

Le centre-ville à tout prix ? Marseille, parcours de délogé·e·s

Apolline Meyer

Que sont devenus les habitants des immeubles évacués à la suite des effondrements de la rue d'Aubagne à Marseille ? Apolline Meyer a reconstitué le parcours des occupants d'un immeuble, marqué par une tension entre quête de centralité urbaine, résistance à la relégation spatiale et besoin d'un logement de qualité.

5 novembre 2018, deux immeubles s'effondrent rue d'Aubagne, en plein centre de Marseille. Bilan : huit morts. Plus qu'un drame isolé, ces effondrements ont provoqué une « crise du logement » sans précédent à Marseille. Dans les mois suivants, les signalements d'immeubles se multiplient. Ils débouchent sur une vague d'arrêtés de péril¹ dans les quartiers centraux les plus paupérisés². Pour prendre en charge leurs occupant·e·s évacués d'urgence, la Mairie réquisitionne d'abord des hôtels. En décembre, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est confiée à l'association Soliha pour assurer leur hébergement provisoire³. En février 2020, les chiffres officiels recensaient 497 immeubles évacués, soit au moins 1 200 ménages et 3 000 individus contraints au délogement (Dorier et Dario 2020).

Pourtant, près de la moitié des délogé·e·s s'est relogée sans avoir recours à la MOUS. Cet article part de ce constat pour rendre compte des ménages invisibilisés par les sources officielles et décrire leurs stratégies de relogement. L'enquête⁴ retrace les parcours sociaux et résidentiels des occupant·e·s d'un immeuble évacué pour péril, que nous appellerons l'immeuble C.

Qui sont ces délogé·e·s ? Où et comment se relogent-ils/elles ? Au-delà du dispositif institutionnel, quelles ressources ont-ils/elles mobilisées pour éviter leur éviction du centre ? L'article questionne l'hypothèse d'un « grand bannissement » de ces ménages vers les périphéries et les quartiers populaires, tout en mettant en avant le poids des inégalités face au relogement.

¹ Les arrêtés de péril, à la responsabilité du maire, concernent les immeubles présentant un danger au vu de leur solidité.

² Principalement Noailles et Belsunce (1^{er}), Belle de Mai (3^e) et le Panier (2^e). À Marseille, on estime à 40 000 les logements potentiellement indignes, ce qui concerne près d'un habitant sur dix (Nicol 2015).

³ En cas d'arrêté de péril, le propriétaire bailleur est responsable de l'hébergement de ses locataires pendant les travaux nécessaires à la réintégration de l'immeuble. En cas de défaillance, la Ville prend le relais.

⁴ Issue d'un mémoire de master : Apolline Meyer, « Mal-logés, délogés, relogés. Monographie d'un immeuble évacué rue d'Aubagne à Marseille (2018-2020) », sous la direction d'I. Coutant et Julien Migozzi, ENS, EHESS, 2020, 113 p.

Contexte et hypothèses de recherche : quel bilan tirer de la MOUS-Relogement à Marseille ?

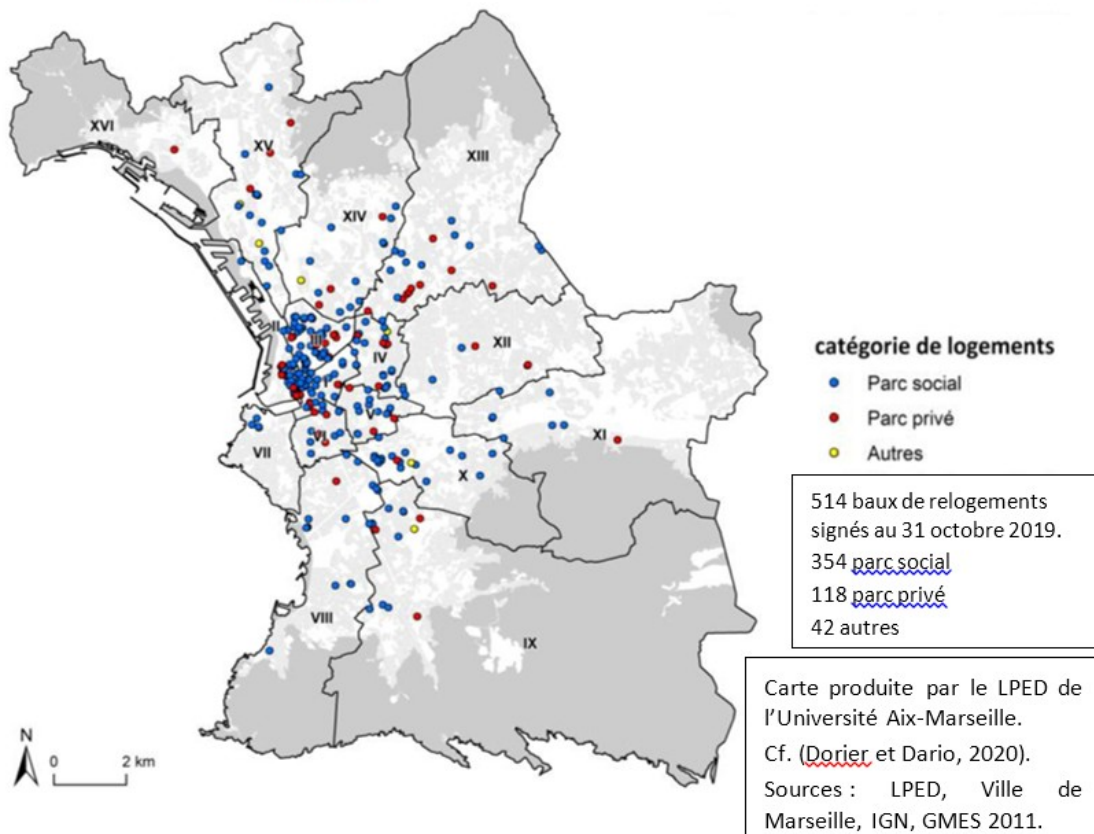
Face à l'ampleur de ces déplacements de population, peut-on conclure à un « grand bannissement » des occupants des immeubles dégradés du centre (Godard *et al.*, 1973) ?

Le travail cartographique d'E. Dorier et J. Dario (2020), à partir des données de la MOUS-Relogement, pointe la difficulté à faire respecter l'engagement de non-éloignement (pris par les pouvoirs publics à l'été 2019). En cause, l'absence de l'offre de logements très sociaux dans les quartiers centraux pour y maintenir les ménages évacués.

Ainsi, plus d'un millier de logements vacants ont été captés par Soliha entre novembre 2018 et novembre 2019. Pourtant, seule la moitié des logements captés a été attribuée. En effet, malgré un recours tardif de Soliha au secteur privé, l'offre était principalement constituée de logements sociaux, plus excentrés en raison de l'implantation déséquilibrée des HLM sur le territoire marseillais⁵. Or, « quitte à rester dans le provisoire et sans bail direct, nombre de familles ont [refusé ces propositions pour] rester proches de leur quartier d'origine » (*ibid.*, p. 55).

Finalement, sur plus de 1 200 ménages évacués enregistrés par la MOUS, seuls 582 ont été relogés par Soliha, dont seulement 10 % de relogements définitifs.

Figure 1. Les baux temporaires signés par Soliha



⁵ L'offre « très sociale » se concentre dans les quartiers nord (arrondissements 13 à 16). L'offre du centre-ville et des quartiers sud favorise des logements aux loyers intermédiaires adaptés aux petites classes moyennes.

Une monographie d'immeuble

L'immeuble étudié (« immeuble C ») est situé dans l'hypercentre populaire de Marseille. Il est typique de l'« habitat social de fait » (Bergerand 2020) qui vient pallier une carence structurelle en logements sociaux dans le centre-ville (Baby-Colin *et al.* 2020). Ainsi, les loyers de l'immeuble C étaient tous inférieurs à la médiane de l'agglomération d'Aix-Marseille dans le parc privé (12,1 euros au m² en 2018). Sur huit appartements, le propriétaire en avait conventionné au moins six avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) : en échange d'avantages fiscaux, il s'engageait à encadrer strictement le montant du loyer et à choisir ses locataires en deçà d'un plafond de revenu. De ce fait, tout·te·s les occupant·e·s, sauf deux, avaient des revenus inférieurs au revenu médian marseillais, et tou·te·s étaient éligibles au logement social.

Mais au-delà du critère économique, les profils des occupant·e·s témoignent de la diversité des positions sociales confrontées au mal-logement (Fondation Abbé Pierre 2020). L'immeuble C compte huit ménages, dont quatre couples, trois personnes seules et une colocation de quatre individus (dont deux hébergés)⁶. Ils sont majoritairement jeunes : six des huit logements sont occupés par des moins de 30 ans. Surtout, les formes de vulnérabilité résidentielle y sont loin d'être homogènes. Elles témoignent d'une certaine reconquête sociale de ce quartier populaire par des populations plus dotées en capitaux sociaux et culturels. Ainsi, la majorité des résident·e·s de l'immeuble C sont de jeunes actif·ve·s très diplômé·e·s, souvent issu·e·s des fractions intellectuelles des classes moyennes. Aucun·e n'est originaire de la région et tou·te·s habitent l'immeuble depuis moins de cinq ans, après une forte mobilité résidentielle liée aux études et aux opportunités d'emploi, en France ou à l'étranger. Bien que leur niveau de précarité économique soit hétérogène⁷, tou·te·s ont des revenus encore peu élevés et/ou des statuts d'emploi atypiques (contrats courts, emploi aidé, autoentrepreneur).

Le reste des occupant·e·s dénote de ce premier ensemble. Un jeune couple d'employés, Jessica et Dimitri, est issu des fractions stables des classes populaires. Originaires de Haute-Savoie, ils sont arrivés un an auparavant pour leur premier logement indépendant. Enfin, trois locataires sont dans des situations de forte vulnérabilité sociale, juridique et résidentielle. Un appartement est occupé par Meryam, une immigrée en situation irrégulière, employée comme femme de ménage ; Ashkan, demandeur d'asile afghan, est hébergé dans la colocation faute de place en hébergement d'urgence ; Solenne, la doyenne (48 ans), qui habite l'immeuble depuis quinze ans, a toujours « vivoté » d'une économie de débrouille. Ce logement a été pour elle une étape de stabilisation après quatre ans d'hébergements précaires chez des tiers.

En partant de l'immeuble C comme point de départ commun, cette monographie retrace la différenciation sociale des trajectoires de relogement. Or, l'immeuble C est une monopropriété, ce qui est rare dans le contexte étudié. Conformément à ses obligations, le propriétaire a donc proposé à tou·te·s ses locataires le même protocole légal après l'évacuation (voir *supra*). Dès lors, en dehors des deux hébergés, les différences dans leurs parcours de relogements sont moins liées à des différences de prise en charge qu'à des inégalités sociales.

La différenciation sociale des stratégies de relogement

En novembre 2018, l'immeuble est évacué par précaution. La mairie prend en charge l'hébergement d'urgence en hôtel. En décembre, l'immeuble est diagnostiqué en péril grave : le propriétaire doit engager des travaux. Il devient responsable de l'hébergement des locataires et leur propose un protocole avec les choix suivants :

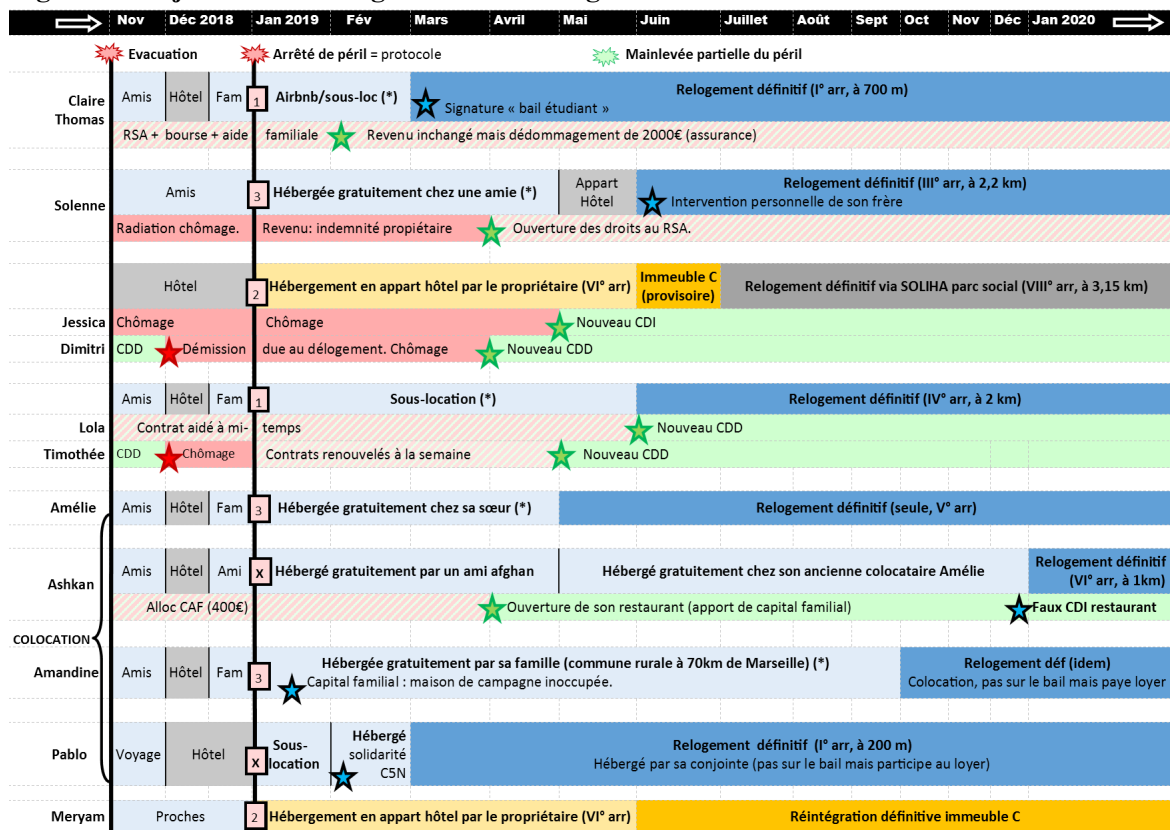
⁶ La méthode de la monographie d'immeuble consiste à interroger l'ensemble des résident·e·s d'un immeuble. Cinq ménages de l'immeuble C ont été interrogés (dont la colocation, soit quatre personnes ensuite relogées séparément). J'ai reconstitué les informations sur les trois ménages manquants *via* mes enquêtes.

⁷ On compte un couple d'artistes vivant de minima sociaux (Claire et Thomas) ; un couple de travailleurs sociaux (Lola et Timothée) ; un couple composé d'un graphiste en *free-lance* et d'une travailleuse en secteur associatif ; et dans la colocation une fonctionnaire (Amélie) et deux chercheurs en sciences sociales (Amandine et Pablo), dont l'un est guide touristique indépendant.

1. rupture immédiate du bail contre trois mois de loyer d'indemnités ;
2. appart-hôtel payé par le propriétaire jusqu'à la réintégration ;
3. hébergement à la charge du locataire contre une indemnité mensuelle du montant du loyer jusqu'à la réintégration.

Sans certitude sur la durée des travaux, les occupants doivent alors faire des choix sous contraintes. Le graphique ci-dessous résume leurs stratégies⁸.

Figure 2. Trajectoires de relogement des ménages



LEGENDE

1. Trajectoire résidentielle du ménage (en-haut)

- 1 Choix du protocole (X si pas concerné)
- ★ Élément favorable pour le relogement

Relogements s'appuyant sur des ressources propres :

- ☐ Hébergement trouvé par le ménage
NB (*) à partir du protocole, les locataires touchent les indemnités versées par la propriétaire
- ☐ Relogement définitif dans le parc privé

Relogements s'appuyant sur le protocole du propriétaire:

- ☐ Hébergement proposé par le propriétaire (choix 3 protocole de relogement)
- ☐ Réintégration de l'immeuble C

Relogements s'appuyant sur des dispositifs institutionnels :

- ☐ Solution temporaire via la Mairie (hôtel)
- ☐ Solution définitive via la MOUS-Relogement SOLIHA (parc social)

2. Trajectoire professionnelle et/ou évolution des revenus du ménage (en-bas)***

- ☐ Phase de meilleure stabilité économique
- ☐ Phase d'instabilité ou de précarité (minimas sociaux)
- ☐ Chômage
- ★ Événement perturbant la situation socioéconomique
- ★ Événement favorable à la situation socioéconomique

***Précisé si significatif pour la trajectoire de relogement du ménage.

⁸ Ne sont représentés que les ménages pour lesquels j'ai eu des informations assez précises.

Les jeunes actif·ve·s les plus doté·e·s socialement choisissent des hébergements chez des proches ou des liens faibles pour des sous-locations dans les alentours. Aucun·e ne sollicite la MOUS-Relogement, en raison de l'autocensure, d'une offre sociale jugée inadaptée et de la complexité du dispositif. Ils cherchent à changer définitivement de logement et se retrouvent confrontés aux freins structurels du marché immobilier, car ils n'offrent que rarement la garantie financière attendue par les propriétaires. Lola et Timothée essuient une quinzaine de refus. Claire et Thomas, Pablo et Amandine procèdent à de légers arrangements pour accélérer les recherches (signer un « bail étudiant » sans en avoir le statut, ne pas figurer sur le bail du nouveau logement).

À l'inverse, Jessica et Dimitri, arrivés il y a un an, ne disposaient pas d'un tel capital social à Marseille. Ils sont donc d'abord logés en hôtel par la mairie, puis par le propriétaire en appart-hôtel. Très tôt, ils lancent les démarches *via* Soliha. Issus d'un milieu ouvrier où habiter en HLM est courant, ils ont moins de réticence à recourir à cette offre et obtiennent un logement social en juillet 2019.

Mais des ménages aux situations sociales et juridiques plus précaires ont, eux aussi, pu (ou dû) se passer des filières institutionnelles. Contraints de se reloger dans le parc privé, ils ont alors mobilisé d'autres formes de petits capitaux sociaux.

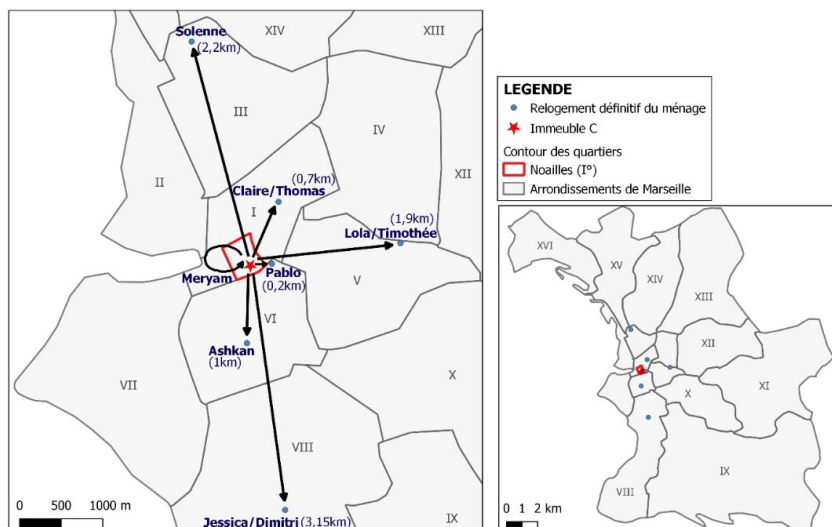
Solenne refuse d'être logée en appart-hôtel par son propriétaire avec qui elle était en conflit. Comme elle n'a aucun revenu, elle est hébergée chez ses connaissances du quartier. Elle bénéficie ensuite d'un appart-hôtel *via* Soliha pendant un mois. Pourtant, mal informée sur ses droits, elle ne sollicite pas de solution définitive par ce biais. Sans revenu ni contrat de travail, elle trouve un appartement en juin dans le parc privé grâce à son frère, agent immobilier, qui garantit ses premiers loyers.

Ashkan, qui n'est titulaire d'aucun bail, ne bénéficie pas du protocole du propriétaire et n'est pas éligible au dispositif Soliha. Pour être hébergé, il s'appuie sur des solidarités communautaires typiques des migrants primo-arrivants, puis sur son ex-colocataire Amélie. L'attente pour sa demande de logement social ordinaire est estimée à quatre ans pour être logé dans le centre-ville. Mais sa situation résidentielle se débloque grâce à sa stabilisation professionnelle et à un jeu administratif. Une fois le statut de réfugié obtenu, il peut investir dans un restaurant grâce à un apport de capital familial. Afin de garantir ses revenus, son comptable lui rédige un faux contrat en CDI dans un restaurant. Plus d'un an après l'évacuation, en janvier 2020, il signe un bail pour un studio dans le 6^e arrondissement.

Un « grand bannissement » du centre ?

Comment ces stratégies de relogement se traduisent-elles en termes de parcours résidentiel dans l'espace marseillais ? Assiste-t-on à une éviction du centre-ville ? La figure 3 montre que non.

Figure 3. Carte des relogements définitifs des ménages



Seul un ménage a réintégré l'immeuble : Meryam. Mais lorsqu'elle le réintègre en mai 2019, il est encore en travaux, et le péril est à moitié levé. Elle non plus n'a pas sollicité le dispositif Soliha, certainement en raison de sa situation irrégulière. Sa réintégration traduit donc moins un « droit au retour » qu'un retour contraint à une situation de mal-logement.

Les autres ménages se sont éparpillés dans le centre-ville. En dehors d'Amandine qui part volontairement dans une commune rurale, les autres sont restés à Marseille, dans un rayon de 200 mètres à 3 km autour de l'immeuble. Ces jeunes actif·ve·s ont cherché à limiter leur perte de centralité, quitte à rester dans des situations temporaires difficiles, puis à payer plus cher leur nouveau logement. Aucun·e n'a été relogé·e dans les quartiers Nord, plus périphériques et précarisés. On peut d'autant moins conclure à une relégation spatiale que les 5^e et 6^e arrondissements sont moins populaires et plus prisés que le quartier de l'immeuble C.

Enfin, notons que des ménages *a priori* plus vulnérables ont paradoxalement connu des trajectoires ascendantes. Ainsi, Ashkan, qui se relogé à Castellane/Paradis (6^e), dans son premier logement indépendant depuis son arrivée en France. Ou encore Jessica et Dimitri, relogés en HLM *via* Soliha au Roucas Blanc (8^e), l'un des quartiers les plus bourgeois de Marseille. Finalement, l'exception est celle de Solenne, la seule qui se relogé dans un quartier plus pauvre et dégradé (la Belle de Mai). Son déclassement spatial est toutefois compensé par un reclassement résidentiel, car son nouvel appartement est en meilleur état que le précédent.

Dans cet immeuble, les stratégies individuelles ont pris le pas sur les filières institutionnelles de la MOUS-Relogement. L'article pointe ainsi deux formes quasi antagonistes de soustraction à l'offre institutionnelle. D'un côté, des ménages précaires n'y ont pas recours par manque d'information ou du fait de leur situation irrégulière. De l'autre, des ménages habituellement éloignés des « guichets » de l'État social (Dubois 2008) se passent de ce dispositif en inadéquation avec leurs aspirations résidentielles.

Le caractère horizontal des trajectoires résidentielles des délogés de l'immeuble C tient surtout à leur capacité à mobiliser leurs propres ressources pour éviter un déclassement. Les réseaux de relations et la capacité à jouer avec les exigences administratives du marché immobilier privé ont été absolument cruciaux pour trouver un nouveau logement. Même des ménages *a priori* plus vulnérables ont su mobiliser leur « capital d'autochtonie » (Retière 2003) pour se maintenir dans le centre. Ces parcours de relogement montrent ainsi l'importance des ressources localisées et des filières informelles d'accès au logement, tant dans les classes populaires que les petites classes moyennes françaises.

Pour conclure sur la crise marseillaise, notons que le maintien dans le centre des populations évacuées ne peut être pensé comme un objectif en soi, sans garde-fous assurant l'amélioration de leurs conditions d'habitat. La question du « droit au retour » était au centre des mobilisations associatives en faveur des délogé·e·s. Mais pour Meryam, sans-papiers, la réintégration de l'immeuble C traduit surtout sa captivité face à une solution dégradée de logement. Cela n'est pas sans interroger sur les conditions du maintien des plus précaires dans le centre de Marseille, en l'absence d'une politique effective de rénovation urbaine.

Bibliographie

- Baby-Collin, V., Bonafede, A. et Dahdah, A. 2020. « Quelles politiques pour le logement populaire dans le centre-ville de Marseille ? », *Métropolitiques*, 5 novembre 2020. URL : <https://metropolitiques.eu/Quelles-politiques-pour-le-logement-populaire-dans-le-centre-ville-de-Marseille.html>.
- Bergerand, M. 2020. « L'éternel retour du "parc social de fait" », *Métropolitiques*, 26 novembre 2020. URL : <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html>.
- Dorier, E. et Dario, J. 2020. *Marseille 2018-2019. De la crise du logement à la crise humanitaire. Dossier cartographique commenté, en appui au Rapport 2019 du Haut comité au logement des personnes défavorisées (HCLPD)*, Aix-Marseille Université : Laboratoire Population Environnement Développement.
- Dubois, V. 2008. *La Vie au guichet. Relation administrative et traitement de la misère*, Paris : Economica.
- Fondation Abbé-Pierre. 2020. *L'État du mal-logement en France (2020)*, Rapport annuel, n° 25.
- Godard, F., Castells, M., Delayre, H., Dessane, C. et O'Callagan, C. 1973. *La Rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris : Mouton.
- Nicol, C. 2015. *La Requalification du parc immobilier privé à Marseille*, Rapport à l'attention de Madame la ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.
- Retière, J.-N. 2003. « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, n° 63, p. 121-143. Disponible en ligne à l'URL suivant : https://www.persee.fr/doc/polix_0295-2319_2003_num_16_63_1295.

Apolline Meyer étudie les sciences sociales à l'EHESS et à l'ENS Paris. Entre 2019 et 2020, elle a mené une enquête monographique à Noailles (Marseille) portant sur les trajectoires socio-résidentielles d'habitantes et d'habitants délogés à la suite des effondrements de la rue d'Aubagne.

Pour citer cet article :

Apolline Meyer, « Le centre-ville à tout prix ? Marseille, parcours de délogé·e·s », *Métropolitiques*, 7 octobre 2021. URL : <https://metropolitiques.eu/Le-centre-ville-a-tout-prix-Marseille-parcours-de-deloge-e-s.html>.