

# Euroméditerranée à Marseille: renouveler la ville populaire ?

Brigitte Bertoncello

► **To cite this version:**

Brigitte Bertoncello. Euroméditerranée à Marseille: renouveler la ville populaire?. La France une géographie urbaine sous la direction de Laurent Cailly et Martin Vanier, 2010. halshs-02088234

**HAL Id: halshs-02088234**

**<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-02088234>**

Submitted on 2 Apr 2019

**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.

SOUS LA DIRECTION DE LAURENT CAILLY ET MARTIN VANIER

## La France

### Une géographie urbaine

27/10/2010, Armand Colin

#### **Euroméditerranée à Marseille : renouveler la ville populaire ?**

*Brigitte Bertoncello*

L' image de Marseille a longtemps été affectée par une succession de crises économiques et sociales mais l' arrivée du TGV en coe ur de ville et la programmation d' une Opération d' intérêt national (OIN) « Euroméditerranée » ont permis d' afficher, depuis une dizaine d' années, un changement. À cela est venu s'ajouter récemment l'obtention du label « Capitale européenne de la culture » pour 2013 qui devrait renforcer la dynamique de transformation de la ville port. L'enjeu est de requalifier une ville populaire qui ne peut se passer d'un geste urbanistique et économique fort dans un contexte de concurrence entre les métropoles, avec pour conséquences annoncées une recomposition de sa polycentralité et un certain embourgeoisement des quartiers « liftés ».

#### *Recomposer les centralités d'une ville fragmentée*

Différentes centralités contribuent à l'organisation de l'espace marseillais caractérisé par une opposition sociale schématique de part et d'autre de la Canebière et une fragmentation en 111 noyaux villageois. Au coe ur, une centralité immigrée animée par des entrepreneurs principalement originaires du continent africain qui, depuis le centre-ville en perpétuelle réhabilitation où vit une population précaire dans des immeubles dégradés, relie Marseille au monde à travers leur négoce transnational. Parallèlement à cette centralité impulsée par le bas, en dehors des politiques urbaines, trois autres centralités ont été imaginées par la Ville avec une participation active du secteur privé. Dans les quartiers Sud, au Prado, ont émergé un pôle financier et tertiaire au service des entreprises et un ensemble de programmes immobiliers destinés à une population de classes moyennes et supérieures. À l'est, autour du Parc du 26ème Centenaire créé en 2001, dans les quartiers de la Capelette et du Rouet, « Marseille-Grand-Est », considéré comme un « pôle majeur de renaissance urbaine », permet de fédérer un ensemble d'opérations immobilières et la réalisation de grands équipements de loisirs. Enfin, dans le Centre-Nord, « Euroméditerranée », dont le périmètre initial de 310 ha s'étend entre la friche de La Belle de Mai, le Fort St-Jean à l'entrée du Vieux Port et Arenc, se décrit comme un « accélérateur de l'attractivité et du rayonnement de Marseille entre Europe et Méditerranée ». Complété depuis décembre 2007 par une extension de 170 ha envisagée comme un laboratoire d'urbanisme durable, le périmètre regroupe des quartiers populaires marqués par l'histoire industrialo-portuaire dont la transformation renvoie à un double projet économique et urbanistique.

Née en 1995 dans le contexte de lancement du processus de Barcelone visant à promouvoir les relations entre l'Union européenne et les territoires du Bassin méditerranéen, *Euroméditerranée* porte en premier lieu un objectif de renouveau économique indispensable pour sortir Marseille d'une régression économique et sociale d'ampleur. Ce renouveau qui s' est traduit par la construction d' immeubles de bureaux et l' arrivée de nouvelles entreprises du tertiaire *high tech*, doit s' accompagner d' un projet urbain permettant d' offrir un cadre de vie amélioré et des logements de qualité aux nouvelles populations.

Bien que conçue pour repositionner Marseille à l'échelle euroméditerranéenne, cette opération permet de repenser les centralités urbaines. Quand la Municipalité ne parvient pas à agir sur l'hypercentre et à transformer la centralité immigrée malgré de nombreuses années de procédures de réhabilitation, c'est une nouvelle centralité qui émerge dans le Centre-Nord de Marseille, là où il est possible de démolir et de reconstruire, et donc d' impulser des recompositions socio-spatiales politiquement justifiées par un objectif de mixité sociale.

Au sein même du périmètre *Euroméditerranée*, après quinze années de chantier, de nouvelles centralités se profilent ou ont été renouvelées permettant la régénération de quartiers progressivement reconnectés à la dynamique d'ensemble d'une ville qui bouge et s'affirme à l'échelle nationale et internationale. Quatre centralités modifient paysages urbains, pratiques et image de ville.

- Le Centre d'affaires de La Joliette, qui s'est appuyé sur la réhabilitation des docks et leur transformation en espace de bureaux, comprend aujourd'hui un ensemble d'immeubles flambant neufs là où, autrefois, se retrouvaient les travailleurs du port. Cette première ZAC est adossée à la ZAC de la Cité de la Méditerranée programmée sur 60 ha de la façade littorale du périmètre incluant une série d'équipements culturels et de loisirs. À l'interface entre la ville et le port, une vitrine urbaine dont les objets les plus marquants doivent être signés par des grands noms de l'architecture tarde à se concrétiser. Évolution des contextes économiques, choix de programmation, méthodes de mise en oeuvre, recherche de partenaires privés entravent la mise en place de la nouvelle *skyline* de Marseille sur laquelle s'appuient aujourd'hui différents promoteurs pour vendre les récents ensembles immobiliers.
- Réalisée sous le Second Empire selon les principes haussmanniens, la rue de la République double sa fonction première de lien entre le Vieux port et le nouveau port industriel de La Joliette d'une fonction de passerelle entre l'hypercentre et son extension vers le nord. Boudée par les populations aisées initialement ciblées, cette artère aux constructions bourgeoises est appropriée par des travailleurs des secteurs de l'industrie et du port mais aussi par des commerçants en quête d'un logement en centre-ville. Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et un non renouvellement des baux commerciaux gérant les activités de rez-de-chaussée contribuent à transformer une centralité populaire en centralité commerciale haut de gamme.
- Autour de la gare St-Charles modernisée et transformée avec la construction d'une galerie marchande dans le prolongement du bâtiment du XIXe siècle, le quartier est en restructuration. Là où s'organise un pôle multimodal de premier ordre, les espaces publics ont été repensés et aménagés créant un lien plus étroit entre la gare et son quartier d'implantation. Ce secteur fortement marqué par l'histoire migratoire de Marseille a été en partie démoli pour accueillir une hôtellerie de qualité faisant cruellement défaut, un hébergement étudiant, mais aussi des opérations immobilières contribuant à renforcer l'offre de logements en centre-ville.
- Non loin de là, dans les premiers faubourgs ouvriers de La Belle de Mai, une centralité culturelle s'est imposée à partir de la réhabilitation des friches de la SEITA abandonnées en 1990 puis en partie squattée par des artistes. *Euroméditerranée* s'est réapproprié l'existant et orchestre, sans se soucier du devenir du quartier de La Belle de Mai, la mise en place d'un triple pôle patrimoine, média et spectacle vivant. Ici, l'intervention urbanistique est dissociée, elle comprend d'une part la création d'un ensemble culturel supervisé par *Euroméditerranée* permettant la valorisation d'un patrimoine fragment de l'histoire industrielle locale et d'autre part, la régénération d'un quartier populaire en voie de paupérisation confiée aux acteurs de la politique de la ville.

#### *Le spectre d'une gentrification annoncée*

À travers ses actions, *Euroméditerranée* renouvelle et structure, à différentes échelles, les centralités du territoire marseillais, qu'elles soient d'envergure internationale, régionale ou locale. Les transformations spatiales à l'oeuvre dont l'objectif est de contribuer au changement d'image de la ville, s'accompagnent de recompositions sociales choisies ou subies. Refaire la ville sur la ville comme le pratique *Euroméditerranée* dans un premier périmètre où vit une population de 28 000 habitants soulève nécessairement une interrogation sur leur devenir. Ici comme dans d'autres villes, les évolutions du contexte budgétaire de l'échelon municipal contraignent les maires et leurs équipes à collaborer avec le secteur privé pour concrétiser leurs projets de développement. Ce partenariat public/privé semble aujourd'hui indispensable pour satisfaire les ambitions d'une offre renouvelée en logements à destination d'une nouvelle population attirée par le Marseille de demain, la ville du bonheur annoncé, au soleil, en bordure de Méditerranée, loin de l'histoire industrialo-portuaire progressivement effacée. Cet investissement privé agit non seulement sur la forme architecturale et urbaine qui s'inscrit dans une dynamique de densification, mais aussi sur la composition sociale des quartiers en mutation.

Bien qu'on ne puisse pas parler à Marseille de la transformation radicale de quartiers ouvriers en quartiers « embourgeoisés » en lien avec le développement de fonctions culturelles à l'instar d'autres villes en Europe, il existe des secteurs avec un potentiel certain de gentrification. Ces secteurs peuvent être attractifs du fait de leur proximité avec le centre-ville, de leur desserte satisfaisante, de la présence de logements avec une valeur immobilière relativement basse, d'un éventuel intérêt architectural, ou encore d'une programmation urbanistique reflet d'un engagement des gestionnaires de la ville.

Les classes moyennes qui choisissent de s'installer dans les quartiers populaires dévalorisés sont principalement motivées par la stratégie urbaine de requalification de la ville de Marseille. Autrement dit, c'est la politique municipale qui impulse le processus et non un mouvement des populations elles-mêmes. Cette volonté municipale de requalification de la ville est effective mais elle n'est pas suffisante pour installer un processus de gentrification durable et continu. Non seulement l'impact de ces dynamiques sectorisées est partiel et ne parvient pas à satisfaire les attendus en termes de qualité de cadre de vie mais aussi les nouvelles populations, qui finissent par regretter d'avoir été pionnières, ne se reconnaissent pas dans l'environnement imposé trop éloigné de leurs référents sociaux. Sans doute pour ces raisons le retour des cadres en centre-ville est timide et une fraction de ceux qui ont opté pour ces secteurs en mutation repartent au bout de quelques temps insatisfaits des relations de voisinage, de la médiocrité de l'espace public et des carences en équipement.

Cette dynamique de gentrification impulsée par la ville de Marseille est accélérée par les opérations de renouvellement urbain d'*Euroméditerranée*. Dans la rue de la République en partie vidée de ses habitants pour cause de travaux de réhabilitation, les grandes enseignes remplacent progressivement les petits commerces de proximité et la restauration rapide. Mais cet espace, marqué par les tensions sociales et la résistance des anciens occupants, reste pour partie en attente de futurs acquéreurs. L'artère autrefois animée en soirée est aujourd'hui déserte ; la vie de quartier a été totalement déstructurée, reste à voir si les populations attendues parviendront à imposer une nouvelle urbanité en ces lieux recomposés. Quant aux récentes opérations immobilières des quartiers arrière-port, elles contribuent certes à accroître l'offre en logement, mais malgré la construction de 20 % de logements sociaux imposés par la SRU, cette offre s'adresse de manière privilégiée aux populations détentrices du capital d'investissement nécessaire. Ces opérations sont envisagées dans des quartiers populaires, là où le foncier est disponible (le plus souvent après démolition de l'existant), une configuration qui met sans doute plus violemment en exergue les disparités de niveau de vie. Cette programmation au coup par coup ne se préoccupe guère de l'insertion dans la ville de ces îlots porteurs de services de qualité visant une clientèle aux revenus bien supérieurs à ceux des populations environnantes. Transcender cet urbanisme de juxtaposition, penser les coutures a posteriori passe nécessairement par une nouvelle réflexion à l'échelle de la quotidienneté. La récente préoccupation d'*Euroméditerranée* pour les espaces publics de son périmètre pourrait être le signe d'un regain d'intérêt pour ce qui constitue le socle de la ville et l'espace des relations. Quand il s'agit d'évoquer les transformations de Marseille, *Euroméditerranée* est sous les feux de la rampe. L'opération qui s'inscrit dans la continuité des politiques municipales de requalification, contribue effectivement à renouveler un territoire urbain fragmenté. Ce renouvellement auquel prennent part les acteurs privés n'est pas dans ses formes et ses contenus totalement maîtrisé, il est le résultat d'une ville négociée dans laquelle le maintien de l'esprit des lieux est à la marge. Marseille semble faire l'objet d'une gouvernance à deux vitesses, celle qui traite de la question sociale, qui essaie de panser et réparer, et celle qui tire la ville vers le haut et envisage un repositionnement à l'international. Un grand écart qui n'a pour l'instant pas permis d'inventer un nouveau savoir-faire urbanistique, celui de renouveler la ville populaire sans perdre son identité.

**Figure 1. *Euroméditerranée* à Marseille. [10HT\_BER1\_Euroméd]**

**Photographie 1.** Communication d'*Euroméditerranée* sur le projet de transformation de l'entrée de Marseille, Porte d'Aix (Cliché : B. Bertoncello).

**Photographie 2.** La tour CMA-CGM de Zaha Hadid, élément de la nouvelle skyline de Marseille (Cliché : B. Bertoncello).