline-comby-et-matthieu-adam/>

BEUZES EDRAGAS Florence, BOURON Jean-Benoît, «Notion en débat : marketing territorial», *geoconfluences.ens-lyon.fr*, publié le 18/12/2019, consulté le 02/05/2022, disponible sur :  
<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/marketing-territorial>

CLERVAL Anne, Gentrification, *geoconfluences.ens-lyon.fr*, publié en 05/2022, consulté le 04/03/2022, disponible sur :  
<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/gentrification>

DAMON Julien, «Ghettos aux Etats-Unis et en France», *lesechos.fr*, publié le 07/02/2008, consulté le 22/05/2022, disponible sur :  
<https://www.lesechos.fr/2008/02/ghettos-aux-etats-unis-et-en-france-1077624>

GELOSO Vincent, GUENETTE Jasmin, «Les bénéfices considérables de la gentrification», *iedm.com*, publié en 06/2016, consulté le 17/05/2022, disponible sur :  
[https://www.iedm.org/sites/default/files/pub\\_files/lepoint1116\\_fr.pdf](https://www.iedm.org/sites/default/files/pub_files/lepoint1116_fr.pdf)

GOIFFON Paul, «À Marseille, l'interminable échec de la rue de la République», *lamarseillaise.fr*, publié le 07/01/2019, consulté le 08/05/2022, disponible sur :  
<https://www.lamarseillaise.fr/societe/a-marseille-l-interminable-echec-de-la-rue-de-la-republique-EGLM074167>

IDELON Arnaud, «Friches & gentrification, une longue histoire», *medium.com*, publié le 31/01/2018, consulté le 13/05/2022, disponible sur :  
<https://medium.com/@arnaud.idelon.soundways/friches-gentrification-une-longue-histoire-2ee0a84e0917>

JULIA, «Avec One Provence, la métropole lance sa marque pour rayonner à l'international», *madeinmarseille.net*, publié le 03/07/2019, consulté le 18/05/2022, disponible sur :  
<https://madeinmarseille.net/51817-one-provence-marque-territoire-metropole/>

LEBRUN antoine, «Un nouveau parc urbain de 3 500 m<sup>2</sup> ouvrira samedi en plein coeur de Marseille», *lebonbon.fr*, publié le 05/06/2019, consulté le 02/06/2022, disponible sur :  
<https://www.lebonbon.fr/marseille/news/un-nouveau-parc-urbain-de-3-500-m%C2%B2-ouvrir-a-samedi-en-plein-coeur-de-marseille/>

LEENHARDT Suzanne, «À la porte d'Aix, le parc qui n'ouvrirait jamais», *marsactu.fr*, publié le 02/03/2022, consulté le 04/06/2022, disponible sur :  
<https://marsactu.fr/a-la-porte-daix-le-parc-qui-nouvrait-jamais/>

MAISETTI Nicolas, «Le projet», *marseillologie.net*, publié le 28/03/2013, consulté le 29/05/2022, disponible sur :  
<https://marseillologie.net/le-projet-marseillologique/>

MALIGORNE Clémentine, «Avec leur port 2.0, le Havre et Marseille rêvent d'égaliser les géants du nord», *lefigaro.fr*, publié le 15/08/2018, consulté le 10/05/2022, disponible sur :  
<https://www.lefigaro.fr/conjoncture/2018/08/15/20002-20180815ARTFIG00008-avec-le-port-intelligent-le-havre-et-marseille-revent-d-egaler-les-geants-du-nord.php>

PASCARIELLO Pascale, GEOFFROY Emmanuel, «Enquête sur le 3ème arrondissement de Marseille : l'arrondissement le plus pauvre de France», *radiofrance.fr*, publié le 25/01/2018, consulté le 03/06/2022, disponible sur :  
<https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/les-pieds-sur-terre/enquete-sur-le-3eme-arrondissement-de-marseille-l-arrondissement-le-plus-pauvre-de-france-8096588>

PERRIER Agathe, «L'histoire emblématique de la rue de la République à Marseille», *madeinmarseille.net*, publié le 14/04/2017, consulté le 27/05/2022, disponible sur :  
<https://madeinmarseille.net/25377-percement-rue-republique-butte-carne/>

PERRIER Agathe, «Le quartier Saint-Charles Porte d'Aix, futur campus urbain de Marseille ?», *madeinmarseille.net*, publié le 20/02/2018, consulté le 02/06/2022, disponible sur :  
<https://madeinmarseille.net/22062-projet-saint-charles-porte-aix/>

POGGIOLI Sylvia, «Diverse Marseille Spared in French Riots», *npr.org*, publié le 10/12/2005, consulté le 30/05/2022, disponible sur :  
<https://www.npr.org/2005/12/10/5044219/diverse-marseille-spared-in-french-riots?t=1653737495056&t=1654702635003>

RESCAN Manon, «A Marseille, le centre-ville résiste toujours à la gentrification», *lemonde.fr*, publié le 11/06/2015, consulté le 27/05/2022, disponible sur :  
[https://www.lemonde.fr/logement/article/2015/06/11/a-marseille-le-centre-ville-resiste-toujours-a-la-gentrification\\_4652108\\_1653445.html](https://www.lemonde.fr/logement/article/2015/06/11/a-marseille-le-centre-ville-resiste-toujours-a-la-gentrification_4652108_1653445.html)

SASKIA MORI, «Un urbanisme de destruction massive», *cqfd-journal.org*, publié le 12/12/2011, consulté le 02/06/2022, disponible sur :

<http://cqfd-journal.org/Un-urbanisme-de-destruction>

SEGOND Raphaëlle, «Rénover pour gentrifier : la politique publique de rénovation urbaine Porte d'Aix (Marseille)», *villerenouveleevillecontestee.wordpress.com*, dat de publication inconnue, consulté le 28/05/2022, disponible sur :

<https://villerenouveleevillecontestee.wordpress.com/marseille/photo-essays/renover-pour-gentrifier/>

TEJEDA MEZA Laura, «Marseille, carrefour multiculturel», *lcf-magazine.com*, publié le 6/04/2016, consulté le 08/05/2022, disponible sur :

<https://www.lcf-magazine.com/marseille-carrefour-multiculturel/>

TOURTOIS Jonathan, «La rue de la République : symbole de la Révolution industrielle», *petites-balades-urbaines.com*, publié le 20/01/2014, consulté le 08/05/2022, disponible sur :

<http://www.petites-balades-urbaines.com/les-projets-qui-ont-fait-marseille/les-grands-projets-du-xixeme-siecle/la-rue-de-la-republique-symbole-de-la-revolution-industrielle/2/>

## Thèses, mémoires et rendus universitaires

BOIVIN Rémi, «À l'écoute de La Plaine. Écologie urbaine d'une scène musicale à Marseille», thèse de doctorat, sociologie, Paris, EHESS, 2020

JOURDAN Silvère, «Du processus de métropolisation à celui de la gentrification, l'exemple de deux villes nord-méditerranéennes : Barcelone et Marseille», thèse de doctorat, géographie, aménagement et urbanisme, Aix-en-provence, Université de Provence, 2013

GUEVEL Yohan, HARBAOUI Majdi, RETIF Alice, STASSART Mathilde, TAILLE Virginie, «Activation des espaces publics - La Porte d'Aix», IUAR, 2019

## Rapports

ARRIGHI Jean-Jacques, DOMENS Jérôme, JOSEPH Chantal, RIVIERE Sophie, «À Marseille, le regain démographique modifie peu les disparités spatiales», INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur, no.74, publié le 11/09/2019, consulté le 29/05/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4211491#titre-bloc-13>

«Logements sociaux, Argo jette l'ancre sur la Méditerranée», Euroméditerranée, 2019, consulté le 08/05/2022, disponible sur :

[https://euromediterranee.fr/sites/default/files/2019-05/Logements\\_sociaux\\_Web2.pdf](https://euromediterranee.fr/sites/default/files/2019-05/Logements_sociaux_Web2.pdf)

«Logement en 2013», INSEE, publié le 18/10/2016, consulté le 04/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2386703>

«Logement en 2018», INSEE, publié le 21/10/2021, consulté le 04/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5650749#:~:text=La%20France%20compte%20environ%2015.communes%20non%20d%C3%A9coup%C3%A9es%20en%20IRIS.>

«Parc de la Porte d'Aix, un souffle nouveau pour le quartier», Euroméditerranée, 2019, consulté le 01/06/2022, disponible sur :

[https://www.euromediterranee.fr/sites/default/files/2019-06/dossier\\_porte\\_daix\\_webplanche.pdf](https://www.euromediterranee.fr/sites/default/files/2019-06/dossier_porte_daix_webplanche.pdf)

«Populations légales 2013», INSEE, publié le 18/10/2016, consulté le 03/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2386737>

«Populations légales 2018», INSEE, publié le 21/10/2021, consulté le 03/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5650720#:~:text=Pour%20comprendre&text=Ce%20d%C3%A9coupage%2C%20maille%20de%20base.dont%20750%20pour%20les%20DOM.>

«Rapport d'activité 2017», Euroméditerranée, 2017, consulté le 08/05/2022, disponible sur :

[https://euromediterranee.fr/sites/default/files/2018-06/0\\_2018\\_06\\_RA%20Euromediterranee\\_d\\_0.pdf](https://euromediterranee.fr/sites/default/files/2018-06/0_2018_06_RA%20Euromediterranee_d_0.pdf)

Revenus, pauvreté et niveau de vie en 2013 (IRIS), INSEE, publié le 06/04/2017, consulté le 04/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2673683>

Revenus , pauvreté et niveau de vie en 2018 (IRIS), INSEE, publié le 22/02/2021, consulté le 04/06/2022, disponible sur :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5055909#consulter>

## Vidéos

ARKANA Keny, «Mini-docu : Marseille Capitale de la Rupture -- 20'13 min», publiée le 13/03/2013, consultée le 02/06/2022, disponible sur :

<https://www.youtube.com/watch?v=CEg1jMeTljQ>