

Les nouvelles résidences de mixité sociale programmée du Parc Habité d'Euroméditerranée à Marseille : une référence pour la fabrique urbaine ?



Mémoire de recherche

Claire Chamarat

sous la direction de Brigitte Bertocello

Novembre 2022

 **Aix*****Marseille**
université
Socialement engagée

Résumé

Construites par des opérateurs privés dans le cadre du grand projet urbain Euroméditerranéen à Marseille, les nouvelles résidences du « Parc Habité d'Arcen » affichent un objectif de composition sociale de leur peuplement dit de « mixité sociale programmée ». Elles mélangent ainsi de manière équilibrée propriétaires occupants, locataires de bailleurs privés et locataires de bailleurs sociaux et institutionnels au sein du nouveau quartier, de l'îlot, voire du bâtiment.

Cette recherche tente tout d'abord d'évaluer ce qu'elles produisent, tant par rapport aux habitants de trois des résidences que par rapport aux objectifs des « artisans » interdépendants du Parc Habité : Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranéen (EPAEM), promoteurs et bailleurs sociaux et institutionnels. A la lumière de l'ensemble des connaissances mobilisées, il s'agit ensuite d'identifier les possibles atouts mais aussi les possibles inconvénients et limites de cette programmation de la mixité sociale, et d'en souligner ce qui pourrait éventuellement faire référence pour la fabrique urbaine.

Au-delà de l'indispensable examen de la littérature sur la mixité sociale résidentielle, plus particulièrement au prisme du logement à Marseille, nous nous intéressons à la manière dont l'EPAEM conçoit cette mixité « exogène » en idéalisant la composition sociale de son périmètre. Nous examinons également le mode de production de ses nouveaux ensembles immobiliers, à savoir la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ces recherches effectuées à partir de données et de publications sont complétées par une observation participante de cinq ans de l'auteur et par une trentaine d'entretiens, dont 18 avec des habitants des trois résidences étudiées dans l'enquête de terrain.

A rebours d'une injonction à « vivre ensemble » contre nature, nous optons pour une définition *a minima* de la réussite de cette mixité sociale programmée, à savoir le maintien d'une cohabitation pacifique entre habitants (Dansereau et al., 2000). Si cette cohabitation ne semble pas être un sujet majeur pour les habitants interrogés, tous statuts confondus, ils ressentent néanmoins un fort décalage entre ce qu'on leur a promis et ce qu'ils expérimentent au quotidien, que ce soit au niveau de leur résidence ou du Parc Habité. Et ce décalage est avant tout produit par la mauvaise qualité de la construction et de la gestion et par l'absence de vie de quartier.

Déplaçant notre réflexion, nous jugeons alors qu'il est possible de redresser la barre en s'attaquant à ces problèmes de construction et de gestion et en capitalisant sur les atouts que reconnaissent néanmoins les habitants à leurs résidences et à leur quartier. Le contrôle trop limité de l'EPAEM sur les opérateurs est en cela un point critique à améliorer afin d'éviter par ricochet une fuite des habitants les plus aisés et la fin de la mixité sociale créée. Finalement, si ce principe de fabrication de la mixité sociale programmée dans le cadre d'un grand projet urbain mérite d'être conservé, sa mise en œuvre et son suivi doivent donc être largement plus exigeants qu'ils ne l'ont été pour le Parc Habité.