

La Réhabilitation de Noailles :

La parole aux habitants



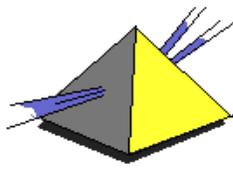
Photo François KIEFFER

Une étude réalisée par :

Sophie BARTHELEMY
Frédérique BELL
Adeline BOULET
Marie-Laure COMITI
Julie DULCERE
François KIEFFER

A la demande de l'association

« Un Centre Ville pour Tous »

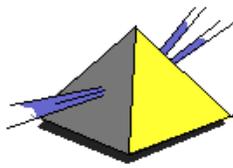


SOMMAIRE

INTRODUCTION **p1**

Partie 1 : Logement et habitat dans le cadre du PRI du quartier de Noailles

I. Des hommes dans la ville	p6
A. Habitat et logement	p6
1) Un droit récent	p6
2) Le choix du mode d'habitat	p7
B) Classes sociales et conditions de logement	p8
1) la répartition des populations est avant tout sociale	p8
2) les autres facteurs de répartitions des populations	p9
3) la révolution industrielle, quels logements pour la classe ouvrière ?	p10
C. Le logement des plus démunis	p11
1) Le XX ^{ème} siècle, entre pénurie chronique et insalubrité	p11
2) « A revenus modiques, logements modestes » : l'ère du logement social	p12
3) Les conditions de logement des ménages défavorisés en 2003	p13
II. La réhabilitation : au croisement de visées politiques, de valeurs économiques et d'attachement humain.	P17
A. Qu' est-ce que la réhabilitation?	P17
B. Les outils de la réhabilitation	p17
1) La ZPPAUP	p17
2) L'OPAH, de l'incitation...	p18
3) ...à la contrainte, le PRI	p18
C) La réhabilitation : enjeux urbanistiques et sociaux	p19
1) Le renouveau des Centre-ville	p19
2) Valeurs symboliques et identitaires de la réhabilitation	p19
3) Les craintes d'une réhabilitation sociale	p22
III. Noailles : présentation du quartier et de la mise en place du pri	p24
A. Un peu d'histoire	p25
1) Naissance de Noailles	p25
2) Une vocation vite trouvée : le « ventre » de Marseille	p25
3) Noailles, mosaïque des peuples et des cultures	p26
B. Noailles aujourd'hui : un quartier cosmopolite, commerçant, mais en déclin	p28
1) Profil socio-économique du quartier	p28
2) Une perception du quartier duale : Noailles cosmopolite mais « en pleine déconfiture »	p29
C. La réhabilitation à Noailles	p30
1) La crise du centre-ville et la mise en place de politiques de revitalisation	p30
2) Vers la requalification du quartier	p32
3) Après l'incitation, l'obligation : la mise en place du PRI à Noailles	p34

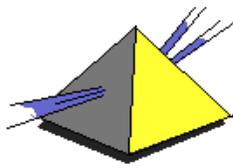


carte : les limites du PRI

p36

Partie 2 : Les habitants de Noailles face au PRI

Préambule	p37
A. La méthodologie d'enquête	p37
1) Démarche générale et difficultés rencontrées	p38
2) Constitution des quatre zones d'enquête	p39
3) Mise en œuvre	p39
4) Traitement des données	p40
5) Les biais et les limites identifiés	p40
B. Présentation de l'échantillon	p43
I. Le quartier de Noailles	p44
A. La vie dans le quartier	p44
1) L'implantation dans le quartier	p44
2) L'accueil dans le quartier	p45
3) L'entraide – la solidarité	p46
4) La mobilité résidentielle	p47
B. Noailles, un quartier central et ouvert sur d'autres territoires	p48
1) De Noailles vers l'étranger	p48
2) De Noailles vers Marseille	p49
3) Noailles : « un ghetto ouvert »	p49
4) L'appartenance au quartier : un sentiment mitigé	p50
II. Logement et PRI	p52
A. La nature des logements	p52
B. La perception des habitants sur leur logement	p53
1) Analyse du niveau de satisfaction des logements à Noailles	p53
2) La rénovation des logements : qu' en est-il ?	p55
C. Niveau de connaissance et perception du PRI par les habitants	p56
III. Vision du quartier et projections	p60
A. L'évolution du quartier	p60
1) Un quartier de plus en plus peuplé et de moins en moins sûr	p60
2) Des efforts qui payent	p61
3) Noailles : plus propre ou moins propre qu'autrefois ?	p61
B. La perception de Noailles par ses habitants	p62
1) les éléments d'appréciation du quartier	p62
2) Les projets de mobilité : reflet de la perception du quartier par ses habitants	p65
C. Attentes, souhaits et projets des habitants	p67
1) Les quartiers sud, lieu idéal d'habitation des habitants de Noailles	p67
2) Les préconisations des habitants de Noailles pour leur quartier	p67



Partie 3 : Noailles et le PRI : Vers un projet de quartier négocié

I. Présentation des scénarios	p70
A. Conséquences du PRI sur le quartier	p70
B. Stratégies des acteurs par rapport au PRI	p72
C. Modalités de fonctionnement	p73
II. Vers un projet de quartier négocié	p74
A. Le choix du scénario	p74
B. Eléments pour un projet de quartier	p77
III. Préconisations pour « Un Centre-Ville Pour Tous »	p80
A. Ouverture de l'association	p80
B. Le positionnement	p81
C. Les partenariats	p82
D. Propositions de compléments à apporter à l'étude	p83
CONCLUSION	p85
BIBLIOGRAPHIE	p87
ANNEXES	p90