

L'espace mémoire

Les métropoles méditerranéennes, pour répondre à une concurrence entre leurs territoires, entreprennent de se positionner pour bénéficier de la *centralité* au niveau de l'espace méditerranéen. Elles initient pour ce faire des opérations de *renouvellement urbain*, notamment pour les centres anciens, dont il s'agit de mobiliser la *ressource patrimoniale* pour favoriser, à travers le processus de *patrimonialisation*, la relocalisation de fonctions prestigieuses au centre géographique de la ville, faisant coïncider *centralité* et position centrale.

Nous exposerons les différentes étapes de la constitution de la *ressource patrimoniale*, ainsi que le corpus visible et invisible qu'elle recèle. Nous analyserons le processus de *renouvellement urbain*, de ses aspects théoriques à ses aspects pratiques (§ 1-1). Nous étudierons ensuite, ce qu'est le *patrimoine* (§ 1-2) et la *patrimonialisation* du centre ancien qui repose sur un nombre limité d'objets patrimoniaux prestigieux, qui lui confèrent une identité singulière et une fonction iconique à l'échelle de la métropole (§ 1-3). Nous détaillerons enfin, les processus de différenciation spatiale qui, dans les centres anciens en position de *centralité* potentielle, provoquent la *gentrification* de micro-territoires (§ 1-4)

1-1 Le renouvellement urbain des centres anciens : de la doxa à la praxis

Le *renouvellement urbain* de la ville méditerranéenne se déroule dans un contexte de mise en concurrence des territoires.

« *Le concept de renouvellement urbain implique un réinvestissement sur des sites ayant un potentiel économique sous-utilisé, un remodelage des quartiers avec une part de démolition-reconstruction qui complète la réhabilitation de l'habitat existant. Il implique aussi une nouvelle articulation des quartiers avec le reste de la ville.* »⁴

Le concept de *renouvellement urbain*, peut également se voir

« *appelé à désigner, non pas un type particulier d'opération mais un projet politique visant, par une série d'opérations coordonnées, à revaloriser un site urbain dégradé, désaffecté ou paupérisé et y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine.* »⁵

Il se présente comme un vaste ensemble de démarches et de projets qui se propose de redessiner la ville de demain. A l'échelle de la métropole, les enjeux reposent sur la

⁴ MERLIN, P., CHOAY, F., 2005, p 767.

⁵ DEMOUEVAUX, J.P., 2002, La notion de renouvellement urbain, DAUH 2002, Editions Le Moniteur, Paris, p. 125.

diversification des fonctions, la promotion de projets immobiliers, le renforcement de l'attractivité économique, culturelle et touristique. Au niveau du quartier, le *renouvellement urbain* se réalise à travers une succession, de programmes⁶ de *rénovation urbaine*, procédure radicale qui modifie en profondeur la morphologie du territoire. Il s'agit d'une

« *démolition, en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte.(...) La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics.* »⁷

La *réhabilitation* d'un quartier urbain vise à conserver la forme vernaculaire ainsi qu'à maintenir ou renouveler des fonctions urbaines, par une succession de projets⁸, d'opérations⁹ sur le parc de logements et par le renforcement de la *centralité* des quartiers anciens dégradés.

« *C'est donc un ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.* »¹⁰

La *réhabilitation* d'objets patrimoniaux rénovés, symboles d'une identité urbaine et témoins d'une histoire, favorise le déploiement de fonctions urbaines renouvelées. L'accompagnement social des populations, l'information des riverains, la transparence des procédures administratives, sous la forme de *bonnes pratiques*¹¹, participent d'un *renouvellement urbain durable des territoires*.

« *La qualité de vie d'un quartier ne se décrète pas, elle est l'aboutissement d'une alchimie complexe mêlant urbanisme, qualité des constructions, qualité des relations sociales et du lien social, qualité des services et de l'environnement... La participation des habitants est une condition de réussite des projets, les habitants étant par ailleurs les mieux à même de définir leurs attentes en matière de qualité de vie.* »¹²

⁶ Ensemble des opérations menées sur un même site d'intervention et faisant l'objet de subventions de l'ANRU.

⁷ MERLIN, P., CHOAY, F., 2005, p 768.

⁸ Ensemble d'opérations menées sur un même site d'intervention, qu'elles fassent ou non l'objet de subventions de l'ANRU : distinction conventionné/isolé.

⁹ Action physique ou prestation intellectuelle concourant à la rénovation urbaine, avec : une nature, un objet identifié, un maître d'ouvrage et un calendrier.

¹⁰ MERLIN, P., CHOAY, F., 2005, p 761.

¹¹ Actions concrètes de terrain, simples ou plus complexes, conduites publiques souvent spontanées, peu ou pas conceptualisées, encore moins formalisées à outrance. A la différence d'autres actions, souvent décidées d'en haut ou d'ailleurs, elles se sont construites progressivement, souvent à partir de tensions et de conflits, quelques fois par tâtonnements successifs. Elle sont généralement le fruit d'un apprentissage commun, plus horizontal que réellement vertical. KEDADOUCHE, Z., 2003, Rapport sur la participation des habitants dans les opérations de renouvellement urbain, à l'attention de BORLOO, J-L, Ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine, Paris, 91 p, p 43. <http://www.anru.fr>

¹² CHARLOT-VALDIEU. C., OUTREQUIN, P., 2006, Développement durable et renouvellement urbain, des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers, collection Villes et Entreprises, Editions l'Harmattan, Paris, 296 p, p 26.

Les modalités d'encadrement et de contrôle des opérateurs à qui la ville délègue une part de ses prérogatives d'aménageur, doivent garantir la qualité et la *durabilité* des actions engagées. Ainsi, la diversité des *acteurs* et la pluralité d'intérêts inhérentes à toute intervention sur les espaces centraux favorisent la prise en compte de l'intérêt général par les pouvoirs publics. La ville reste garante de l'égalité de tous face au territoire et du bénéfice de la *centralité*. L'émergence du concept de *renouvellement urbain*, révèle une volonté de prise en compte par les municipalités de la *complexité* liée à toute intervention dans les *centres anciens*, en s'efforçant d'intégrer des paramètres économiques, sociaux, urbains, institutionnels, culturels, dans une démarche coordonnée de revitalisation du tissu urbain. Les collectivités territoriales ambitionnent de promouvoir la *mixité sociale*, par la cohabitation au sein de mêmes espaces de populations à statuts et revenus inégaux, ce qui constitue souvent un véritable défi¹³. L'intensification de la concurrence entre les fonctions, si elle est un gage de réactivité, introduit une forte *sélectivité*, qui d'une part garantit l'adaptation de l'espace aménagé à la demande sociale, mais qui d'autre part décline certaines fonctions traditionnelles dont le rythme de modernisation demeure plus lent. La relation entre le *centre ancien*, nouvel enjeu territorial et la redéfinition de la *centralité* exacerbe les *stratégies d'éviction*. Dans le cas particulier des *centres anciens*, la *ressource patrimoniale* devient un des vecteurs de la démarche *identitaire* de redéfinition de la personnalité urbaine et de la revitalisation d'éléments constitutifs de la *centralité*. Dans un contexte de *concurrence des territoires*, les politiques d'aménagement des métropoles prennent des allures de stratégies. Ce processus s'incarne dans un *projet de territoire* ; il peut s'envisager dans une perspective de réappropriation de certains éléments de la *ressource patrimoniale* dûment sélectionnés en fonction de leur forte charge symbolique. Cette dynamique entreprend la recherche de la meilleure adéquation possible entre des *formes* héritées et des *fonctions* en constante adaptation. Cependant, pour atteindre un *renouvellement urbain durable* de leur *centre ancien*, les métropoles doivent renforcer l'attractivité de leur territoire, en *diversifiant les fonctions* accueillies. De la sorte le principe de durabilité, s'incarnerait, en favorisant d'une part la valorisation de la *densité patrimoniale* et d'autre part en encourageant la *participation des habitants*. Les *centres anciens* constituent donc un double enjeu, un territoire à requalifier impliqué dans la *centralité*, une forte charge symbolique et historique partie prenante des processus de redéfinition identitaire de la cité.

(Fig. 1)

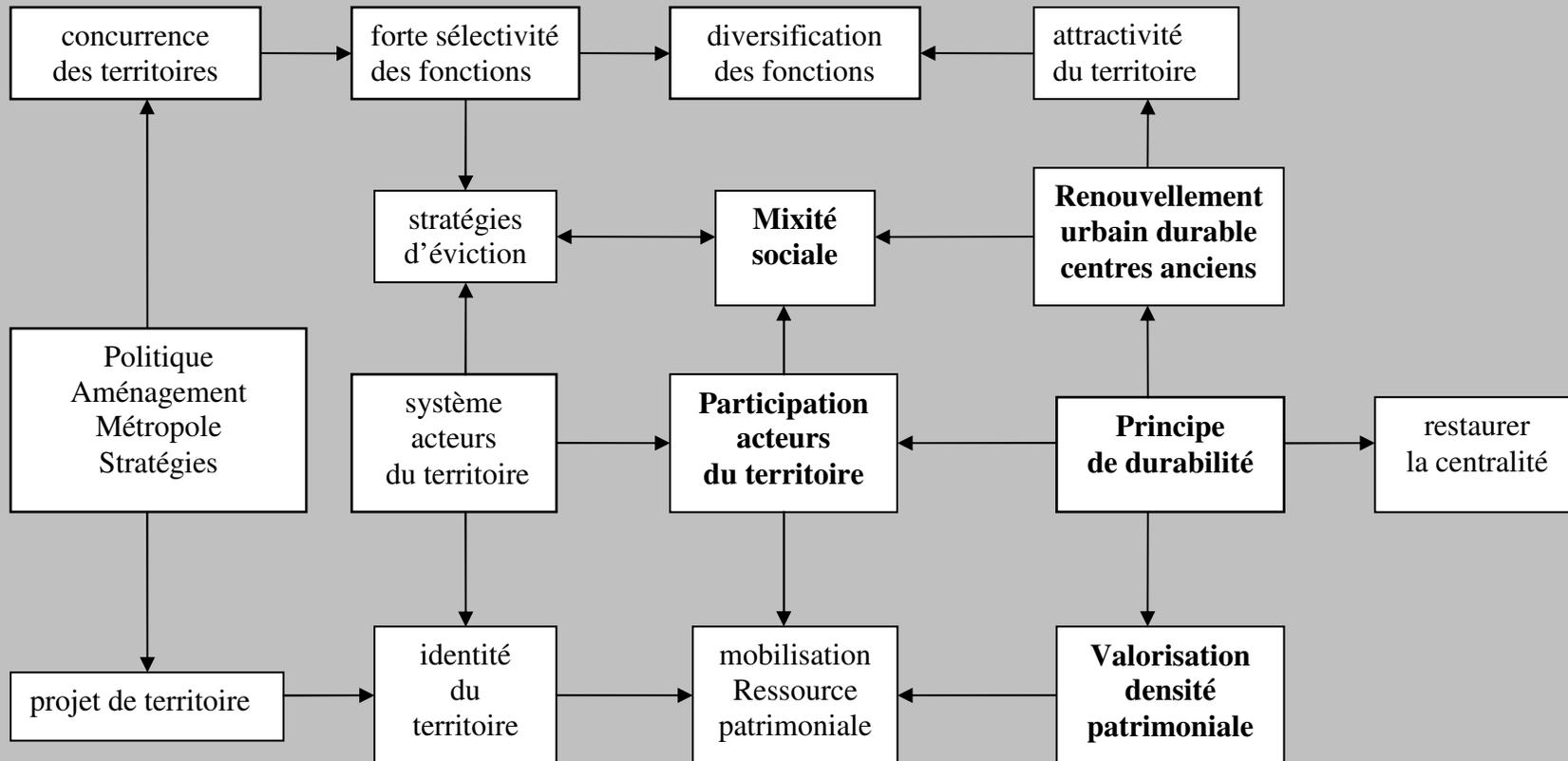
¹³ SUBRA, P., 2006, Heurs et malheurs d'une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) , in Hérodote n° 122, Ghettos américains, banlieues françaises, 3^e trimestre 2006, Editions La découverte, Paris, 235 p, pp 138-171.

A Marseille (France), les politiques de *renouvellement urbain*, évoluent d'une forme incitative à une pratique davantage coercitive, sous l'action de l'Etat et des collectivités territoriales. Au fur et à mesure du processus les acteurs privés s'impliquent plus largement. Les efforts portent en priorité sur le bâti des secteurs les plus dégradés. A Thessalonique (Grèce), le *renouvellement urbain*, initié par l'Etat, encadré par la Municipalité de Thessalonique, laisse une grande latitude aux acteurs privés par le recours à une entente entre propriétaires et constructeurs. La définition d'un coefficient de construction, qui fixe la superficie selon les secteurs, constitue l'instrument privilégié d'intervention. A Séville (Espagne), le *renouvellement urbain* initié par la Municipalité et la *Junta de Andalucia*, la région, bénéficient d'un encadrement des opérations. Les acteurs privés interviennent dans le cadre déterminé d'une aire de rénovation concertée¹⁴. L'élaboration d'une méthode intégrée qui comprend, la rénovation physique, la dynamisation fonctionnelle, la protection des habitants vulnérables, révèle une démarche d'ensemble.

¹⁴ AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, 2007, Programa de actuación, Área de Rehabilitación Concertada, Casco Norte Sevilla, mayo 2007, 204 p., fichier format pdf sur CD.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRES ANCIENS DES VILLES MEDITERRANEENNES

Fig. 1



Source P. DOUART

1-1-1 **Marseille : le quartier du Panier**

Le quartier du Panier, qui appartient au centre ville représente le plus vieux village de la ville de Marseille. L'identité méditerranéenne qui provient de sa localisation à proximité immédiate du Vieux-Port et à portée des bassins de la Joliette, confère à ce quartier populaire une mémoire qui incarne celle de la métropole. L'état de dégradation du bâti et des espaces publics va renforcer le caractère répulsif du Panier. A cet égard, sa stigmatisation va durablement imprégner les opérations successives de *renouvellement urbain* qui reposent pourtant sur un changement d'image susceptible d'attirer de nouveaux habitants et de nouvelles fonctions emblématiques de marseille.

L'urbanisation de la cité phocéenne provient de l'essor de ses activités portuaires lié à la phase centrifuge du développement et de l'exploitation du second Empire colonial français. De ce fait, le Vieux-Port, berceau de la ville, n'a pas pu rapidement absorber le trafic maritime au long cours. Ainsi depuis la mise en eau des premiers bassins de la Joliette en 1853, en passant par leur extension (60 ha de plan d'eau en 1880), le port n'a cessé de s'étendre vers le nord. La ville du XIX^e associe à une fonction portuaire d'envergure mondiale, un prospère secteur de négoce international, une activité de transformation de produits alimentaires et industriels diversifiée. Au cours des années 1860-1870, la modernisation de la trame viaire devient une priorité pour la ville, désormais écartelée entre son cœur antique et la récente extension de son appendice portuaire. Entre 1862 et 1866, la destruction de la ville médiévale, le long d'une percée rectiligne orientée sud-est/nord-ouest ouvre la Rue Impériale, devenue Rue de la République, pour relier le Vieux Port au nouveau port de la Joliette. Le XX^e siècle amplifie la tendance : il renforce la primauté de Marseille comme porte de l'Empire ; l'emprise portuaire sur le littoral se renforce. Les réseaux maritimes transcontinentaux drainent et irriguent les ports lointains de produits et de services de plus en plus variés et nombreux. Les populations originaires des pays colonisés, entrent et sortent par Marseille : certains restent, d'autres repartent dans un va-et-vient ininterrompu, qui donne à la ville son profil cosmopolite. Les quartiers centraux, liés par leur vocation et leur population à l'activité portuaire, bénéficient de cette phase d'expansion coloniale. Le Panier remplit une fonction de lieu d'accueil des gens de mer et de sas pour les migrants qui convergent vers Marseille et se préparent à poursuivre leurs parcours. Une première césure s'opère en 1943, par la destruction de la partie sud du Panier ; celle-ci va bénéficier d'une reconstruction par l'architecte Pouillon dans les années 1950, qui laisse cependant intacts les

immeubles anciens de l'intérieur du quartier. Pourtant, brutalement, au cours des années 1960, le retournement s'opère, la monofonctionnalité qui constituait l'atout de la ville organisée autour de ses bassins, se mue rapidement en faiblesse structurelle de par l'étroite imbrication entre le tissu économique et l'activité portuaire. La modernisation du *Range* de l'Europe du Nord et les indépendances asiatiques puis africaines, déstructurent les réseaux maritimes transcontinentaux, désarticulent le territoire urbain et le plongent dans une phase centripète de récession. La ville de Marseille et ses espaces centraux, dont le quartier du Panier ne bénéficient plus d'une centralité active. Un cycle régressif s'est progressivement constitué, qui cumule les effets indésirables de l'abandon du quartier du Panier par la Ville. La structure de l'offre locative aux loyers modiques ainsi que la demande sociale d'une population vulnérable qui y prétend, constituent progressivement aux cours des années 1960, dans le *centre ancien* un parc social de fait.

*« L'absence de réponse adaptée à cette demande très sociale de logement va plonger le centre ville dans un cycle de dévalorisation cumulatif. (...) On peut parler de processus cumulatif dans la mesure où le peuplement défavorisé de ce quartier et l'inconfort du logement vont contribuer à la dégradation de l'image et de la valeur marchande de l'immobilier (...) C'est ainsi que se constitue un parc social de fait au centre ville. »*¹⁵

A l'aube des années 1970, le quartier du Panier, lié à l'activité portuaire, ressent directement la décélération de l'activité économique ; sa physionomie change, il se dégrade et il ne regroupe plus que les travailleurs récemment immigrés, attirés par la prégnance des réseaux de solidarité et la modicité des loyers. La vétusté des immeubles écarte les résidents marseillais, le quartier du Panier se mue en un espace répulsif et ségréatif, la population se fragilise, se précarise. La continuité physique ne s'interrompt pas avec le centre, mais la qualité de la liaison s'altère par une atrophie des fonctions traditionnelles dont le renouvellement tarde à se dessiner. Le *centre ancien* de la ville de Marseille, n'a jamais bénéficié de stratégie d'ensemble cohérente et sa déshérence singulière attirait l'attention sur lui.

*« Les politiques de réhabilitation menées à Marseille depuis plus de 30 ans s'intègrent toutes dans une stratégie de revalorisation de l'image de la ville, que la pauvreté de ses quartiers populaires centraux semble ternir. »*¹⁶

¹⁵ BENAZET, C., 1998, Le PRI, une réhabilitation stratégique pour Marseille ? Etude de cas au Panier, mémoire de DESS, sous la direction de BELLON, H., I.A.R., Aix-Marseille III, 83 p, p 13.

¹⁶ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, Renouvellement urbain Marseille, encadrement juridique et politique du renouvellement urbain, Groupe de recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, Centre d'études juridiques d'urbanisme, Faculté de droit de science politique, Aix-Marseille, 160 p p 66. <http://www.centrevillepour tous.asso.fr>

La visibilité du stade de déliquescence du quartier du Panier (dégradation du bâti, nuisances sonores et olfactives, déviances, insécurité) opacifiait la lisibilité d'un espace central devenu progressivement répulsif. L'isolat du quartier, avant que les opérations de rénovation ne viennent modérer ce trait, le destine à incarner un espace de relégation sans commodités ni atouts, un lieu clos replié sur lui-même, privé de la continuité avec le centre ville. Le cercle vicieux se referme.

*« Le Panier est donc bien aujourd'hui une île à partir de laquelle on ne voit plus ni la ville ni la mer. Une île aux accès incertains que les transports en commun évitent et où les véhicules n'ont pas leur place. Une île où la population diminue, vieillit et semble se marginaliser, où les espaces urbains sont rares, les maisons vétustes. Une île en passe de devenir un ghetto. »*¹⁷

Dès les années 1980, la ville de Marseille étouffe ; elle cherche un second souffle qui puisse restaurer, par l'apport de nouvelles fonctions, une *centralité* redynamisée. La ville nécessite une intervention de revitalisation urbaine par l'ouverture d'un cycle de *renouvellement urbain* qui permette le dépassement du cercle vicieux de la récession par l'amorce d'un cercle vertueux de reconquête d'une nouvelle *centralité*. Un consensus se dessine en terme d'image, il convient de mobiliser la figure iconique de Marseille autour de concepts identitaires propres à promouvoir une nouvelle *centralité*. A Marseille, pour modifier l'image de la ville, il s'agit d'opérer à deux niveaux : sur la compétitivité territoriale de la métropole au sein de *l'Arc méditerranéen* et dans le même temps sur l'espace central dévitalisé, notamment au Panier.

*« Puis dans les années 1980, l'expression image de la ville ou du quartier s'est largement répandue. Actuellement, elle désigne des connotations attribuées soit à la réputation d'un quartier ou au prestige d'une ville, soit à la notoriété d'un architecte ou à la renommée d'un équipement ou d'une manifestation culturelle. Ainsi entendue, le terme d'image occupe une place centrale dans l'argumentation des opérations d'urbanisme, au point que l'amélioration de l'image du lieu apparaît comme un des objectifs de chaque projet urbain. »*¹⁸

La métropole se donne comme objectifs, à travers l'ambitieux projet Euroméditerranée,¹⁹ d'articuler des fonctions portuaires renouvelées, par la modernisation de plateformes logistiques performantes et multimodales et l'élaboration d'une stratégie qualitative d'accueil de croisières, le long du front de mer, dans une nouvelle gare maritime, avec un hinterland européen, élargi par la desserte TGV (**Carte 2**).

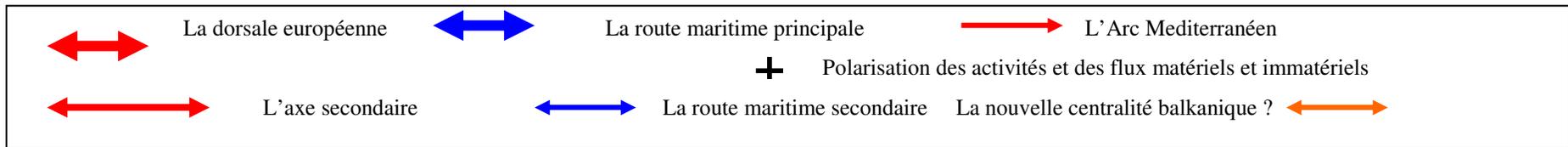
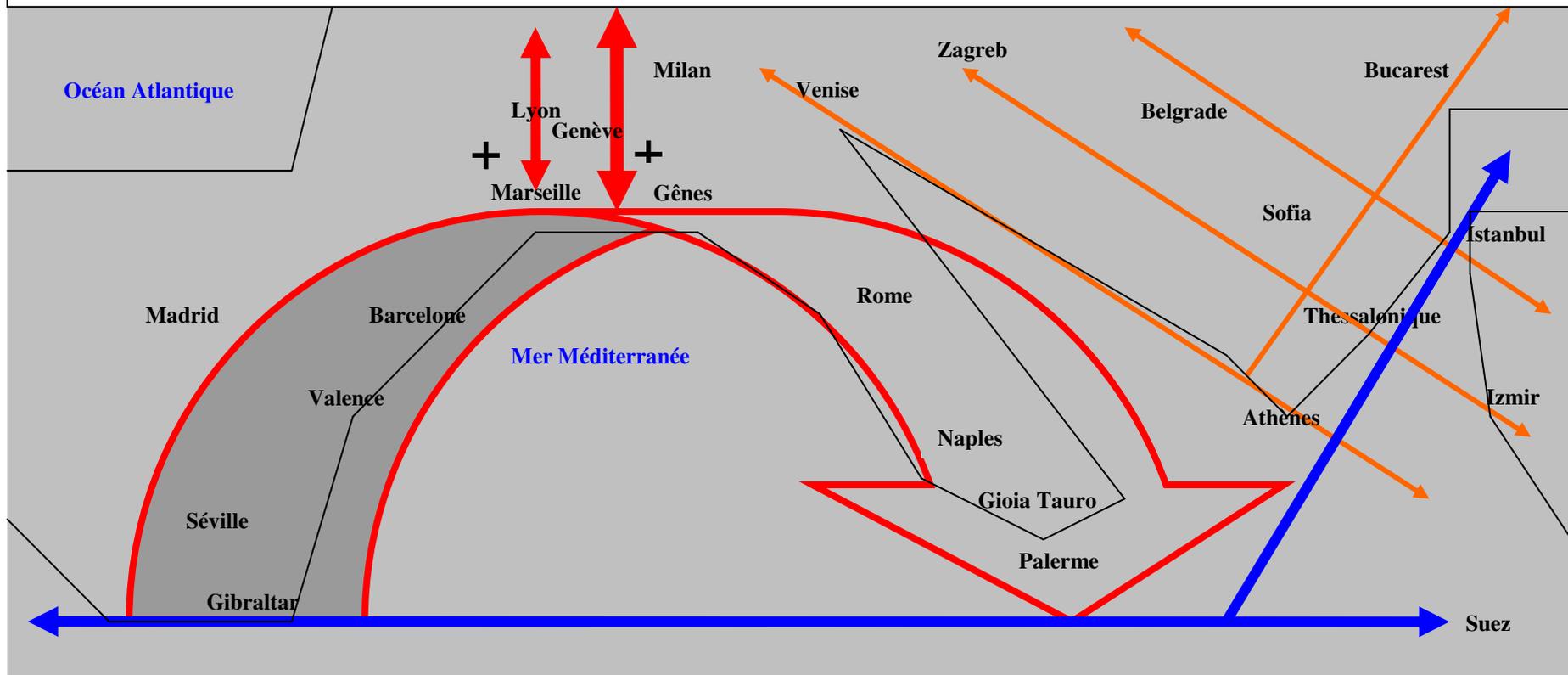
¹⁷ BANC, P., 1983, *Éléments de réflexion sur les interventions H.L.M. en quartier ancien, l'exemple du quartier du Panier*, mémoire de maîtrise, sous la direction de MAISTRE, I.A.R. I.G.A.M., Aix-Marseille, 138 pages, p 40.

¹⁸ MERLIN, P., CHOAY, F., 2005, p 458.

¹⁹ <http://www.euromediterranee.fr>

LA NOUVELLE CENTRALITE METROPOLITAINE DE MARSEILLE AU SEIN DE L'ARC MEDITERRANEEN

Carte 2



Source P. DOUART

*« Le projet Euroméditerranée marque donc une rupture dans le positionnement économique de la ville de Marseille : en effet, il ne s'agit plus seulement d'organiser le transit technique de la marchandise dans une stricte logique nationale, mais de tirer profit des potentiels d'échanges internationaux. Ainsi, il y a lieu de penser que Marseille sera le port central de l'axe méditerranéen. »*²⁰

Les dispositifs d'encadrement de la redynamisation de la métropole sont : Euroméditerranée (I : 1995 – 1999, II 2000-2005, III : 2006 – 2010), le Grand Projet Urbain GPU (1994 – 1999) devenu le Grand Projet de Ville (2000 – 2010). Ils définissent les priorités d'action en terme de projet, les périmètres d'intervention, les acteurs et leurs prérogatives. *Euroméditerranée* concrétise la volonté politique de l'Etat de repositionner la métropole, dans un environnement méditerranéen renouvelé en situation d'interface entre l'Union européenne et ses partenaires de la rive sud. De nouveaux acteurs institutionnels prennent en charge ce projet déclaré d'intérêt national, les sociétés d'économie mixtes (SEM) qualifiées d'

*« acteurs fondamentaux de l'urbanisme et collaborateurs privilégiés des collectivités locales, [elles] présentent pour les communes l'avantage des sociétés anonymes de droit commercial. Elles ne sont pas soumises aux règles de droit public souvent contraignantes ; elles permettent d'éviter une augmentation massive du personnel communal ; elles assurent enfin une ouverture aux capitaux extérieurs, tant publics que privés. »*²¹

La gestion du projet revient à la SEM Marseille Aménagement. Il se décline en six axes : réhabilitation des logements, création d'équipements de proximité et de centralité, rénovation des espaces publics, développement de l'activité commerciale, protection et valorisation du patrimoine, amélioration de la vie quotidienne. Les champs d'intervention se sont élargis de la *requalification* urbaine à la dynamisation des fonctions et des services tertiaires : technologie de la communication, culture, loisirs, tourisme. L'optique de départ a évolué, de nouveaux acteurs sont incités à participer aux décisions : la *société civile*, les habitants.

*« Désormais, trois nouvelles cibles sont définies pour conforter le développement : les industries de la communication et de l'information, les fonctions tertiaires et les services, les activités liées à la culture, au tourisme, aux loisirs et à l'enseignement supérieur. De plus, de nouvelles méthodes d'action sont adoptées : d'une part, on assiste à une redéfinition des objectifs avec l'ensemble des partenaires, d'autre part, la technostructure d'Etat s'ouvre à la société civile et invite la ville, les collectivités territoriales, les décideurs économiques et culturels, sans oublier la population, à participer à la réalisation du projet aux côtés des établissements publics (essentiellement le Port Autonome et la SNCF). »*²²

²⁰ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003 p 66.

²¹ MERLIN, P., CHOAY, F., 2005, p 831.

²² MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 18.

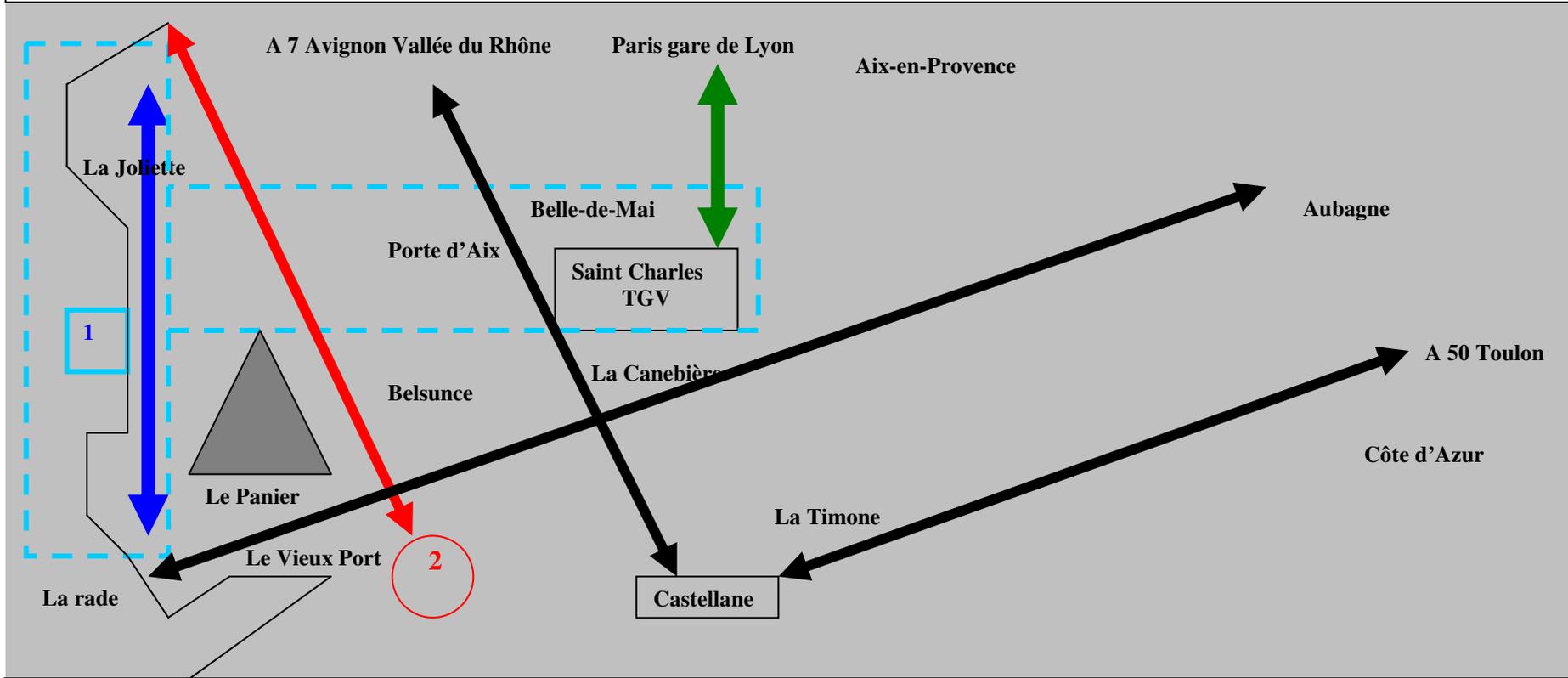
Le périmètre du projet encadre le territoire du quartier du Panier : au nord-ouest le quartier de la Joliette, au nord-est la rue de la République²³ (**Carte 3**). Le quartier du Panier, devenu au cours des années 1980, un espace de relégation, devrait focaliser son image sur l'héritage historique et culturel, afin de restaurer une continuité perdue avec le port et la cité. En effet ce *centre ancien*, possède de remarquables antécédents commerciaux, comme les anciens docks romains sauvegardés qui révèlent son étroite imbrication avec le port et la fonction d'échange. Les monuments de la Vieille Charité, de l'Hôtel-Dieu, incarnent la mémoire de la grandeur de la ville à l'époque Classique. La typologie du bâti demeure conforme à un modèle de maisons de ville étroites construites sur des parcelles réduites, qui confèrent au quartier du Panier une unité architecturale. Ce *patrimoine* que nous qualifions de *ressource latente* du territoire devient le principal atout d'*optimisation* spatiale du foncier en position de *centralité* potentielle. La sauvegarde et la rénovation du *patrimoine* du quartier du Panier se trouvent à l'origine de toutes les opérations de *renouvellement urbain* conduites entre 1975 et 2008. Le quartier du Panier va connaître une succession d'interventions de natures diverses destinées à réhabiliter le bâti existant entre 1974 et 2008 (**Annexe 1**). La première étape du long cheminement de la rénovation, débute par la mise en place d'une Zone à Aménagement Différé ZAD²⁴, qui a permis à la Ville de Marseille de se rendre acquéreur en 1972, de 10 % du patrimoine bâti, qui atteint 25 % en 1990 (**Carte 4**). Dans un second temps une Opération Groupée de Restauration Immobilière (OGRI) se déroule de 1974 à 1977, elle porte sur un périmètre de 2,5 ha parmi les 8 ha que compte le Panier. Les résultats sont limités, 30 logements sont réhabilités, sur une opération prévue pour 80 logements, alors que le périmètre en compte 1300. De multiples causes expliquent cet échec : le secteur choisi est le plus sévèrement dégradé, les investissements exigés demeurent élevés, quant aux garanties locatives proposées elles se révèlent inexistantes. Au cours d'une troisième étape la Ville de Marseille engage en 1978 une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH 1). Elle se définit comme une action concertée réalisée par la commune, l'Etat, les propriétaires. Elle vise à améliorer l'habitat, cependant elle intègre des actions d'accompagnement : traitement des espaces publics, équipements sociaux, résorption de l'habitat indigne. Ce dispositif incitatif repose sur la volonté des propriétaires, ce qui incite la municipalité à développer des pratiques de concertation afin de rechercher l'adhésion des habitants. L'insalubrité de certains îlots conduit la municipalité à réaliser quatre interventions de résorption de l'habitat indigne (RHI), en 1982. Cette démarche strictement incitative

²³ Ces deux quartiers en pleine mutation occupent une place centrale dans le projet Euroméditerranée

²⁴ AP du 30/11/1972

repose sur le déroulement ininterrompu de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui vont concerner le quartier du Panier de 1979 à 1990. Leur bilan se révèle contrasté : ces opérations couvrent bien l'intégralité du périmètre à rénover, mais elles concernent seulement 30 % des logements.

LA NOUVELLE CENTRALITE DU QUARTIER DU PANIER MARSEILLE Carte 3



↔ Axes de transport
 - - - - - Le périmètre Euroméditerranée
 ↔ Interface : rénovation du front de mer
 ↔ Ligne à Grande Vitesse connectée au réseau à Grande Vitesse européen
 ↔ Axe de la nouvelle centralité rue de la République

1 Reconquête des fonctions métropolitaines : les affaires, la culture, le spectacle, le commerce, les échanges, hédonisme et héliotropisme de Marseille
 Cité de la Méditerranée : CMA-CGM siège social, Le Silo : salle de spectacles, Les Docks : quartier tertiaire supérieur, Gare maritime rénovée, Les Terrasses du Port centre de commerce international
2 Notre-Dame-de-la-garde lieu iconique de l'identité de Marseille qui incarne la dimension symbolique de la métropole dans sa vocation cosmopolite

Source P. DOUART d'après Euroméditerranée

LES PERIMETRES
 ZAD OGRI OPAH 1-2-3 RHI 1974 – 1990
 QUARTIER DU PANIER
 MARSEILLE
 Carte 4

CATHEDRALE
 MAJOR

VIEILLE
 CHARITE

DE LA REPUBLIQUE

HÔTEL
 DIEU

HÔTEL
 DE VILLE

-  ZAD
 -  OGRI
 -  OPAH 1
 -  OPAH 2
 -  OPAH 3
 -  RHI
-
- 1 place des Moulins
 - 2 place des Pistoles
 - 3 place du Refuge
 - 4 place de Lenche
 - 5 place de Lorette
 - 6 montée des Accoules
 - 7 rue du Panier
 - 8 rue du Refuge
 - 9 rue Baussenque
 - 10 rue de l'Evêché



Source P. DOUART d'après BANC

Les politiques de réhabilitation ont permis la réhabilitation de 1200 logements. Pour autant la structure de la population ne change guère, le quartier continue de se dégrader et son statut se dévalorise. Malgré cette première phase qui se déroule de 1975 à 1990, les résidents vulnérables du quartier du Panier, ne bénéficient pas directement de ses effets bénéfiques. Les processus de différenciation sociospatiale se renforcent, le nombre de logements vides augmente, les habitants qui le peuvent quittent le quartier du Panier, ceux qui restent sont donc insolvables. Les propriétaires demeurent les principaux acteurs, souvent absentéistes, de la rénovation. Face à l'absence de résultats tangibles de cette première étape incitative de la rénovation, la Ville de Marseille initie un cycle de *renouvellement urbain* qui repose sur la coercition. Dans ce contexte volontariste, la Ville de Marseille lance une procédure de Périmètre de Rénovation Immobilière (PRI), (**Carte 5**). Ce dispositif coercitif est délégué à la SEM *Marseille Habitat* de 1993 à 1998, puis à la SEM *Marseille Aménagement* de 1999²⁵ à 2003 et prolongé jusqu'en 2008. Les obligations contractuelles se révèlent contraignantes pour l'opérateur : le relogement des locataires, des objectifs de mixité sociale, des garanties locatives aux propriétaires, la garantie de vacance aux propriétaires, la garantie du rachat favorable aux propriétaires. Concomitamment l'Etat intervient, en 1997, par la mise en place d'un dispositif contraignant²⁶ de rénovation des quartiers historiques à vocation patrimoniale, dont le périmètre englobe tout le quartier du Panier.

« Le PRI associé à la ZPPAUP permet aux propriétaires de déduire de leurs revenus globaux la totalité du montant des travaux réalisés, soit en moyenne 700 € TTC par m² pour un prix d'achat de 300 à 450 € le m², ce qui équivaut à une subvention de 56% octroyée aux personnes dont les revenus figurent dans la tranche la plus élevée d'imposition. Les propriétaires bénéficient, en outre, d'avantages fiscaux : l'exonération de la taxe additionnelle au droit au bail des immeubles situés dans un PRI ; l'exonération de la contribution annuelle sur les logements locatifs dans le cadre de la Zone Urbaine Sensible Marseille Centre Nord (1er, 2ème et 6ème arrondissements). »²⁷

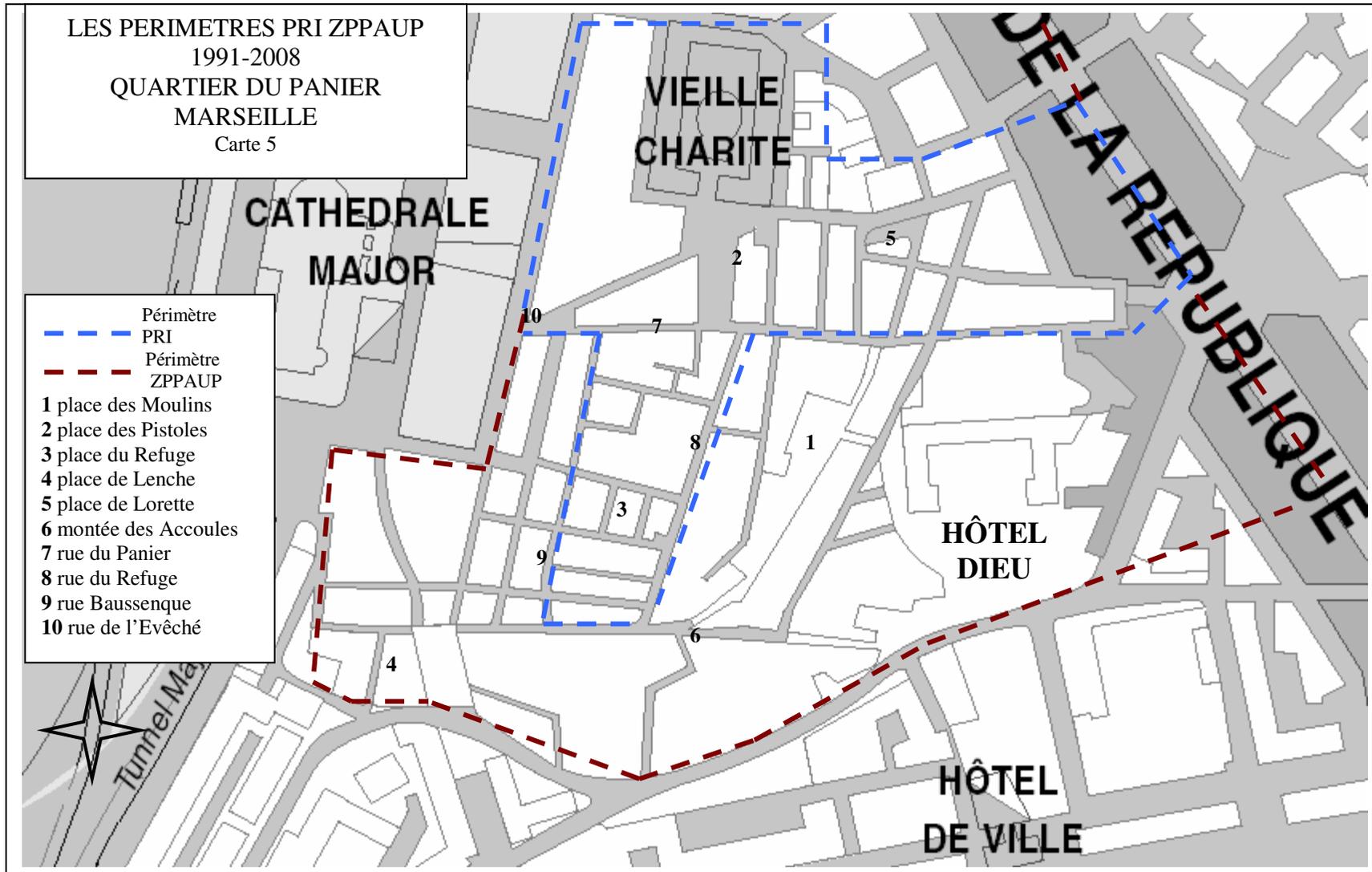
L'encouragement à la mise en valeur du *patrimoine* du quartier du Panier auprès des propriétaires, ne rencontre pas toujours un écho favorable, malgré les incitations fiscales. La complexité des articulations entre la rénovation du bâti et l'encadrement de populations à statut fragile constitue la principale faiblesse de trente années de mobilisation de la ressource publique et privée, au service de la modification en profondeur de l'état de délabrement physique du quartier du Panier et de la dégradation de l'image du *centre ancien*.

²⁵ La DUP du PRI Panier Vieille Charité est prorogée jusqu'au 2/10/2008. J.O n° 226 du 30/09/2003, page 1666.

²⁶ Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ZPPAUP du Panier AP 10/09/97

²⁷ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 108.

LES PERIMETRES PRI ZPPAUP
1991-2008
QUARTIER DU PANIER
MARSEILLE
Carte 5



Source P. DOUART d'après BANC

Il convient de déterminer si la notion de *mixité sociale*, indemne ou non de *stratégies d'éviction*, peut se voir appliquée et dans quelle mesure, au processus de rénovation du quartier du Panier.

*« Les logements très sociaux sont donc extrêmement peu représentés au Panier, alors qu'ils correspondraient à la demande de logement de personnes en situation très précaire que l'on peut encore trouver dans le Panier dans des logements de secteur privé qui ne sont pas encore réhabilités. La mixité est donc entrée par le haut au Panier mais évince les plus précaires. »*²⁸

En 1990, d'après le recensement de l'INSEE, seul un propriétaire sur cinq occupe son logement, ce qui révèle le peu de motivation des bailleurs pour l'entretien et la mise aux normes des logements, ainsi que pour la requalification des espaces publics. La taille des logements se révèle très souvent réduite, ce qui entraîne un fort taux d'occupation, autour de *0,86 personne par pièce*.²⁹ Le taux de vacance, c'est à dire le nombre de logements vides rapporté à l'ensemble des logements du quartier, se chiffre à 21 % : il comprend des immeubles inoccupés et murés, des logements trop dégradés pour être habités, des logements en déshérence, des logements dont la superficie n'autorise pas l'installation d'une famille. Les critères de vulnérabilité de la population concordent et se renforcent : une forte proportion de familles nombreuses, un fort taux de chômage, une forte proportion de population étrangère. Le quartier du Panier s'enfonce dans la marginalité, avec son corollaire de désespérance et de désocialisation, avant que l'insécurité ne ternisse davantage son *image* (**Annexe 2**). L'information et la concertation des habitants concernés par les procédures de rénovation urbaine figuraient explicitement dans les documents contractuels du PRI : cependant la réalité fut toute autre. Des médiateurs de fait, sans gage d'aucune sorte de leur représentativité, se sont emparés de cette carence pour investir le champ social, non sans arrière-pensées.

*« L'absence d'échanges entre les habitants et les institutions, l'opacité quant aux objectifs de rééquilibrage social poursuivis, ont favorisé l'investissement du terrain social des PRI par les associations. »*³⁰

La carence des interlocuteurs institutionnels est gravement préjudiciable aux objectifs ambitieux affichés de reconquête du centre-ville : outre le paradoxe qui consiste à agir au nom de la population sans l'associer ni même l'en informer, la complexité intrinsèque du *renouvellement urbain* semble dépasser les compétences d'une administration municipale.

« Une opération de renouvellement urbain globale exige, pour que soient appréhendées les dimensions urbaines, sociales, économiques, culturelles d'un projet, la constitution d'un partenariat entre personnes publiques et entre personnes publiques et privées. Dans le Centre Ville, la municipalité occupe seule le terrain, les

²⁸ BÉNAZET, C., 1998, p 62.

²⁹ BÉNAZET, C., 1998, p 23.

³⁰ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 115.

*autres acteurs publics n'intervenant qu'au travers du financement de certaines actions ou équipements. La particularité de ces opérations de PRI du Centre Ville est qu'elles sont menées par la Ville seule et son concessionnaire, Marseille Aménagement. Or, un acteur généraliste comme la commune est-il outillé pour conduire un projet complexe de renouvellement urbain ? »*³¹

Les effets indésirables du *renouvellement urbain* qui proviennent d'une survalorisation foncière, de la dérive spéculative ainsi que de l'absence d'évaluation et de contrôle des opérations de *rénovation* renforcent les comportements ségrégatifs.

*« Faisant appel aux investissements privés, la restauration immobilière est certainement un outil efficace de requalification des centres villes dégradés. Cependant, lorsqu'il est utilisé sans garde-fou social, la logique spéculative prend le pas sur la logique sociale de l'opération. (...) Dans ces conditions, la procédure de PRI, si elle constitue un outil pertinent de réhabilitation des centres anciens, risque d'entraîner des déplacements de population non maîtrisés. »*³²

Entre 1992 et 1998, la rénovation du Panier a donné lieu à des irrégularités et à des dérives financières, en particulier en ce qui concerne la rémunération des intervenants extérieurs. La Chambre Régionale des Comptes de Provence-Alpes-côte-d'Azur, (CRC PACA³³) a émis de sérieuses réserves sur la conduite des opérations de rénovation par la SEM *Marseille Aménagement* durant la période 1995-1997. En 1997 le directeur de *Marseille Habitat* diligente quatre audits, qui recensent des dérapages notoires dans le recours à des prestataires extérieurs.

*« La complexité, le poids et le caractère redondant des rémunérations des intervenants, le bilan très négatif de l'analyse opération par opération, des malfaçons sur la reprise des enduits de façade. »*³⁴

La succession d'opérations de nature et de caractère variés, de 1975 à 2008, focalisées uniquement sur l'amélioration de la qualité des logements du quartier du Panier, ne semble pas réellement promouvoir la *mixité sociale*. L'absence de ligne de conduite claire dans les diverses opérations de rénovation urbaine du *centre ancien* aboutit à un surinvestissement de la fonction résidentielle au détriment d'un traitement global des espaces publics. De fait, les espaces publics poursuivent inéluctablement leur déshérence, caractérisée par une indigence des équipements publics, ce qui en terme de lisibilité ne répond pas à la tonalité volontariste des exigences initiales de renforcement de l'attractivité des *centres anciens*. Le projet Centre Ville initié par la municipalité en 1995, en coopération avec l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM) ambitionne de renforcer l'attractivité et de favoriser la

³¹ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 118.

³² MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 112.

³³ La Lettre d'observations de la Chambre Régionale des comptes du 20 février 1998 sur la gestion de Marseille Aménagement, Chambre régionale des comptes, CRC Provence-Alpes-Côte d'Azur, Lettre d'observations de gestion de la CRC du 20/02/1998. disponible sur le site <http://www.ccomptes.fr>

³⁴ La Marseillaise 12.12.2000 (Schaller, A.)

venue de population active, rajeunie, solvable. Dans ce contexte, les habitants traditionnels du quartier du Panier, qui ne correspondent pas aux ambitions du projet, comme les inactifs, les retraités, les demandeurs d'emploi, les salariés modestes, nourrissent de légitimes inquiétudes. Seront-ils écoutés, entendus, ou au moins considérés en tant qu'acteurs ?

« Il en résulte que le projet Centre Ville, s'il répond à certains objectifs de renouvellement urbain, est principalement axé sur la problématique de l'habitat : de par les procédures mises en œuvre, OPAH, PRI³⁵ et de par les effets d'entraînement escomptés (incitations à l'investissement immobilier). Il ne s'agit pas d'une opération complexe. (...) La dimension sociale des opérations de restauration immobilière n'a pas, jusqu'à présent, été clairement prise en compte. Ces problématiques commencent seulement à être abordées au Panier, où ont été créés des espaces publics, inexistantes jusqu'alors, des équipements culturels majeurs tels que la Vieille Charité, où des incitations à l'installation de commerces de proximité ont été mises en œuvre et où l'équipe chargée du PRI commence à travailler avec les chefs de projet DSU³⁶. Dès lors, les actions menées acquièrent une globalité et une plus grande visibilité qui correspondent aux exigences d'une opération de renouvellement. »³⁷

La complexité des articulations entre la rénovation du bâti et l'encadrement de populations à statut fragile constitue la principale faiblesse de trente années de mobilisation de la ressource publique et privée, au service de la modification en profondeur de l'état de délabrement physique du quartier et de la dégradation de l'image du *centre ancien*. Il importe au final de déterminer si la notion de *mixité sociale*, indemne ou non de *stratégies d'éviction*, peut se voir appliquée et dans quelle mesure, au processus de rénovation du quartier du Panier.

« Les logements très sociaux sont donc extrêmement peu représentés au Panier, alors qu'ils correspondraient à la demande de logement de personnes en situation très précaire que l'on peut encore trouver dans le Panier dans des logements de secteur privé qui ne sont pas encore réhabilités. La mixité est donc entrée par le haut au Panier mais évince les plus précaires. »³⁸

Il semble qu'il y ait une opposition *de facto* entre le niveau national soucieux de soutenir les plus fragiles et le niveau municipal où la concurrence des territoires relègue au second plan le traitement social. La cohabitation de populations à niveaux de revenus hétérogènes qui vivent dans un même secteur, contenue dans le vocable de *mixité sociale*, pourrait se heurter au principe de réalité.

« Concernant les logements, les programmes annoncés sont encore et surtout faits pour appâter les investisseurs : il nous reste à espérer que cette politique ne se fasse pas au détriment des populations résidentes qui doivent pouvoir se maintenir dans une ville qui connaît actuellement une véritable flambée des prix en matière immobilière³⁹. Cette importante augmentation ne résulte pas seulement de la

³⁵ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Périmètre de Rénovation Immobilière

³⁶ Développement Social Urbain

³⁷ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 117.

³⁸ BENAÏET, C., 1998, p 62.

³⁹ Marseille Hebdo 23 11 2005, Fanner, P., Guilledoux, F., Rey, N., A qui profite le boom immobilier ? 8 p. La Provence 14 10 2006, Provansal, F., Marseille les prix restent toujours aussi chers. 3 p.

nouvelle image qui est donnée de Marseille au travers des projets engagés par la ville et Euroméditerranée : il faut en effet y voir une conséquence de la politique nationale menée en matière de transport ferroviaire qui, en situant Marseille à trois heures de Paris, a suscité des convoitises qui peuvent se révéler néfastes à ceux que l'on tente justement d'attirer dans le centre : les catégories intermédiaires. »⁴⁰

1-1-2 Thessalonique : le quartier de Ano Poli

Le quartier de Ano Poli, qui se situe au centre ville symbolise la *vieille Thessalonique*, la ville orientale et balkanique. L'identité méditerranéenne et balkanique qu'il incarne provient de sa localisation proche du port qui le transforme en dépositaire de la mémoire des *patries perdues* et de la culture grecque d'Asie Mineure. L'état d'abandon de son bâti vernaculaire et de ses espaces publics renforce son caractère répulsif. Pourtant, malgré ses stigmates, sa fragilité va modifier son image aux yeux de nouveaux habitants cultivés et provoquer sa sauvegarde.

Thessalonique traverse au niveau régional à partir de 1950 une dissension de ses relations avec son hinterland balkanique. Son ouverture sur la Méditerranée orientale ne compense pas cette perte de *centralité* qui la coupe des routes traditionnelles du commerce. Thessalonique se positionne au rang de capitale provinciale, elle attire néanmoins les flux de l'exode rural de la Grèce du nord. La ville s'étend au nord ouest pour les fonctions industrielles et au sud est pour recevoir la population nouvelle de nombreux migrants ruraux. Dans les années 50, bien qu'il faille absorber une demande sociale de plus en plus pressante de logements, les autorités grecques n'interviennent pas directement dans la mise à disposition d'une offre publique locative à bon marché, mais laissent le champ libre à l'auto-construction illégale en tolérant un développement exponentiel et hors de toute régulation de cet habitat spontané.

« Depuis 1950, les autorités se contentent, tout au plus, de réguler et de réglementer les initiatives privées, au risque de devoir opérer par la suite des projets de rattrapage coûteux. Depuis la Catastrophe d'Asie Mineure, les aménageurs n'ont jamais vraiment recouvré leur temps de retard sur cette réalité urbaine galopante. »⁴¹

En 1951 la population s'élève à 302 635 habitants.⁴² Les parcelles existantes se voient affecter des coefficients de construction élevés et le contrôle de l'Etat ne porte que sur la surface totale bâtie. Cet état de fait encourage l'initiative individuelle et familiale par la constitution de

⁴⁰ MACARIO, M., ZITOUNI, F., 2003, p 75.

⁴¹ DARQUES, R., 2000, p 167-169.

⁴² DARQUES, R., 2000, p 23.

micro-réseaux de solidarité au niveau de l'îlot qui se structurent autour d'une région d'origine proche ou lointaine.

*« Le transfert de ressources sociales de diverses manières (exemption d'impôts ou tolérance à les éviter, distribution de postes dans le secteur public souvent sans rapport aux besoins des services, tolérance de la transformation sans coût – mais aussi sans infrastructure – des terrains agricoles en lots urbains, tolérance de la construction illégale de logements, augmentation gratuite des coefficients de construction, tolérance du pillage de matériaux de construction naturels, etc.) avait comme effet principal la baisse du coût d'intégration à la société urbaine dans une période d'urbanisation intense. »*⁴³

A partir des années 60, le quartier de Ano Poli, commence à se dégrader à cause de l'abandon de l'habitat traditionnel, qui tombe en désuétude, sous le coup d'une vague de modernisme : l'*astiphilie*⁴⁴. Les descendants des réfugiés de 1923 abandonnent la ville haute, pour bénéficier du confort des appartements modernes de la ville basse. La population vieillit et l'état physique du bâti se dégrade, des édifices remarquables disparaissent. Ainsi, le centre historique héritier de la *vieille Thessalonique* voit sa position de centralité se distendre. Dans les années 60, l'absence d'accès élargi au crédit, incite les petits propriétaires à s'associer⁴⁵ avec des *constructeurs-promoteurs* pour, d'une part lotir un terrain et d'autre part construire un immeuble de cinq à six étages, dont les meilleurs appartements reviennent au propriétaire et les autres, acquis et replacés sur le marché par le promoteur. La conjonction d'intérêts entre le propriétaire et le promoteur contribue à multiplier ces opérations et donc à densifier le centre ville. En 1961, la ville de Thessalonique totalise 380 648 habitants, ce qui marque une progression de 25,8 % par rapport à 1951.⁴⁶

*« Ainsi, depuis la fin des années 1950 un nouveau système de petite promotion immobilière inonda le marché de propriétés horizontales dans des immeubles de cinq à sept étages surtout dans les zones centrales de la ville et la proche banlieue. Ce système devint dominant par l'appui qui lui a été accordé sous la forme d'exonération d'impôt de toute transaction intermédiaire, lui donnant un avantage considérable contre toute autre forme de production de logement pour le marché. »*⁴⁷

Au cours des années 70, la modernisation accélérée et les destructions volontaires, altèrent irrémédiablement la trame vernaculaire de Ano Poli. La disparition de formes irremplaçables de l'architecture vernaculaire s'accélère sous l'effet de la spéculation. La différenciation spatiale se renforce au détriment de Ano Poli dont la fonction résidentielle se dissout, l'image

⁴³ MALOUTAS, T., 2006, Mobilité sociale et ségrégation à Athènes : Formes de séparatisme social dans un contexte de mobilité spatiale réduite, RTN Urbeurope 1/22, Cahier Européen n° 03/06 du pôle Ville/ métropolis / cosmopolis, Centre d'Etudes Européennes de Sciences politiques (Paris), à paraître dans Actes de la Recherche en Sciences Sociales en 2007, 22 p, p 6. disponible sur le site <http://www.portedeurope.org>

⁴⁴ Astiphilie : Αστυφιλία : Αστυ = ville, Φιλία = amitié : qui aime la ville

⁴⁵ Antiparochi ou antiparokhi Αντιπαροχή : échange immobilier entre un propriétaire foncier et un entrepreneur, qui cède au premier une partie de l'immeuble construit, sur la base de la parité.

⁴⁶ DARQUÈS, R., 2000, p 23.

⁴⁷ MALOUTAS, T., 2006, p 11.

de la ville haute se dégrade. La ville haute devient un enjeu pour de nombreux habitants qui souhaitent raser les anciennes demeures et conserver le foncier pour le lotir. Dans les années 70, le mouvement de densification s'intensifie et se double d'une hypertrophie de la mobilité individuelle motorisée sur des infrastructures routières inadaptées en l'absence d'une offre de transports publics satisfaisante. En 1971, la ville de Thessalonique possède alors une population de 557 360 habitants, ce qui signifie une hausse déterminante de 46,4 % par rapport à 1961.⁴⁸ Cette dégradation de la qualité de résidence favorise des stratégies individuelles et collectives de redéploiement vers la périphérie résidentielle. La structure de l'offre de logements par le biais de l'auto-construction régresse au profit de mécanismes de régulation par le marché, moins favorables à l'accession à la propriété.

*« L'accès au logement, synonyme en grande mesure de la propriété du logement, était régi par un amalgame de clientélisme et de familisme qui produisent un espace urbain de faible mobilité résidentielle confinée par les limites des réseaux d'entraide familiale. La forme de la différence sociospatiale qui en découla fut celle d'un continuum, d'un changement progressif de la hiérarchie sociale à travers l'espace, et de rareté relative d'espaces socialement extrêmes. »*⁴⁹

Cette tendance s'inverse à partir de 1981 avec l'adhésion de la Grèce à la CEE. Cette période se caractérise par l'élaboration de politiques complètes en matière de croissance et d'urbanisme⁵⁰ qui ont permis de façonner les villes grecques actuelles. En 1981, la ville de Thessalonique s'élève à 706 566 habitants, qui révèle une progression de 26,7 % par rapport à 1971.⁵¹ Progressivement, à la fin des années 1980, la métropole de Thessalonique entreprend la reconquête de sa *centralité* balkanique (**Carte 6**). Dans les années 1990, les principes de *viabilité* et de *développement durable*⁵² ont été adoptés dans les plans fonciers et d'urbanisme grecs.

⁴⁸ DARQUES, R., 2000, p 23.

⁴⁹ MALOUTAS, T., 2006, p 17.

⁵⁰ Loi 1337/1983 La Loi lance une grande *Opération de reconstruction urbanistique* en 1983, toujours en cours. Les villes grecques de plus de 2000 habitants sont couvertes par un Plan structurel, Thessalonique, Ano Poli Loi 1561/85 « Organisation pour la mise en œuvre du plan directeur et la protection de l'environnement de la Ville de Thessalonique »

⁵¹ DARQUES, R., 2000, p 23.

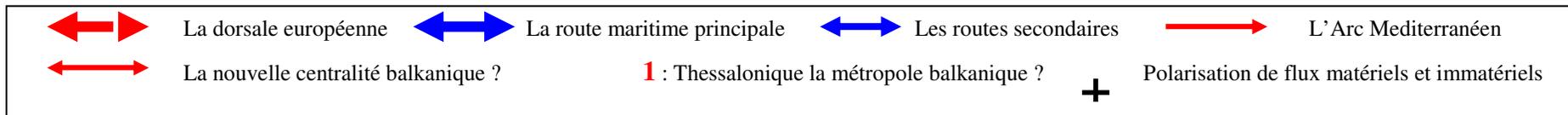
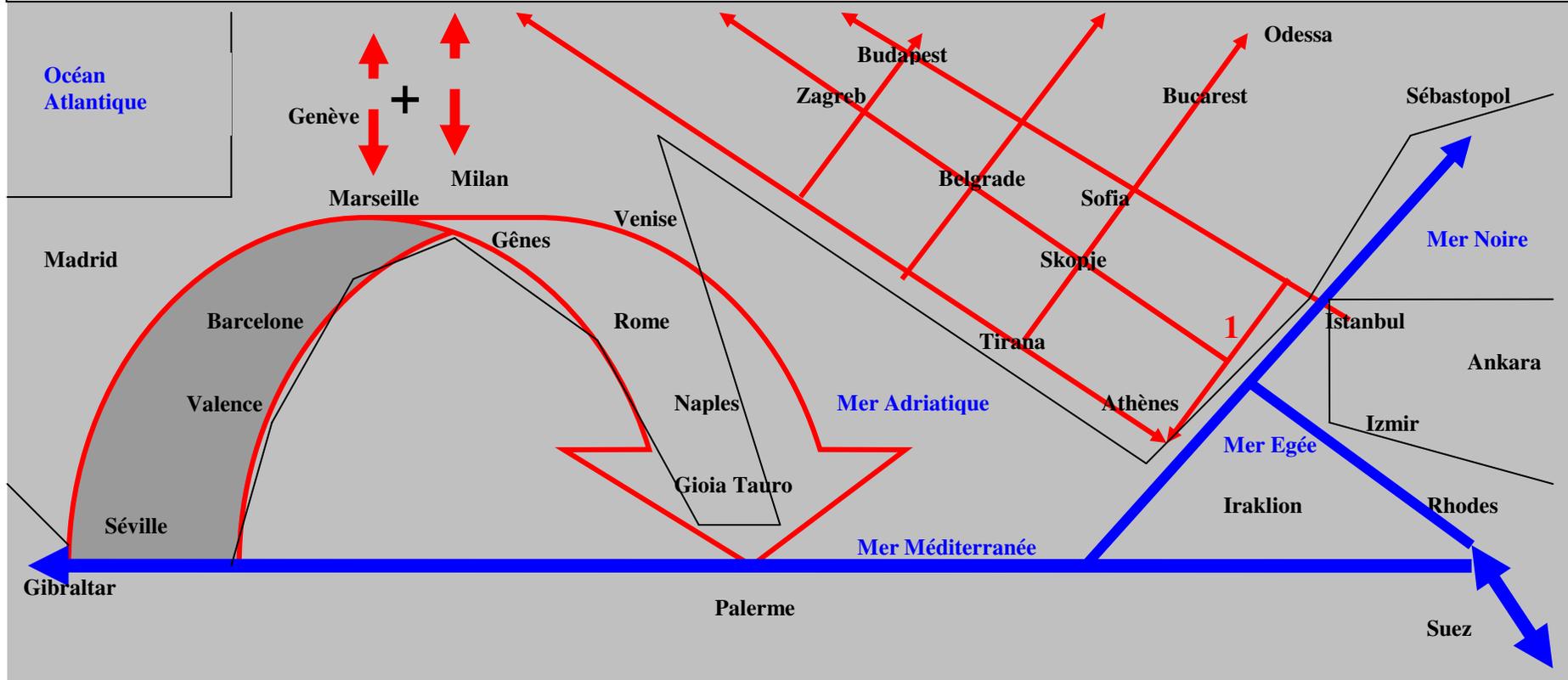
⁵² Loi 2508/97 La loi sur le *développement urbain durable* présente un plan urbanistique stratégique grâce à des plans de développement spatiaux pour toute la zone des municipalités restructurées. Une importance toute particulière est accordée au *renouvellement urbain*.

Loi 2742/99, Planification dans l'espace et *Développement durable* zones urbaines avec des problèmes de développement complexes, des inégalités économiques et sociales et des dégradations environnementales, la présence de patrimoine historique / archéologique négligé, dégradation esthétique, problèmes au niveau du parc de logements

Loi 2557/97 Codification de la législation archéologique de base

Loi 3028/2002 Protection des antiquités et du Patrimoine culturel en général

LA NOUVELLE CENTRALITE METROPOLITAINE DE THESSALONIQUE AU SEIN DES BALKANS Carte 6



Source P. DOUART

Les objectifs de ces législations intègrent le développement urbain durable, l'amélioration de la qualité de la vie et de l'environnement, la protection du patrimoine archéologique et culturel. En 1991 la ville de Thessalonique comprend 749 048 habitants.⁵³ Elle conduit, avec le soutien de l'Union européenne, au sein de ses quartiers historiques une série d'opérations de *renouvellement urbain* qui doivent lui permettre de restaurer une nouvelle *centralité*. Au niveau de la métropole, la réactivation de ses relations économiques avec son *hinterland* balkanique s'opère par son insertion dans de vastes courants d'échanges mondialisés. Une *nouvelle interface balkanique*, matérielle et immatérielle, entreprend d'accélérer la convergence de routes commerciales qui renforce sa situation de carrefour. Thessalonique retrouve un nouveau statut de métropole⁵⁴, qui provient de la mobilisation de la *ressource latente* de son territoire, notamment son rayonnement intellectuel, la culture et les activités artistiques constituent les ingrédients d'une *nouvelle centralité balkanique*. La rénovation de friches portuaires, comme à Ladadika, le dernier vestige de l'ancien port encourage l'émergence d'une nouvelle *centralité*. En 1997, l'élection de la ville au statut de Capitale culturelle de l'Europe, constitue le tournant décisif dans le processus de *renouvellement urbain* de la métropole de Thessalonique. Elle conduit, avec le soutien de l'Union européenne, au sein de ses quartiers historiques une série d'opérations de *renouvellement urbain* notamment à Ano Poli, qui doit lui permettre de promouvoir une nouvelle image internationale. Le quartier de Ano Poli bénéficie d'une attractivité renouvelée qui provient d'une succession de cycles de *renouvellement urbain* qui lui garantit grâce à une *rénovation/réhabilitation*⁵⁵ une *nouvelle centralité* (**Carte 7**). La *patrimonialisation* de la ville haute confère une *nouvelle identité* au territoire métropolitain de Thessalonique. La réactivation de la *nouvelle interface balkanique* draine des flux migratoires variés depuis les territoires de l'*hinterland*, en Europe centrale et orientale, en Ukraine. Cette attractivité se renforce par le rayonnement intellectuel et culturel de la métropole. Les opérations de *renouvellement urbain*, intègrent les formes physiques existantes au sein d'un modèle néo-régional⁵⁶, qui concilie la préservation d'une authenticité formelle et l'amélioration de l'habitabilité et des valeurs d'usage.

⁵³ DARQUES, R., 2000, p 23.

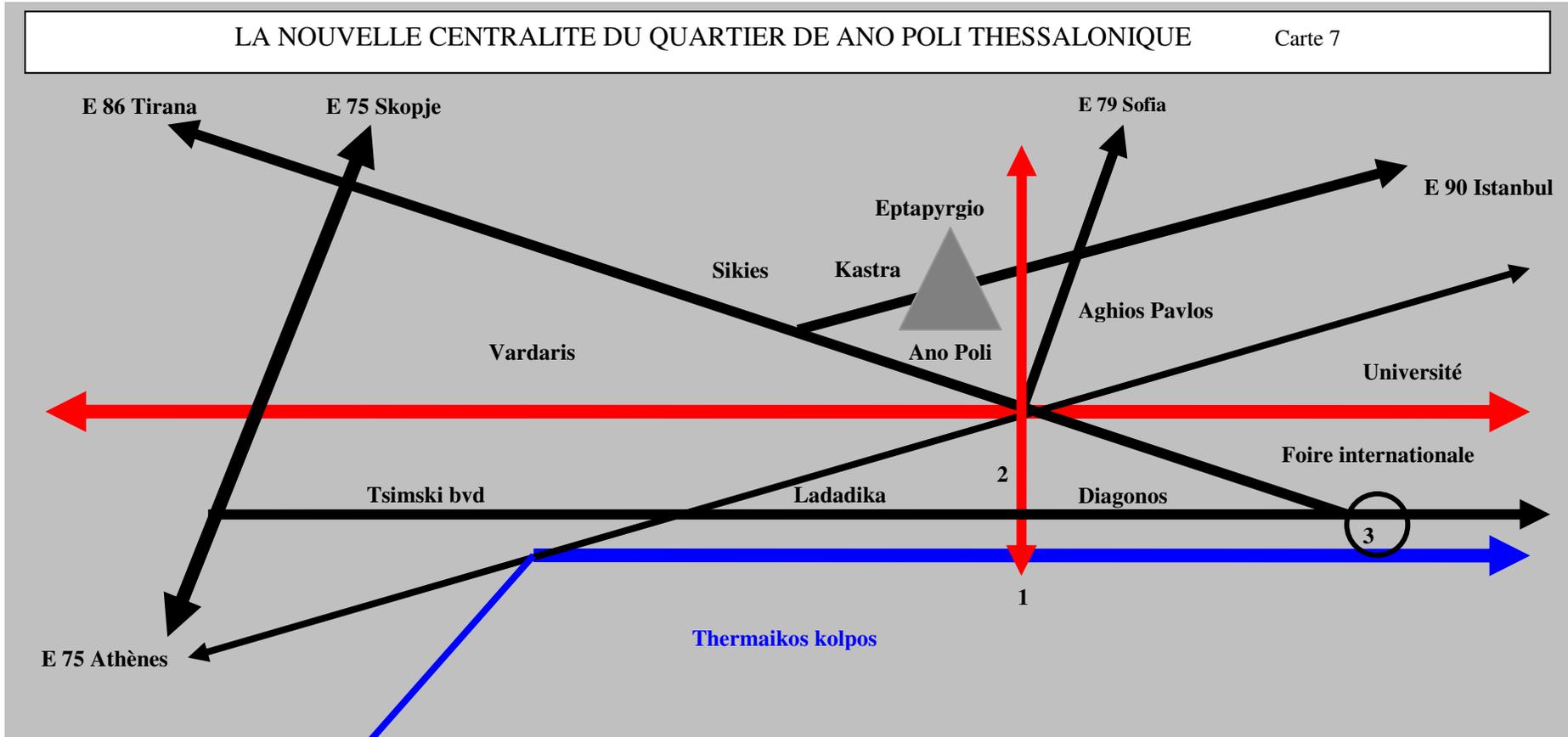
⁵⁴ TSOULOUVIS, L., 2002, Globalisation, métropolisation et processus de restructuration du système urbain en Grèce, in Les Cahiers de la Méditerranée, vol 64-2002, Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée, 19 p, pp 14-16. <http://cdlm.revues.org/document83.html>

⁵⁵ HASTAOGLOU-MARTINIDIS, V., KALOGIROU, N., 1993, La « mise en valeur » du quartier de la Ville Haute de Thessalonique. Réhabilitation ou rénovation ?, in Espaces et sociétés, n° 70-71, Identités, espaces, frontières, pp 215-235.

⁵⁶ MOUTSOPOULOS, N. K, 1979, Ano Poli, Thessalonique, ΑΝΩ ΠΟΛΗ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, (en grec), Ministère des Travaux Publics de la Haute Ville de Thessalonique, Thessalonique, 223 p., pp 66-87.

LA NOUVELLE CENTRALITE DU QUARTIER DE ANO POLI THESSALONIQUE

Carte 7



1 Reconquête des fonctions métropolitaines : les affaires, la culture, la recherche, le commerce, les échanges, réactivation de l'hinterland des Balkans. Les rénovations de Ladadika le vieux port et de Ano poli la ville haute bénéficient de la localisation de nouvelles fonctions de prestige.

2 Aristotelous : l'agora, le site de l'ancien forum, lieu iconique de l'identité de Thessalonique un axe du Cardo de Thessaloniki

3 La tour Blanche dernier vestige des remparts byzantins en front de mer détruits en 1869 lieu iconique de la centralité de Thessalonique

Source P. DOUART

Au niveau local du quartier de Ano Poli, la valorisation immobilière et la spéculation foncière intensifient la différenciation spatiale. La dichotomie spatiale se renforce au sein de la ville haute, à une plus grande échelle par une *gentrification* ponctuelle de certains îlots et la marginalisation d'autres. Le quartier de Ano Poli, possède une morphologie de son tissu urbain qui le renvoie à une identité mémorielle, de la *vieille Thessalonique*, cette particularité explique la persistance d'édifices remarquables qui malgré leur déshérence subsistent après les premières vagues de modernisation des années 60. Le foncier en position de *centralité* potentielle, va contribuer à transformer la *ressource patrimoniale* en *ressource latente* du territoire. L'utilisation de cette dernière devient un enjeu pour conduire la reconquête d'une nouvelle *centralité*. La permanence de la trame vernaculaire du secteur singularise et différencie cet espace central et lui confère une valeur d'usage élevée, qui l'identifie à la *vieille Thessalonique*⁵⁷ et au-delà à toutes les cultures urbaines grecque d'Asie Mineure, des *patries perdues*,⁵⁸ de Constantinopolis.

«La cité intra-muros présente un visage très contrasté, à l'opposé de la constante monotonie des banlieues résidentielles. Les discordances paysagères sont d'abord dues aux monuments historiques enchâssés entre les édifices modernes, menacés par l'agression atmosphérique aussi bien que par les agents immobiliers. Ces monuments, dont la plupart sont byzantins, n'affirment-ils pas la grécité de la ville contre les revendications étrangères ? Chaque église ou chaque ruine antique tient lieu de preuve et justifie a posteriori l'appropriation territoriale. »⁵⁹

Cependant la *densité patrimoniale* de Ano Poli, mise en péril par les destructions, attire l'attention d'architectes et de chercheurs qui décident de réagir. En 1979, après de nombreuses péripéties, la ville haute acquiert un statut de *quartier traditionnel*⁶⁰ ce qui impose des mesures de sauvegarde et la limitation de la hauteur des constructions. De remarquables demeures patriciennes, les *archondika*⁶¹, les plus prestigieuses de la période ottomane suscitent un grand intérêt, elles forment le noyau de la *ressource latente* du territoire de Ano Poli. La restauration puis l'affectation de nouvelles fonctions culturelles de commandement, de ces édifices classés, s'accélère à partir du programme Thessalonique capitale culturelle de l'Europe en 1997⁶². Le lancement d'un vaste programme d'étude et de

⁵⁷ SATRAZANIS, A. D., 1996, La ville de Thessalonique dans la prose locale (1935-1985), Municipalité de Thessalonique, Centre d'Histoire de Thessalonique, Thessalonique, 287 p., p 92.

⁵⁸ BRUNEAU, M., PAPOULIDIS, K., 2003, La mémoire des patries inoubliables, la construction de monuments par les réfugiés d'Asie Mineure en Grèce, in Vingtième Siècle, Revue d'histoire, Presses de Sciences Po., n° 78 2003/2, 208 p, pp 35-57.

<http://www.cairn.info/revue-vingtieme-siecle-revue-d-histoire-2003-2-p-35.htm>

⁵⁹ DARQUES, R., 2000, Salonique au XX^{ème} siècle, collection Espaces et Milieux, Editions CNRS, Paris, 392 p, p 43

⁶⁰ Quartier traditionnel : Παραδοσιακός οικισμός

⁶¹ Archondika, αρκωντικα, grande demeure nobiliaire et bourgeoise ottomane

⁶² ΟΡΑΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΕΥΟΥΣΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 1997 Ο.Π.Π.Ε

sauvegarde des maisons de réfugiés⁶³ construites le long de la muraille, souligne l'importance de ce *patrimoine* dont il faut préserver les traces visibles de la génération des réfugiés de 1923. Mais la récupération du foncier de ces habitations attise les convoitises des institutions et des promoteurs. A Ano Poli, le *patrimoine immatériel* que constitue la *ghitonia*⁶⁴ traditionnelle perdure, bien qu'elle tende à s'estomper : elle valorise la position de *centralité* du quartier, en raison de l'image positive des relations humaines qu'elle véhicule.

En effet, la ville de Thessalonique demeure marquée par des soubresauts politiques récents, dont de nombreux mouvements de population qui proviennent d'Asie Mineure. Dans les années 1920, la *Megali Katastrofi*,⁶⁵ après la défaite des troupes grecques en Asie Mineure et l'abandon à contrecœur de l'idéologie de la Grande Grèce, *Megali idea*⁶⁶ point nodal du projet nationaliste hellène, provoque un cataclysme national.

*« C'est que les grecs constituaient à l'intérieur de l'Empire ottoman une minorité très importante.(...) Au total environ 1 500 000 Grecs.(...) Ils détenaient une part importante de l'industrie et des activités de services. En même temps leur dispersion géographique rendait difficile leur intégration dans un Etat hellénique. »*⁶⁷

De ce fait, la ville doit absorber un afflux inopiné de 90 000 réfugiés dans des conditions d'impréparation que l'on peine à décrire. Le pays doit faire face, dans l'urgence, à ce qui va devenir la *question des réfugiés* : le retour inconcevable de populations désemparées et souvent désargentées. Cette nouvelle population s'établit principalement dans les centres urbains existants, ce qui a entraîné d'abord une extension de la périphérie et ensuite une surdensification des centres anciens.

*« Concrètement, l'installation des réfugiés se déroule dans le désordre le plus total : étant donné l'impossibilité d'indiquer les habitations libérées par les ottomans aux nouveaux venus, et leur nombre beaucoup plus important que celui des musulmans échangés, les gens s'installent n'importe où, là où la place est disponible. »*⁶⁸

Entre 1920 et 1928, la population de la ville s'accroît de 45 %, pour atteindre 257 623 habitants⁶⁹. En 1928, la ville de Thessalonique comprend 152 577 réfugiés grecs, dont 48,9 % proviennent d'Asie Mineure, 25,3 % de la Thrace, 9,5 % du Pont, 5,2 % de Constantinople.⁷⁰

« Cet échange de populations eu des conséquences énormes. Il concernait environ 1 200 000 Grecs et 500 000 turcs. Il faisait correspondre la ligne frontière avec une

⁶³ Kastroplikta : κάστροπληκτα : les maisons qui touchent la muraille et que l'on doit détruire

⁶⁴ Ghitonia : γειτονιά : la sociabilité affective et quotidienne au niveau de l'îlot, le voisinage matériel et immatériel

⁶⁵ BRUNEAU, M., 1998, Entre Europe et Asie : les Grecs dans l'espace intermédiaire in Hérodote, n° 90, 3^e trimestre 1998, Méditerranée : nations en conflits, Editions La découverte, Paris, 177 p, pp 62-78. p 70.

⁶⁶ BRUNEAU, M., 1998, p 85.

⁶⁷ SIVIGNON, M., 2005, La Grèce devant l'adhésion de la Turquie, in Hérodote, n°118, 3^{ème} trimestre 2005, L'Europe et ses limites, Editions La Découverte, Paris, 224 p, pp 82-108, p 85.

⁶⁸ DARQUES, R., 2000, p 210.

⁶⁹ DARQUES, R., 2000, p 23.

⁷⁰ DARQUES, R., 2000, p 75.

*ligne ethnique. (...) Il mettait fin à trente siècles de présence ininterrompue des Grecs sur les rives orientales de l'Egée. »*⁷¹

La structure démographique ainsi que celle de la propriété de Ano Poli change radicalement, à l'image de l'intensité de l'afflux de réfugiés. Alors qu'en 1913, le quartier de Ano Poli, comptait 34 654 habitants, dont 85 % d'Ottomans, 5,2 % de Grecs, 8,1 % de Juifs, 1,0 % de Bulgares, 0,2 % d'étrangers,⁷² la proportion des habitants s'inverse radicalement, entre 1923 et 1928, au profit de nouveaux propriétaires Grecs dans leur écrasante majorité.⁷³

*« Ano Poli concentre la majeure partie des bien-fonds musulmans. Au-delà de la rue Olymbiados, leurs habitations se comptent par centaines. L'échange fait de ce quartier, presque exclusivement ottoman, un bastion de réfugiés. Ce statut spécifique s'est pérennisé jusqu'à nos jours. Certaines rues ont totalement changé de mains : citons particulièrement les rues Athinas, Akropoleos, Akritas, Eptapyrgiou. »*⁷⁴

En 1940 la ville de Thessalonique compte 278 399 habitants.⁷⁵ La fin de la Seconde Guerre Mondiale, mais surtout la terrible guerre civile de 1948 – 1949 déstabilisent la croissance urbaine et obèrent toute perspective d'intervention de la puissance publique dans l'accès au logement.

*« La population de Salonique n'a donc pas de véritables attaches avec la ville. Comme à Athènes, la plupart de ses habitants proviennent soit des patries perdues (Istanbul, Asie mineure, littoral de la mer Noire, pays danubien), soit de l'exode rural massif des années 1950 et 1960. »*⁷⁶

La conjonction entre : le retour définitif de Thessalonique à la Grèce en 1912 et l'incendie de 1917, redessine l'ensemble de la trame urbaine de la ville basse, préparant ainsi la ville dans son ensemble à un développement régulé, selon un plan modernisé, dans un esprit de *réappropriation nationale*.

*« De même que le rattachement de Thessalonique a impliqué un renouvellement complet de sa population, l'instauration d'un nouvel ordre politique et social devait modifier profondément la structure urbaine héritée de l'Empire ottoman. L'appropriation territoriale a entraîné la nécessité de donner un nouveau visage à la ville, traduction d'une rupture avec l'époque antérieure. »*⁷⁷

Les structures urbaines et démographiques de la ville subissent, entre 1912 et 1917, un double impact qui modèle de manière irréversible le nouveau visage de Thessalonique. Ce mouvement concerne en priorité la ville basse, centre des fonctions urbaines liées au nouveau pouvoir.

« Les fonctions centrales de l'agglomération sont pratiquement toutes localisées dans

⁷¹ SIVIGNON, M., 2005, p 88.

⁷² DARQUES, R., 2000, p 71.

⁷³ DARQUES, R., 2000, p 377.

⁷⁴ DARQUES, R., 2000, p 217.

⁷⁵ DARQUES, R., 2000, p 23

⁷⁶ PREVELAKIS, G., 2005, Salonique entre provincialisme et cosmopolitisme, in Cemoti n° 24, Métropoles et métropolisation disponible sur le site <http://www.cemoti.revues.org/document1461.html>, 12 p, p 3.

⁷⁷ DARQUES, R., 2000, p 144.

*l'espace restreint de la ville intra muros et plus particulièrement dans la zone reconstruite*⁷⁸ après l'incendie de 1917. »⁷⁹

A Thessalonique après l'incendie de 1917, la ville moderne voit le jour avec le concours et sous la direction de Hébrard E.⁸⁰ et d'une équipe d'architectes français. Elle constitue une rupture majeure dans la morphologie de la trame urbaine, héritée de la ville ottomane.

« Il est certain que le plan de Thessalonique après le grand incendie de 1917 est un événement tout à fait exceptionnel dans l'histoire de l'urbanisme grec. En effet la reconstruction de la ville fut la plus importante matérialisation de l'effort moderniste du premier ministre Eleftherios Venizélos et d'Alexandre Papanastassiou, ministre des Transports. »⁸¹

Il s'agit de réaliser un modèle urbain résolument novateur, inspiré de principes et de concepts modernistes : schéma directeur, plan d'occupation des sols, préservation des quartiers pittoresques, mise en valeur des monuments historiques.

« La ville a été complètement redessinée comme un ensemble. Toute particularité culturelle a été effacée au profit de la nouvelle religion, le moderne. Les seuls fragments du passé dignes d'être valorisés par le Plan étaient les monuments hellénistiques, romains et byzantins ; c'est là précisément que les connaissances et les recherches archéologiques d'Ernest Hébrard ont été utilisées à merveille. »⁸²

Cette réorganisation du plan fonctionnel de la ville de Thessalonique, laisse Ano Poli à l'écart du mouvement de concentration des fonctions centrales dans la ville basse, à l'occasion de la reconstruction. Ainsi lors de la phase de reconquête de la *centralité* des années 1990, les principes de l'urbanisme fonctionnels, attribuent à la ville haute une place à part, censée garder la *mémoire* urbaine de la *vieille Thessalonique*, après les destructions de toutes sortes et les collapsus migratoires récents. Les opérations de *renouvellement urbain*, intègrent les formes physiques existantes au sein d'un modèle néo-régional⁸³, qui concilie la préservation d'une authenticité formelle et l'amélioration de l'habitabilité et des valeurs d'usage. Récemment de nouveaux habitants, issus de groupes sociaux diplômés et aisés, investissent la ville haute, pour bénéficier de la *centralité*, d'un territoire devenu attractif. L'homogénéisation sociale de la ville haute se renforce, le foncier disponible diminue, la valeur immobilière se hausse. La tendance précédente de prédation urbaine, par une fragmentation extrême des décisions d'aménagement, pour satisfaire une demande exponentielle de logements en position de centralité, va atteindre ses limites. Le transfert à la collectivité de coûts induits par cette appropriation non régulée ne correspond plus aux exigences de reconquête de la nouvelle *centralité*.

⁷⁸ Τα νεοκτιστά τα νεόκτιστα : zone reconstruite après l'incendie.

⁷⁹ DARQUES, R., 2000, p 42

⁸⁰ Hébrard, un militaire français, dirigeât l'équipe qui traça la nouvelle Thessalonique après l'incendie de 1917

⁸¹ KAFKOULA, K., YEROLYMPOS, A., 2003, Influences françaises dans la formation de l'urbanisme moderne en Grèce 1914 – 1923 , 14 p, p 3. disponible sur le site <http://www.fondation-hellenique.fr>

⁸² KAFKOULA, K., YEROLYMPOS, A., 2003, p 5.

⁸³ MOUTSOPOULOS, N. K, 1979, pp 66-87.